

池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区  
改造及周边基础设施配套项目

财务评价报告

皖三永咨字（2025）第0055号

安徽三永会计师事务所（普通合伙）

报告提交日期：2025年02月27日

# 池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周 边基础设施配套项目

## 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 0055 号

池州市住房和城乡建设局:

我们接受委托，对池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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》。池州市住房和城乡建设局会对池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套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住房和城乡建设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，在池州市住房和城乡建设局会对池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目，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。

安徽三永会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师:



2025 年 02 月 27 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：池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目（以下简称“本项目”）

2.主管部门：池州市住房和城乡建设局

3.项目单位：池州市住房和城乡建设局

4.项目区位：池州市清风、秋浦社区

#### （二）建设规模及内容

对池州市清风、秋浦片区内 9 个老旧小区现状基础设施、便民公共服务设施及周边配套设施进行整治，涉及住户 6495 户，住房 231 栋，建筑总面积 63.97 万平方米。主要建设内容如下：

（1）小区内基础设施和公共服务设施包括：提升改造小区内道路、绿化、排水管网、燃气、消防设施、安防设施等基础设施，改造小区机动车停车位（含充电桩）、非机动车停车位（含车棚、充电桩）、健身场地、无障碍坡道、

护栏、智能快递柜等公共服务设施。

(2) 与小区衔接的基础设施包括：小区外与城市主干网的衔接道路以及通信、供电等基础设施。

(三) 投资估算

根据《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目立项的批复》和《关于池州市贵池区清风、秋浦片区老旧小区改造及周边基础设施配套项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为 17530.00 万元，其中工程费用 15753.54 万元，工程建设其他费为 784.20 万元，工程预备费为 806.26 万元，建设期利息为 180.00 万元，发行费用为 6.00 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	15753.54	89.87%
2	第二部分：工程建设其他费	784.20	4.47%
3	第三部分：工程预备费	806.26	4.60%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	186.00	1.06%
4.1	建设期利息	180.00	1.03%
4.2	发行费用	6.00	0.03%
5	合计	17530.00	100.00%

注：工期为 20 个月，项目计划 2025 年 5 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

(四) 项目建设期和运营期

本项目建设期为 20 个月，从 2025 年 5 月至 2026 年 12 月。2025 年 5 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。运营期为 2027 年至 2046 年。因此，本项目取计算期为 2027 年至 2046 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，计划分两年发行，2025 年计划发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 3000.00 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 38500.00 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		3000.00		3000.00	3.00%	45.00	45.00
2026 年	3000.00	3000.00		6000.00	3.00%	135.00	135.00
2027 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2028 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2029 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2030 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2031 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2032 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2033 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2034 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2035 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2036 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2037 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2038 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2039 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2040 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2041 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2042 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2043 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2044 年	6000.00			6000.00	3.00%	180.00	180.00
2045 年	6000.00		3000.00	3000.00	3.00%	135.00	3135.00
2046 年	3000.00		3000.00	0.00	3.00%	45.00	3045.00
合计		6000.00	6000.00			3600.00	9600.00

项目融资利息测算表-2025 年计划发行 3000.00 万元

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		3000.00		3000.00	3.00%	45.00	45.00
2026 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2027 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2028 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2029 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2030 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2031 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2032 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2033 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2034 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2035 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2036 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2037 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2038 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2039 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2040 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2041 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2042 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2043 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2044 年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2045 年	3000.00		3000.00	0.00	3.00%	45.00	3045.00
合计		3000.00	3000.00			1800.00	4800.00

项目融资利息测算表-2026 年计划发行 3000.00 万元

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		3000.00		3000.00	3.00%	45.00	45.00
2026年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2027年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2028年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2029年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2030年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2031年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2032年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2033年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2034年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2035年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2036年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2037年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2038年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2039年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2040年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2041年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2042年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2043年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2044年	3000.00			3000.00	3.00%	90.00	90.00
2045年	3000.00		3000.00	0.00	3.00%	45.00	3045.00
合计		3000.00	3000.00			1800.00	4800.00



## 2.发行费用

本项目计划发行债券 6000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0%计算，发行费用为 6.00 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）

### （三）计算期

本项目发债期限为 20 年，最后一年（2046 年）6 月还本，故最后一年（2046 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）主要为配套附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

根据池州市统计局公布：根据池州市统计局公布：池州市 2021 年 GDP 增速 10.2%，2022 年 GDP 增速 5.4%，2023 年 GDP 增速 6.5%，近三年 GDP 平均每年增速为 7.37%，本项目增长率按每三年增长 5%计算。

#### （1）配套附属用房租赁收入

根据项目建设内容，项目改造完成后预计将存有 9122.01 平方米配套附属用房可用于对外出租，取得相应租赁收入。池州市住房和城乡建设局作为本项目实施主体，统筹项目建设与运营，收益归属项目实施主体。本项目改造的社区附属用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

通过 58 同网站查询，池州市小区周边商铺出租日租金为 1.00 元/m<sup>2</sup>-1.67 元/m<sup>2</sup>，即月租金为 30.00 元/m<sup>2</sup>-50.10 元/m<sup>2</sup>。基于谨慎性考虑，选取较低金额租金作为本项目配套附属用房出租月租金，即 30.00 元/m<sup>2</sup>。并保持每三年上涨 5%。

	<p><b>桃源小区出口，实小，各大手机卖场、公司众多！</b></p> <p>贵池·乐天玛特   百尚购物中心(时代超市后门)   经营中</p> <p>社区底商 1层</p> <p>社区底商 临街 可餐饮 可明火</p>	<p>50m<sup>2</sup> 建筑面积</p> <p><b>2500元/月</b> 1.67元/m<sup>2</sup>/天</p>
	<p><b>月亮湾小区 周边小区众多 人流量较大</b></p> <p>贵池·池州站   月亮湾小区   空置中</p> <p>临街门面</p> <p>临街门面 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区</p>	<p>60m<sup>2</sup> 建筑面积</p> <p><b>2400元/月</b> 1.33元/m<sup>2</sup>/天</p>
	<p><b>出租贵池凤凰商业广场临街门面</b></p> <p>贵池·凤凰商业广场   秀山广场小区   空置中</p> <p>临街门面 1-4层</p> <p>免租2个月 临街门面 临街</p>	<p>395m<sup>2</sup> 建筑面积</p> <p><b>1.19万/月</b> 1元/m<sup>2</sup>/天</p>

数据来源：58 同城网站

预计本项目运营期第一年（2027 年）配套附属用房出租率为 60%，第二年（2028 年）出租率为 70.00%，第三年（2029 年）及以后出租率为 80.00%。

经计算，运营期第一年（2027 年）配套附属用房出租收入为：

$$9122.01 \times 30 \times 12 \times 60\% / 10000 = 197.04 \text{ 万元}$$

## （2）停车位收入

根据池州市发展和改革委员会《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》（池价房〔2013〕56 号）文件，车辆停放服务费最高指导标准：露天 30 元/辆/月；室内 40 元/辆/月。基于谨慎性和小区改造分布考虑，本项目停车位收入按 30 元/辆/月计算，并保持每三年上涨 5%。

## ①关于对区政协十三届第一次会议第 20 号提案的答复

## 关于对区政协十三届一次会议第20号提案的答复

发布时间：2022-09-30 11:16 来源：贵池区住房和城乡建设局 浏览次数：1088 字体：[大 中 小] 文本下载

章盛委员：

您提出的关于规范小区物业公司停车场收费行为的建议提案（第20号）收悉，现就办理情况答复如下：

一、根据池州市发改委《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》（池价房〔2013〕56号）的规定，车辆停放服务费最高指导价标准：露天30元/辆·月；室内40元/辆·月。对产权（或永久使用权）不属于具体业主的公共停车泊位，可按规定标准另行收取车位场地使用费，最高指导价标准：露天40元/辆·月；室内60元/辆·月。

二、小区地下停车位的租售价格由建设单位制定租售方案，报市房地产交易中心审批，租赁价格按照市场调节价执行，无政府指导价规定范围。目前绿洲桂花城小区产权车位租赁价格为150元/月，人防车位租赁价格为60元/月，车位停放服务费为30元/月；香樟里水岸小区产权车位租赁价格为80元/月（无人防车位），车位停放服务费为40元/月，均未违反相关规定。

三、香樟里水岸小区，经地质检测后，根据安徽省人民防空工程建设与维护管理规定（安徽省人民政府令第286号）第十三条规定，不能按照规定修建防空地下室的，由建设单位向市、县人民防空主管部门申请易地建设，经市、县人民防空主管部门批准后，缴纳防空地下室易地建设费，由人民防空主管部门统一就近易地修建。目前香樟里水岸小区已经市人防办同意，缴纳了易地建设费，由市人防办易地修建防空地下室。

感谢您对我区物业管理事业的关心支持。

（联系人：李凡，联系电话：2095036）。

数据来源：贵池区住房和城乡建设局

② 《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》（池价房〔2013〕56号）

# 池州市物价局文件

池价房〔2013〕56号

## 关于进一步明确主城区物业服务 收费有关问题的通知

贵池区物价局、住建委，主城区各物业服务企业：

市物价局、市房产局印发的《池州市主城区物业服务收费管理暂行办法》（池价房〔2009〕135号）实施后，较好地规范了主城区物业服务收费行为，促进了物业服务行业的健康发展，但在城市发展过程中又出现一些新的情况和新的问题。为进一步强化住宅小区物业收费管理，维护广大业主和物业服务企业的合法权益，现将有关问题明确如下：

### 一、关于步梯住宅楼梯间照明电费问题

（一）无电梯、增压水泵等高能耗设施、设备的步梯住宅，业主享受公共性服务，除向物业服务企业缴纳物业服务费和楼梯间照明电费外，不再承担其它费用。楼梯间照

面许可和物业行政主管部门批准，在小区内公共道路、公用部位（含由物业服务企业负责日常维护管理的住宅小区地下人防工程）划出的停车位，由物业服务企业提供停车管理服务的，可按规定标准收取车辆停放服务费。车辆停放服务费最高指导价标准：露天 30 元/辆·月；室内 40 元/辆·月。业主对车辆有特定保管和看护要求的，由业主与物业服务企业另行签订合同，约定服务内容和收费标准。

对产权（或永久使用权）不属于具体业主的公共停车泊位，可按规定标准另行收取车位场地使用费。车位场地使用费最高指导价标准：露天 40 元/辆·月；室内 60 元/辆·月。车位场地使用费属全体业主所有，其中 30%用于补贴物业管理公共服务费用，70%纳入专项维修资金，但业主大会另有决定的除外。

车辆停放服务费和车位场地使用费具体执行标准，应在物业服务合同中明确。

（二）设置机械停车泊位的，其收费标准向区价格主管部门另行报批。

（三）实施物业管理区域车辆停放服务收费的物业服务企业，应当建立健全车辆停放服务及收费管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视（或监视）和车位日常维护等物业服务工作。



十、本通知由市物价局会市房产事务局解释。

十一、本通知自2013年6月1日起执行。以往文件与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：楼层分摊系数对照表（总楼层数为32层及以下）



抄送：省物价局、省住建厅，市委、市人大、市政府、市政协、市  
纪委，各县（管委会）物价局、住建委（房产局）。

池州市物价局

2013年4月25日

（共印150份）

项目完成后，预计可提供720个机动车停车位，涵盖居民6495户，按60%得到家庭拥有机动车辆，共有 $6495 \times 0.6 = 3897$ 辆，远高于本项目改造后可提供机动车停车位数量。基于谨慎性考虑，预计建成后第一年（2027年）的使用率为50%，第二年（2028年）的使用率为60%，第三年（2029年）及以后的使用率为70%。



经计算，运营期第一年（2027年）停车位收入为：

$720 \times 30 \times 12 \times 50\% / 10000 = 12.96$  万元。

### (3) 充电桩服务费收入

根据项目建设内容，项目共设置充电桩 252 个。按照规划设计，本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩。

充电桩收入包含电费和服务费两部分，而电费主要为代收收入，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过安徽省经济信息中心（安徽省电子政务中心）上线的安徽充换电 APP，调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩服务费为 0.5 元/度。基于谨慎性、项目区位和使用场景考虑，本项目充电桩服务费收入按 0.5 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

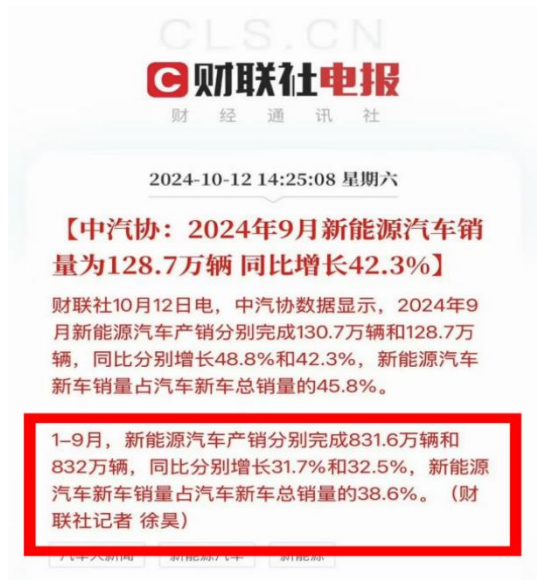
20:01 站点详情				20:03 站点详情			
池州市政府大院充电桩				池州经开区电子信息产业园四期充电桩			
池州市绿能宝睿科技 免费停车				平天湖资产运营管理 免费停车			
营业时间   00:00-24:00				营业时间   00:00-24:00			
池州市绿能宝睿科技				平天湖资产运营管理			
P 停车费 免费				P 停车费 免费			
							
安徽省池州市贵池区清风街道池州市人民政府				安徽省池州市贵池区江口街道中韩(池州)国际合作半导体产业园安芯电子			
316.12km				314.70km			
快 闲7/共计8				快 闲0/共计0			
慢 闲0/共计0				慢 闲5/共计6			
费用 桩枪 周边 评价				费用 桩枪 周边 评价			
充电价格 查看全部 >				充电价格 查看全部 >			
时间	电费	服务费	价格(元/度)	时间	电费	服务费	价格(元/度)
当前时段				当前时段			
19:00-21:00	1.2969	0.5	1.7969	08:00-15:00	0.85	0.5	1.3500
21:00-23:00	1.0934	0.5	1.5934	15:00-23:00	1.15	0.5	1.6500
23:00-24:00	0.2867	0.5	0.7867	23:00-24:00	0.36	0.5	0.8600
☆ 收藏 去这里 扫码充电				☆ 收藏 去这里 扫码充电			

数据来源：安徽充换电 APP

根据公安部交通管理局 2024 年 1 月公布的全国机动车保有量数据公告，2023 年新注册登记新能源汽车占新注册汽车数量的 30.25%；财联社报道 2024 年 1-9 月新能源汽车销量占汽车总销量的 38.6%，产销同比增长超 30%；安徽日报



2024 年 1 月公布的 2023 年安徽省 1-11 月新能源汽车产销同比增长超 60%。基于新能源汽车高速发展的市场因素和谨慎性的考虑，充电桩日使用量按 3 小时/天，一年按 365 天计算。



数据来源：财经通讯社



数据来源：中华人民共和国公安部交通管理局

索引号: 00298627-2/202401-00023  
主题分类: 安徽省人民政府办公厅  
发文机关: 安徽省人民政府办公厅  
标题: 全省汽车产销快速增长  
发文字号:

信息分类: 年度计划进展  
成文日期: 2024/01/02  
发布日期: 2024/01/02  
关键词:

## 全省汽车产销快速增长

2023年1月至11月新能源汽车产销分别同比增长63.2%和65.6%

来源: 安徽日报

字号: 大 中 小 打印 分享 收藏

“安徽造”汽车加速疾驰，首位产业蓬勃发展。

记者从全省发展和改革委员会获悉：2023年以来，安徽汽车产销总量保持稳步增长、经营效益明显提升。2023年1月至11月，全省汽车产销分别完成217.8万辆和292.4万辆，同比分别增长42.7%和55.5%，其中新能源汽车产销分别完成78万辆和79.1万辆，同比分别增长63.2%和65.6%，汽车出口104.5万辆，同比增长80.9%，产业发展形势喜人。

数据来源：安徽日报

本项目涵盖改造居民户数为 6495 户，按 20%的居民户拥有 1 辆新能源汽车，共有  $6495 \times 20\% = 1299$  辆，新能源汽车与充电桩数量比约为 4.13:1。基于谨慎性考虑，预计运营期第一年（2027 年）充电桩使用率为 40%，第二年（2028 年）充电桩使用率为 50%，第三年（2029 年）及以后充电桩使用率为 60%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）机动车充电桩（服务费）收入为  $252 \times 0.5 \text{ 元/度} \times 60 \text{ kw} \cdot \text{h} \times 3 \text{ 小时} \times 365 \text{ 天} \times 40\% / 10000 = 326.59$  万元。

### （3）广告位租赁收入

根据项目建设内容，项目共存有 9 个广告位用于对外出租。

根据易播网查询，池州市灯箱广告位收费标准情况为 1520 元/个/月，合肥市社区同类广告收费标准为 2500 元/个/月，基于谨慎性考虑，本项目广告位按照 1000 元/个/月计算月租金，并保持每三年增长 5%。预计运营期第一年（2027 年）出租率为 45%，第二年（2028 年）出租率为 50%，第三年（2029 年）及以后出租率为 55%。

池州市商超出入口灯箱广告



计算：380\*4=1520元/月/面

刊例价：380元/面/周

所在地区：安徽>池州

资源类型：商超/卖场>灯箱

资源规格：383mm (L) \*1622mm (H)

资源标签：合肥百大

资源文档下载

加入询价单

合肥市社区停车场出入口道闸广告



刊例价：2500元/月/块

所在地区：安徽>合肥

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：3.5m (L) \*0.63m (H)

资源标签：住宅小区 停车场道闸

资源文档下载

加入询价单

数据来源：易播网

经计算，运营期第一年广告位租赁收入为  $9*1000*12*45\%/10000=4.86$  万元。

### 3.经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2025年至2046年）内经营收入为17216.35万元，其中：配套附属用房出租收入为5790.76万元，停车位收入为398.96万元，充电桩服务费收入为10895.08万元，广告位租赁收入为131.55万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

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
一	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
1	配套附属用房租赁收入	5790.76	197.04	229.87	262.71	275.85	275.85	275.85	289.69	289.69	289.69	304.14
	附属用房规模（m <sup>2</sup> ）		9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01
	附属用房出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税销项税（9%）	478.15	16.27	18.98	21.69	22.78	22.78	22.78	23.92	23.92	23.92	25.11
2	停车位收入	398.96	12.96	15.55	18.14	19.05	19.05	19.05	20.01	20.01	20.01	21.00
	停车位数量（个）		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	停车位标准（元/个/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	增值税销项税（9%）	32.90	1.07	1.28	1.50	1.57	1.57	1.57	1.65	1.65	1.65	1.73
3	充电桩服务费收入	10895.08	326.59	408.24	489.89	519.28	519.28	519.28	548.67	548.67	548.67	578.07
	充电桩数量		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	服务费单价（元/千瓦时）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	充电桩功率（千瓦时）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用量（小时/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

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
	使用天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	使用率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	增值税销项税（13%）	1253.40	37.57	46.97	56.36	59.74	59.74	59.74	63.12	63.12	63.12	66.50
4	广告位租赁收入	131.55	4.86	5.40	5.94	6.24	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55	6.88
	广告位数量		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位收费标准（元/个/月）		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1102.50	1157.63
	出租率		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	增值税销项税（9%）	10.91	0.40	0.45	0.49	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54	0.57
	收入合计	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
1	配套附属用房租赁收入	5790.76	304.14	304.14	319.37	319.37	319.37	335.31	335.31	335.31	352.04	176.02
	附属用房规模（m <sup>2</sup> ）		9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01	9122.01
	附属用房出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税销项税（9%）	478.15	25.11	25.11	26.37	26.37	26.37	27.69	27.69	27.69	29.07	14.53
2	停车位收入	398.96	21.00	21.00	22.06	22.06	22.06	23.16	23.16	23.16	24.31	12.16
	停车位数量（个）		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	停车位标准（元/个/月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	增值税销项税（9%）	32.90	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	1.00
3	充电桩服务费收入	10895.08	578.07	578.07	607.46	607.46	607.46	636.85	636.85	636.85	666.25	333.12
	充电桩数量		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	服务费单价（元/千瓦时）		0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
	充电桩功率（千瓦时）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	日使用量（小时/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	增值税销项税（13%）	1253.40	66.50	66.50	69.88	69.88	69.88	73.27	73.27	73.27	76.65	38.32
4	广告位租赁收入	131.55	6.88	6.88	7.22	7.22	7.22	7.58	7.58	7.58	7.96	3.98
	广告位数量		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	广告位收费标准（元/个/月）		1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51	1276.29	1276.29	1276.29	1340.10	1340.10
	出租率		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	增值税销项税（9%）	10.91	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.33
	收入合计	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28

## （五）项目成本

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费和财务费用组成。其中，经营成本包括人员经费、水电费、维修费、管理费及其他费用。

### 1.经营成本测算

#### （1）人员经费

工资及福利费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备日常管理人员 9 人，根据池州市统计局对外公开的《2023 年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资》显示：2023 年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资 96920 元。本项目参照池州市前三季度地区生产总值增速对年平均工资进行同步调整，预测 2024 年人均工资，即  $96920 \times (1+6.4\%) = 103122.90$  元，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年人员经费按 12 万元/人计算，预计人员经费每三年上涨 5%。

当前位置：网站首页 > 池州市统计局 > 统计公开 > 统计信息

### 2023年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资96920元

浏览次数： 1613

信息来源：人口和社会科技统计科

发布时间：2024-07-24 09:22



2023年池州市城镇非私营单位就业人员年平均工资为96920元，与2022年的95852元相比，增加了1068元，同比名义增长1.1%，扣除物价因素影响，2023年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长1%。其中，在岗职工年平均工资100753元，同比名义增长2.2%，扣除物价因素影响，在岗职工年平均工资实际增长2.1%。

数据来源：池州市统计局

## 经济运行稳中提质 锚定目标持续发力——2024年前三季度池州市经济运行情况系列分析之一

发布时间：2024-10-29 16:17 来源：池州市统计局 浏览次数： 355 字体：[大 中 小]

文本下载

前三季度，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，有效落实稳经济一揽子政策，经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展。

### 一、经济运行总体情况

前三季度，全市实现生产总值 878.2亿元，按不变价格计算，同比增长6.4%。其中，第一产业增加值 51.5亿元，增长3.4%；第二产业增加值406.1亿元，增长8.5%；第三产业增加值420.6亿元，增长4.8%。

数据来源：池州市统计局

经计算，运营期第一年（2027 年）的人员经费为  $12 \times 9 = 108.00$  万元。

#### （2）水电费



本项目不考虑项目本身的水电费，考虑配备的工作人员生活用水电费和室外用水电费。

#### A、耗水量计算

该项目定员按 9 人考虑，参照《安徽省行业用水定额 2019》，人均耗水量为 60 升/人·d，室外停车场及道路洒水为  $0.55\text{m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{次})$ ，生态工程用水为  $0.9\text{m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{次})$ ，不可预见及管网损失按照 10%计，年耗水量为 2.62 万吨。

#### B、电力消耗量测算

本项目公共设施区域部分根据《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）计算，年用电量约 42.62 万 kW·h。

依据建设内容中对本项目能耗测算可知，项目投入使用后，年耗电量为 42.62 万 Kw.h，年耗水量 2.62 万吨。

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》和国网池州供电公司公布的《安徽省居民电价表》，非居民用水水费为 3.48 元/吨，基于谨慎性考虑，水费按 4.0 元/吨计；非居民用电电费为 0.56-0.59 元/kW·h，基于谨慎性考虑电费按 0.65 元/kW·h 计；水电费每三年上涨 5%。

## 供水销售价格以及收费依据

阅读次数: 5668 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)	
	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[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

## 安徽省居民电价表

阅读次数: 2551 次

来源: 国网池州供电公司

发布时间: 2024-01-01 10:44

【字体大小: 大 中 小】



### 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		居民阶梯电量以一个年度为计量周期, 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, 以当月至年底时间为一个计量周期。
	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家庭、特困供养人员和最低生活保障边缘家庭, 每户每月分别给予15度免费用电基数, 按现行居民电价标准执行, 采取先收后返的办法落实。

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。即第一档电量为0-280度, 第二档电量为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。

### 安徽省居民电价表（非分时）

数据来源: 国网池州供电公司

经计算, 运营期第一年(2027年)水电费为:

$2.62 \times 4.0 + 42.62 \times 0.65 = 38.18$  万元。

#### (3) 维修费

项目建成后, 需对机器设备、场地、停车场等进行维护修理。参考同类行业数据, 基于谨慎性原则, 本项目年修理费按固定资产折旧费的 5% 计算。本项目总投资为 17530.00 万元, 其中建安工程折旧年限按 30 年计算, 残值率为 5%, 采用平均年限法折旧, 年固定资产折旧费为  $17530 \times (1-5\%) / 30 = 555.12$  万元。

经计算, 运营期第一年(2027年)修理费为  $555.12 \times 5\% = 27.76$  万元。

#### (4) 管理费及其他费用

管理费及其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用, 包括办公费、管理费及其他。参考同类行业数据, 基于谨慎性原则, 本项目此项费用按经营

收入的 3% 计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）管理费及其他费用为  $541.45 \times 3\% = 16.24$  万元。

## 2. 固定资产折旧费

本项目总投资为 17530.00 万元，其中建安工程折旧年限按 30 年计算，残值率为 5% 采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为  $17530 \times (1 - 5\%) / 30 = 555.12$  万元。本项目运营期第一年（2027 年）固定资产折旧费为  $17530 \times (1 - 5\%) / 30 = 555.12$  万元。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）固定资产折旧费为 555.12 万元。

## 3. 财务费用

本项目计划发行债券 6000.00 万元，占项目总投资的 34.23%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年发行 3000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年，2026 年发行 3000.00 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，项目在计算期内（2025 年至 2046 年）利息支出（不含建设期利息）为 3600.00 万元。

备注：发行费用已计入总投资中，不再重复计算。

## 4. 项目总成本

综上所述，本项目在计算期内（2025 年-2046 年）的项目总成本为 18856.30 万元，其中运营成本为 4343.47 万元，财务费用为 3420.00 万元，固定资产折旧费为 11092.83 万元。具体详见《项目成本费用估算表》

备注：本项目计划申请非标专项债券 6000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1% 计算，发行费用为  $6000.00 \times 1\% = 6.00$  万元。发行费用已计入建设期投资中，此处不再重复计算。

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
一	运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
1	人员经费	2420.55	108.00	108.00	108.00	113.40	113.40	113.40	119.07	119.07	119.07	125.01
	员工人数（人）		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	薪酬标准（万元/年）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
2	水电费	851.72	38.18	38.18	38.18	39.98	39.98	39.98	41.81	41.81	41.81	44.10
	水费	234.81	10.48	10.48	10.48	11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13
	年用水量（万吨）		2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
	单价（元/吨）		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	电费	616.91	27.70	27.70	27.70	28.98	28.98	28.98	30.26	30.26	30.26	31.97
	年用电量（万度）		42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
3	维修费（暂按折旧费的 5%计提）	554.72	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
4	管理费用及其他费用（暂按收入的 3%计提）	516.48	16.24	19.77	23.30	24.61	24.61	24.61	25.95	25.95	25.95	27.30
二	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12
三	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	利息支出	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四	总成本	18856.30	925.30	928.83	932.36	940.87	940.87	940.87	949.71	949.71	949.71	959.29

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									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
1	人员经费	2420.55	125.01	125.01	131.22	131.22	131.22	137.79	137.79	137.79	144.72	72.36
	员工人数（人）		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	薪酬标准（万元/年）		13.89	13.89	14.58	14.58	14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08
2	水电费	851.72	44.10	44.10	46.40	46.40	46.40	48.73	48.73	48.73	49.41	24.71
	水费	234.81	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.36	13.36	13.36	14.04	7.02
	年用水量（万吨）		2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
	单价（元/吨）		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36
	电费	616.91	31.97	31.97	33.67	33.67	33.67	35.37	35.37	35.37	35.37	17.69
	年用电量（万度）		42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62	42.62
	单价（元/度）		0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
3	维修费（暂按折旧费的 5%计提）	554.72	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	41.16	27.76	27.76	27.76	13.88
4	管理费用及其他费用（暂按收入的 3%计提）	516.48	27.30	27.30	28.68	28.68	28.68	30.09	30.09	30.09	31.52	15.76
二	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	823.11	555.12	555.12	555.12	277.56
三	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
	利息支出	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
四	总成本	18856.30	959.29	959.29	969.18	969.18	969.18	1260.88	979.49	979.49	943.53	449.27

## （六）相关税费

1.增值税：本项目配套附属用房出租收入增值税率为9%，停车位收入增值税税率为9%，充电桩收入增值税税率为13%，广告位租赁收入为9%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增值税税率为9%，增值税进项税以经营成本（不含人员经费）为计算基数，增值税税率为6%。

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。

备注：本项目属池州市本级项目，城市建设维护税税率为7%。

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%。

5.关于房产税的税率：

房产税按不含税收入的12%计算房产税。

6.企业所得税税率为25%。

综上所述，项目在计算期内（2025年至2046年）相关税费合计为882.88万元。其中税金与附加为663.79万元（城市建设维护税为15.34万元，教育税、地方教育税附加为10.96万元，房产税为637.49万元）。增值税为219.09万元。所得税为0.00万元。详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	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
1	税金与附加	663.79	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
1.1	城市建设维护税（7%）	15.34	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 （3%，2%）	10.96	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（12%）	637.49	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
2	增值税	219.09	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	1775.36	55.31	67.68	80.04	84.61	84.61	84.61	89.23	89.23	89.23	93.91
2.2	增值税进项税	108.84	4.65	4.85	5.05	5.23	5.23	5.23	5.41	5.41	5.41	5.61
2.3	期初可抵扣进项税		1447.43	1396.77	1333.94	1258.95	1179.57	1100.19	1020.81	936.99	853.17	769.35
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	相关税费合计	882.88	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48



相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金与附加	663.79	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	44.80	51.03	25.52
1.1	城市建设维护税（7%）	15.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.60	7.16	3.58
1.2	教育税、地方教育税 （3%，2%）	10.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.29	5.11	2.56
1.3	房产税（12%）	637.49	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	36.91	38.76	19.38
2	增值税	219.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.75	102.24	51.10
2.1	增值税销项税	1775.36	93.91	93.91	98.67	98.67	98.67	103.50	103.50	103.50	108.39	54.18
2.2	增值税进项税	108.84	5.61	5.61	5.82	5.82	5.82	6.79	6.03	6.03	6.15	3.08
2.3	期初可抵扣进项税		681.05	592.75	504.45	411.60	318.75	225.90	129.19	31.72	0.00	0.00
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	相关税费合计	882.88	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	110.55	153.27	76.62

#### （七）项目利润测算

项目在计算期内（2025 年-2046 年）经营收入为 17216.35 万元，税金及附加为 663.79 万元，应交增值税为 219.09 万元，项目总成本费用为 18856.30 万元（经营成本为 4343.47 万元，财务费用为 3420.00 万元，固定资产折旧费为 11092.83 万元），所得税为 0.00 万元。由此可得，本项目的净利润总额为-2522.83 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
1	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
2	税金及附加	663.79	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
3	增值税	219.09	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	18856.30	925.30	928.83	932.36	940.87	940.87	940.87	949.71	949.71	949.71	959.29
4.1	运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
4.2	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12
4.3	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.3.1	利息支出 (不含建设期利息)	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5	利润总额	-2522.83	-405.54	-295.08	-184.60	-150.82	-150.82	-150.82	-116.68	-116.68	-116.68	-82.68
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-2522.83	-405.54	-295.08	-184.60	-150.82	-150.82	-150.82	-116.68	-116.68	-116.68	-82.68

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
2	税金及附加	663.79	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	44.80	51.03	25.52
3	增值税	219.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.75	102.24	51.10
4	总成本费用	18856.30	959.29	959.29	969.18	969.18	969.18	1260.88	979.49	979.49	943.53	449.27
4.1	运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
4.2	固定资产折旧费	11092.83	555.12	555.12	555.12	555.12	555.12	823.11	555.12	555.12	555.12	277.56
4.3	财务费用	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）	3420.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	135.00	45.00
5	利润总额	-2522.83	-82.68	-82.68	-48.23	-48.23	-48.23	-294.89	-13.50	-87.14	-46.24	-0.61
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-2522.83	-82.68	-82.68	-48.23	-48.23	-48.23	-294.89	-13.50	-87.14	-46.24	-0.61

#### （八）项目可偿债收益

项目在计算期内（2025年至2046年）项目收入为17216.35万元，项目经营成本为4343.47万元，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882.88万元。

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  
=17216.35-4343.47-882.88=11990.00万元。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	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
1	项目收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
1.1	经营收入	17216.35	541.45	659.06	776.68	820.42	820.42	820.42	864.92	864.92	864.92	910.09
2	项目运营成本	4343.47	190.18	193.71	197.24	205.75	205.75	205.75	214.59	214.59	214.59	224.17
3	占用项目偿债收益的相关税费	882.88	21.69	25.31	28.92	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.48
4	项目可偿债收益	11990.00	329.58	440.04	550.52	584.30	584.30	584.30	618.44	618.44	618.44	652.44

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
1.1	经营收入	17216.35	910.09	910.09	956.11	956.11	956.11	1002.90	1002.90	1002.90	1050.56	525.28
2	项目运营成本	4343.47	224.17	224.17	234.06	234.06	234.06	257.77	244.37	244.37	253.41	126.71
3	占用项目偿债收益的相关税费	882.88	33.48	33.48	35.16	35.16	35.16	36.91	36.91	110.55	153.27	76.62
4	项目可偿债收益	11990.00	652.44	652.44	686.89	686.89	686.89	708.22	721.62	647.98	643.88	321.95

（九）资金测算平衡情况

项项目在计算期内（2025 年至 2046 年）累计可用于还本付息的金额为 11990.00 万元，累计还本付息总额为 9600.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 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	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	45.00	45.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	135.00	135.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	180.00	180.00	541.45	21.69	190.18	0.00	329.58
2028 年	0.00	180.00	180.00	659.06	25.31	193.71	0.00	440.04
2029 年	0.00	180.00	180.00	776.68	28.92	197.24	0.00	550.52
2030 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2031 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2032 年	0.00	180.00	180.00	820.42	30.37	205.75	0.00	584.30
2033 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2034 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2035 年	0.00	180.00	180.00	864.92	31.89	214.59	0.00	618.44
2036 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2037 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2038 年	0.00	180.00	180.00	910.09	33.48	224.17	0.00	652.44
2039 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89
2040 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89
2041 年	0.00	180.00	180.00	956.11	35.16	234.06	0.00	686.89
2042 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	36.91	257.77	0.00	708.22
2043 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	36.91	244.37	0.00	721.62
2044 年	0.00	180.00	180.00	1002.90	110.55	244.37	0.00	647.98
2045 年	3000.00	135.00	3135.00	1050.56	153.27	253.41	0.00	643.88
2046 年	3000.00	45.00	3045.00	525.28	76.62	126.71	0.00	321.95
合计	6000.00	3600.00	9600.00	17216.35	882.88	4343.47	0.00	11990.00
本息覆盖倍数	1.25							

#### （十）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2046年）运营净收益=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=17216.35-4343.47-882.88=11990.00万元。

考虑到运营净收益变动因素，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%
经营净收益	10791.00	11390.50	11990.00
偿债资金合计	10791.00	11390.50	11990.00
债券还本付息额	9600.00	9600.00	9600.00
债券本息覆盖率	1.12	1.19	1.25

以上考虑了经营净收益从-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1.12到1.25。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，出具相关审计报告；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



## 说明

证书序号: 0011497

- 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

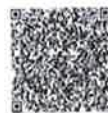
二〇二四年六月五日

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