

当涂县全民健身基础设施提升建设项目非标专项债券项
目非标专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

久安皖核字[2025]第 00048 号

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

地址：安徽省合肥市包河区常青街道宿松路信达中心 A 座 1210 室

邮编：230022

电话：（0551）63358687

传真：（0551）63358687

网址：www.jiuan CPA.com



目录

内 容	页 次
财务评价报告	1-2
评价说明	1-39
一、项目概况及投融资计划	1-3
（一）项目概况	1
（二）资金来源	1
（三）债券融资计划	1
（四）债券还本付息计划	2-3
二、项目收入与支出预测评价	4-30
（一）基本假设条件及依据	4
（二）项目收益预测	4-30
三、项目收益与融资自求平衡性评价	30-34
四、项目收益抗压能力测试	34
五、评价结论	34
六、使用限制	35
七、附件	35
会计师事务所营业执照及资质证书	36-39



当涂县全民健身基础设施提升建设项目非标专项债券项目 收益与融资自求平衡财务评价报告

久安皖核字[2025]第 00048 号

当涂县文化旅游体育局：

我们接受委托，对当涂县全民健身基础设施提升建设项目收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施方当涂县文化旅游体育局对项目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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为当涂县全民健身基础设施提升建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 **1.33**，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行当涂县全民健身基础设施提升建设项目收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足当涂县全民健身基础设施提升建设项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

（本页无正文，为本项目财务评价报告签署页）

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 12 月 26 日



评价说明

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅下发了《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债【2022】118号），要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

一、项目概况及投融资计划

2022年7月22日，当涂县烈山区发展改革委员会出具《关于当涂县全民健身基础设施提升建设项目项目建议书的批复》（当发改函〔2022〕348号），原则同意本项目立项，项目代码：2207-340521-04-01-309968。

（一）项目概况

本项目建设内容主要包括全民健身中心及主城区全民健身设施建设工程两个子项目。其中全民健身中心包括公共体育馆、公共游泳馆、全民健身活动中心以及县城及城乡室外健身场地等主体建筑建设工程和绿化、广场等配套设施建设。主城区全民健身设施建设工程包括体育设施建设项目、口袋公园、口袋停车场的建设工程及供配电、给排水等附属工程。项目总投资39,236.00万元，其中工程费用32,023.00万元，工程建设其他费用3,480.00万元，预备费为2,330.80万元，建设期利息1,402.20万元。

（二）资金来源

项目资金来源为项目资本金和本次债券融资。其中项目资本金21,235.93万元，占总投资的54.12%；债券融资18,000.00万元，占总投资的45.88%。项目资本金来源于财政统筹。

（三）债权融资计划

项目建设期5年，即2022年10月至2027年末。本项目目前已经完成项目建议书批复、可行性研究报告及批复、建设项目环境影响登记表、项目用地情况说明、项目规划选址意见和国有建设土地划拨决定书等前期工作。2022年计划使用资金3,000.00万元，2023年计划使用资金7,000.00万元，2024年计划使用资金6,000.00万元，2025年计划使用资金7,000.00



万元，2026 年计划使用资金 8,236.00 万元，2027 年计划使用资金 8,000.00 万元。

2023 年已融资 6,000.00 万元，2026 年计划融资 6,000.00 万元，2027 年计划融资 6,000.00 万元，主要用于工程施工、工程监理、支付工程进度款、设备采购和其他费用等。

（四）债券还本付息计划

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 18,000.00 万元，根据工程项目进展情况，按 3 期进行，其中 2023 年计划发行 6,000.00 万元，2026 年计划发行 6,000.00 万元（本次发行 1,400.00 万元），2027 年计划发行 6,000.00 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年，2023 年发行 6,000.00 万元债券利率按照实际发行利率 3.06%进行测算，2026 年计划融资 6,000.00 万元（本次发行 1,400.00 万元），率参照近期类似专项债的利率按照 3.20%进行估算，2027 年计划融资 6,000.00 万元，率参照近期类似专项债的利率按照 3.20%进行估算。建设期及经营期的利息金额为 11,352.00 万元，还本付息总额为 29,352.00 万元，具体如下：



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

债券还本付息计划表

单位：万元

项 目	合计	建设期						运营期				
		2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
债券融资	18,000.00	-	6,000.00			6,000.00	6,000.00					
借款利率			3.06%			3.20%	3.20%					
偿还金额	18,000.00											
偿还本金后余额		-	6,000.00	6,000.00	6,000.00	12,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
本年应计利息	11,352.00	-	91.80	183.60	183.60	375.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60
偿还债券本息合计	29,352.00	-	91.80	183.60	183.60	375.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60

续上表：

项 目	运营期														
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
债券融资															
借款利率															
偿还金额											6,000.00			6,000.00	6,000.00
偿还本金后余额	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	6,000.00	-
本年应计利息	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	475.80	384.00	384.00	192.00	
偿还债券本息合计	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	6,475.80	384.00	384.00	6,192.00	6,000.00



二、项目收入与支出预测评价

2017 年财政部公布财预[2017] 89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）基本假设条件及依据

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

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

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

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的公共体育馆运营收入、公共游泳馆运营收入、全民健身活动中心运营收入、停车管理费收入和广告收入等能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

（二）项目收益预测

本项目产生的收入包括公共体育馆运营收入、公共游泳馆运营收入、全民健身活动中心运营收入、停车管理费收入和广告收入等。根据当涂县近 3 年的 GDP 增长率（当涂县 2019 年-2021 年 GDP 增长率分别为 11.3%、4.7%、8.6%）计算出平均增长率为 8.20%，基于谨慎性考虑，本项目的增长率取 6.5%，具体情况如下：

1、收入定价依据

（1）公共体育馆运营收入

a.室内篮球场运营收入

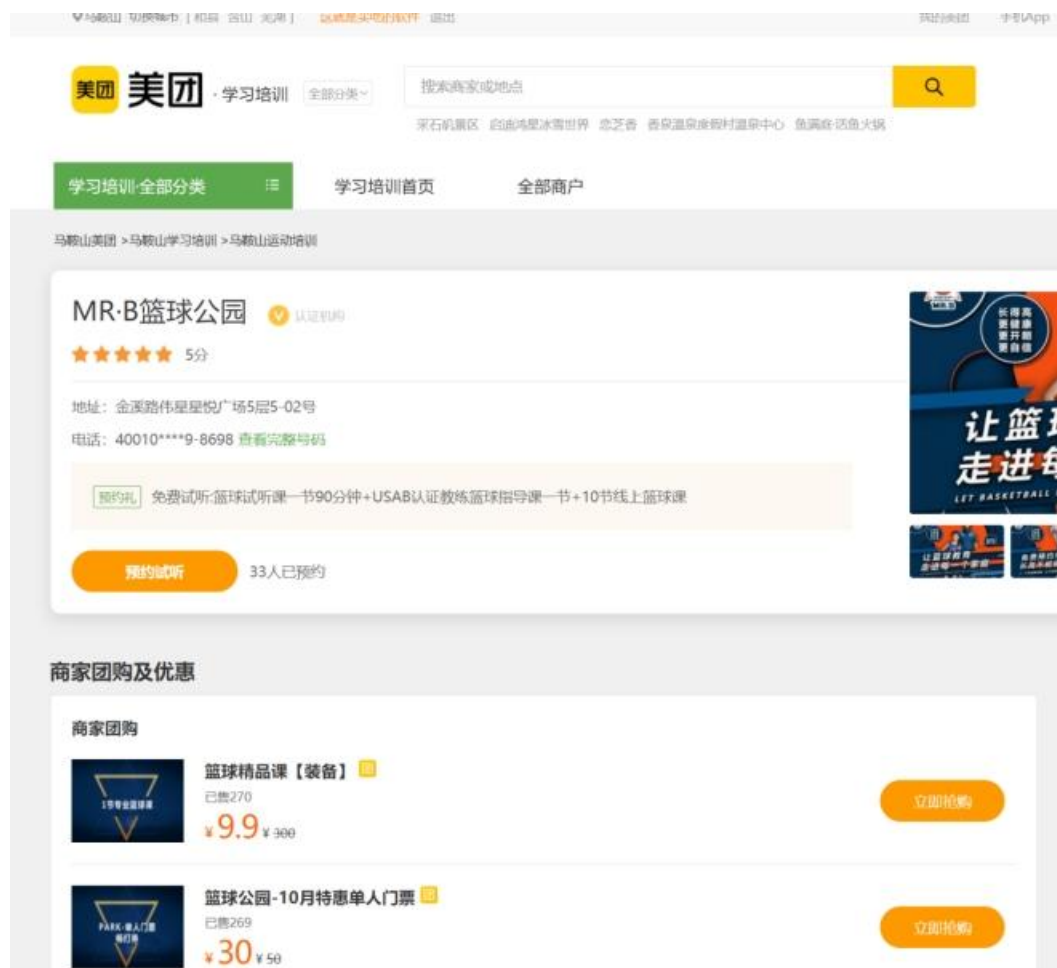
室内篮球场日常对外租赁场地，本次共设置标准篮球场 15 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 3 次，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

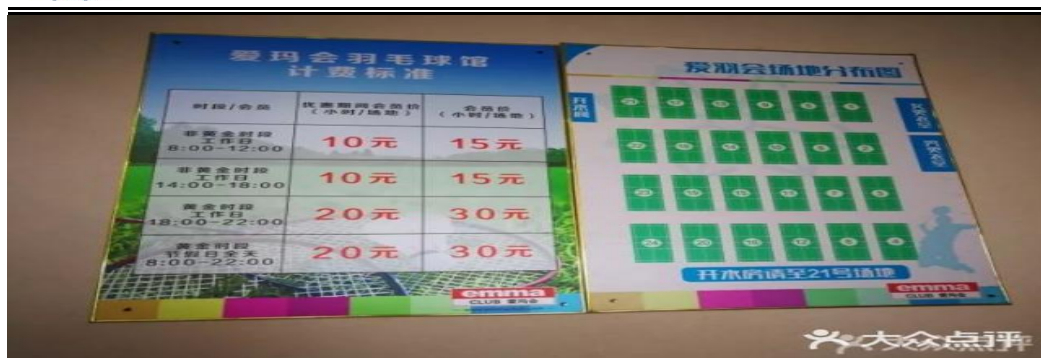
SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市含山县同类型体育馆及马鞍山市花山区同类型体育馆，单人票为 30 元/人/次，遵从谨慎性原则，出租单价暂定为 40.00 元/场次（三人篮球赛，每人 30 元，一场 90 元，谨慎性考虑，暂定 35.00 元/场次），单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 40%，第二年 50%，第三年 60%，第四年 70%，第五年及以后为 80%。



b.室内羽毛球场运营收入

室内羽毛球场日常对外租赁场地，本次共设置室内羽毛球场 15 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 次，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市含山县同类型室内羽毛球场，出租单价暂定为 20.00 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。



(一) 日常开放

开放时间	周一至周五					周六、周日			
	5:30-8:00	8:00-12:00	8:00-12:00	13:30-17:00	18:00-21:00	5:30-8:00	8:00-12:00	13:30-17:30	18:00-21:00
羽毛球	10元/人次	10元/人次	免费	15元/人次	15元/人次	20元/人次	20元/人次	20元/人次	20元/人次
篮球	10元/人次	10元/人次		15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次

c.室内乒乓球场运营收入

室内乒乓球场日常对外租赁场地，本次共设置室内乒乓球场 5 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 次，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市当涂县同类型室内乒乓球馆，出租单价暂定为 20 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。

一张乒乓球桌开球馆怎么收费？

一张乒乓球桌开球馆一般都是按小时收费，一个小时收费十到十五元。一张乒乓球桌开球馆一般都是按小时收费，一个小时收费十到十五元。



江门体育中心-乒乓球馆收费标准					
场馆	经营时间		收费标准		
			单人票	租场	
				非会员	会员（8折）
乒乓球馆	周一至周五	09:00-18:00	15元/人	10元/小时/片	8元/小时/片
		18:00-22:00		20元/小时/片	16元/小时/片
	双休、节假日	09:00-12:00		15元/小时/片	12元/小时/片
		12:00-22:00		25元/小时/片	20元/小时/片

d.室内网球场运营收入

室内网球场日常对外租赁场地，本次共设置室内网球场 5 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 次，一年按 365 天计算。据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参考马鞍山市雨山区室内网球场，出租单价暂定为 40 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 60%，第二年 70%，第三年及以后为 80%。

室外场	训练场天然草 11人制足球场	1片	9:00-17:00		500元/小时/片	400元/小时/片	热身训练场跑道区域免费开放
			17:00-21:00		600元/小时/片	500元/小时/片	
	笼式足球场 5人制	4片	周一至周五	9:00-17:00	100元/小时/片	80元/小时/片	/
				17:00-21:00	150元/小时/片	100元/小时/片	/
			周末、节假日	9:00-21:00	150元/小时/片	100元/小时/片	/
	室外篮球（半 场）	8片	周一至周日	9:00-21:00	免费	免费	/
	室外篮球场 （全场）	4片	周一至周日	9:00-21:00			
	网球场	6片	周一至周五	9:00-17:00	免费	免费	/
17:00-21:00				60元/小时/片	50元/小时/片		
周末、节假日			9:00-21:00				

5、网球项目14:30-17:30收费标准35元/

小时/场地。

e.多功能报告厅运营收入

多功能报告厅日常对外租赁场地，本次暂定多功能报告厅对外年出租场次 24 场。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照周边马鞍山其他地区同类型多功能办公厅，出租单价暂定为 11,000.00 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年及以后为 80%。



六、场地出租

场 地	活动类型	主 馆	副 馆	室外广场	三楼平台
	商业性活动	10000元/天	3000元/天	6000元/天	6000元/天
	体育赛事	8000元/天	3000元/天	4000元/天	2000元/天
	大型演出活动	80000元/场（按4天时间计算），超出4天部分按10000元/天标准收取。			
备注：					
1. 场地出租费用不包含：安保费、卫生清理费和中央空调费；					
2. 卫生清理收费标准：3000元/次；					
3. 中央空调收费标准：夏季1500元/小时；冬季1800元/小时。					

f. 配套体育用房出租收入

本项目设置配套体育用房面积为 2200.00 m²，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市含山县同类型体育馆，出租单价暂定为 30 元/m²/月，本次单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。



新含中西边门口人流多
马鞍山·含山 | 盛世华庭·北门 | 空置中
其他 1 层
整租 1 个月 其他 租房

138m²
建筑面积
1333元/月
0.32元/m²/天

10-26



含山现代城文昌巷服装店转让，人流量大
马鞍山·含山 | 鼓楼现代城 | 经营中
商业街店铺 1-2 层
商业街店铺 转让

80m²
建筑面积
3600元/月
1.5元/m²/天

10-24



因合伙人不合，特此转让 价可谈
马鞍山·含山 | 望梅路综合农贸市场 | 经营中
临街门面 1 层
临街门面 转让 可餐饮 可烟火

520m²
建筑面积
1.6万/月
1.03元/m²/天

10-24



餐饮一条街，客流多 周边中小学
含山·玉龙公园 | 金色领域 | 经营中
商业街店铺 1 层

70m²
建筑面积
2500元/月
1.19元/m²/天

10-21

（2）公共游泳馆运营收入

a. 日常运营收入

公共游泳馆建筑面积 8000.00 m²，其中包括 1 个标准游泳池 1250.00 m²，2 个开放游泳池 2500.00 m²，游泳馆日常对外开放，预计每天可接待市民约为 250.00 人，根据《当涂县全



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市当涂县同类型体育馆，游玩单价暂定为 15 元/人，本次单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，使用率暂定为第一年 70%，第二年及以后为 80%。

全城 +		游泳馆 +	
	海龙王游泳馆 436条 3.7 花山区 游泳馆 免费停车		马鞍山市游泳馆 157条 3.6 解放路/北湖 游泳馆 免费停车
	黄金海岸游泳俱乐部(新三馆店) 122条 3.5 市政公园 游泳馆 免费停车		

b.配套体育用房出租收入

本项目设置配套体育用房面积为 2950.00 m²，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市当涂县同类型体育馆，出租单价暂定为 30.00 元/m²/月，本次出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。

	新含中西边门口人流多 马鞍山-含山 盛世华庭-北门 空置中 其他 1层 免租1个月 其他 临街	138m ² 建筑面积	1333元/月 0.32元/m ² /天	10-26
	含山现代城文昌巷服装店转让, 人流量大 马鞍山-含山 鼓楼现代城 经营中 商业街店铺 1-2层 商业街店铺 临街	80m ² 建筑面积	3600元/月 1.5元/m ² /天	10-24
	因合伙人不合, 特此转让 价可谈 马鞍山-含山 望梅路综合农贸市场 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 可明火	520m ² 建筑面积	1.6万/月 1.03元/m ² /天	10-24
	餐饮一条街, 客流多 周边中小学 含山-玉龙公园 金色领域 经营中 商业街店铺 1层	70m ² 建筑面积	2500元/月 1.19元/m ² /天	10-21

c.多功能报告厅运营收入

多功能报告厅日常对外租赁场地，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性



研究报告》，参照周边马鞍山其他地区同类型多功能办公厅，本次暂定多功能报告厅对外年出租场次 24 场。出租单价暂定为 11,000.00 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年及以后为 80%。

六、场地出租

场 地	活动类型	主 馆	副 馆	室外广场	三楼平台
	商业性活动	10000元/天	3000元/天	6000元/天	6000元/天
	体育赛事	8000元/天	3000元/天	4000元/天	2000元/天
	大型演出活动	80000元/场（按4天时间计算），超出4天部分按10000元/天标准收取。			
备注：					
1. 场地出租费用不包含：安保费、卫生清理费和中央空调费；					
2. 卫生清理收费标准：3000元/次；					
3. 中央空调收费标准：夏季1500元/小时；冬季1800元/小时。					

（3）全民健身活动中心运营收入

a.室内羽毛球场运营收入

室内羽毛球场日常对外租赁场地，本次共设置羽毛球场 15 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 次，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市含山县同类型室内羽毛球馆，出租单价暂定为 20 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三及以后为 85%。



(一) 日常开放

开放时间							周六、周日			
	周一至周五 5:30-8:00	周一、周五 8:00-12:00	周二至周四 8:00-12:00	周一至周五 13:30-17:00	周一至周五 18:00-21:00		5:30-8:00	8:00-12:00	13:30-17:30	18:00-21:00
开放项目	羽毛球	10元/人次	10元/人次	免费	15元/人次	15元/人次	20元/人次	20元/人次	20元/人次	20元/人次
	篮球	10元/人次	10元/人次		15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次	15元/人次

b.室内乒乓球场运营收入

室内乒乓球场日常对外租赁场地，本次共设置室内乒乓球场 15 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 次，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市含山县同类型室内乒乓球馆，出租单价暂定为 20 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年以后为 85%。



一张乒乓球桌开球馆怎么收费？

一张乒乓球桌开球馆一般都是按小时收费，一个小时收费十到十五元。一张乒乓球桌开球馆一般都是按小时收费，一个小时收费十到十五元。

江门体育中心-乒乓球馆收费标准					
场馆	经营时间		收费标准	租场	
				租场	
				非会员	会员 (8折)
乒乓球馆	周一至周五	09:00-18:00	15元/人	10元/小时/片	8元/小时/片
		18:00-22:00		20元/小时/片	16元/小时/片
	双休、节假日	09:00-12:00		15元/小时/片	12元/小时/片
		12:00-22:00		25元/小时/片	20元/小时/片

c.室内篮球场运营收入

室内篮球场日常对外租赁场地，本次共设置室内篮球场 15 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 3 次，一年按 365 天计算。出租单价暂定为 35 元/次（三人篮球赛，每人 30 元，一场 90 元，谨慎性考虑，暂定 40 元/场次），出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 40%，第二年 50%，第三年 60%，第四年 70%，第五年及以后为 80%。

美团 美团 学习培训 全部分类

搜索商家或地点

黄石机赛区 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场 黄石滑雪场

学习培训 全部分类 学习培训首页 全部商户

马鞍山美团 > 马鞍山学习培训 > 马鞍山运动培训

MR·B篮球公园

5分

地址：金溪路伟星悦广场5层5-02号

电话：40010****9-8698 查看完整号码

预约试听 免费试听：篮球试听课程一节90分钟+USAB认证教练篮球指导课一节+10节线上篮球课

预约试听 33人已预约

商家团购及优惠

商家团购

篮球精品课【装备】

已售270

¥9.9 ¥300

立即购买

篮球公园-10月特惠单人门票

已售269

¥30 ¥50

立即购买



d.室内台球场运营收入

室内台球场日常对外租赁场地，本次共设置室内台球场 9 个，每次租赁 1 小时，项目投入运营后暂定每天出租 10 场次，每场 5 人，一年按 365 天计算。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照当涂本地同类型室内台球场，出租单价暂定为 15 元/人/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。

怡苑台球俱乐部

手机扫码 优惠买单

51 条评价 人均:- 设施: 7.0 环境: 7.0 划算: 7.0

地址: 妇幼保健院中岗三村1-1栋2号苏果超市中岗三村店2楼(二十二中老校址向东200米)

电话: 15215558225

更多信息

写评价

优惠促销

	白天场一小时 ¥16.90 ¥29.00 已售2		晚场一小时 ¥18.90 ¥29.00 已售0
--	-----------------------------	--	----------------------------

当涂县运动健身 > 球类运动 > 当涂县其他 > 当涂县中心城区 > 速八台球俱乐部

速八台球俱乐部

手机扫码 优惠买单

0 条评价 人均:- 设施:- 环境:- 划算:-

地址: 世代华府步行街69号

电话: 17705552939 19155503777

收起

营业时间: 周一至周日 全天 修改

写评价

优惠促销

	超星普台1小时畅玩 ¥18.80 ¥26.00 已售14		棋牌小包4小时畅玩 ¥68.00 ¥88.00 已售4
	¥88.00 ¥108.00 棋牌大包4小时畅玩		¥25.80 ¥32.00 乔氏银腿1小时畅玩

e.多功能报告厅运营收入

多功能报告厅日常对外租赁场地，本次暂定多功能报告厅对外年出租场次 24 场。根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照周边马鞍山其他地区同类型多功能办公厅，出租单价暂定为 11,000 元/次，出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年及以后为 80%。



六、场地出租

场 地 活 动 类 型	主 馆	副 馆	室外广场	三楼平台
商业性活动	10000元/天	3000元/天	6000元/天	6000元/天
体育赛事	8000元/天	3000元/天	4000元/天	2000元/天
大型演出活动	80000元/场（按4天时间计算），超出4天部分按10000元/天标准收取。			
备注： 1. 场地出租费用不包含：安保费、卫生清理费和中央空调费； 2. 卫生清理收费标准：3000元/次； 3. 中央空调收费标准：夏季1500元/小时；冬季1800元/小时。				

f. 配套体育用房出租收入

本项目设置配套体育用房面积为 3650.00 m²，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，参照马鞍山市当涂县同类型体育馆，出租单价暂定为 30.00 元/m²/月，本次出租单价暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次，出租率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。



新含中西边门口人流多

马鞍山·含山 | 盛世华庭·北门 | 空置中

其他 1 层

免租1个月 其他 临街

138m²
建筑面积

1333元/月
0.32元/m²/天



含山现代城文昌巷服装店转让，人流量大

马鞍山·含山 | 鼓楼现代城 | 经营中

商业街店铺 1-2 层

商业街店铺 临街

80m²
建筑面积

3600元/月
1.5元/m²/天



因合伙人不合，特此转让 价可谈

马鞍山·含山 | 望梅路综合农贸市场 | 经营中

临街门面 1 层

临街门面 临街 可餐饮 可明火

520m²
建筑面积

1.6万/月
1.03元/m²/天



餐饮一条街，客流多 周边中小学

含山·玉龙公园 | 金色领域 | 经营中

商业街店铺 1 层

70m²
建筑面积

2500元/月
1.19元/m²/天

(4) 停车管理费收入

规划设置停车位 1000 个，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，依据当涂县发改委当发【2019】54 号文，本项目停车费单价暂按 10 元/个/日（暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次）进行估算，停车率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。



（5）墙体广告牌收入

本项目中墙体广告牌有 50 个，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，本项目墙体广告牌租赁单价暂按 1 万元/个/年（暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次）进行估算，广告牌租赁率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。

（6）灯箱广告牌收入

本项目中灯箱广告牌有 95 个，根据《当涂县全民健身基础设施提升建设项目可行性研究报告》，本项目灯箱广告牌租赁单价暂按 5000 元/个/年（暂定每年增长 6.5%，每两年调整一次）进行估算，广告牌租赁率暂定为第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 85%。

综上所述：本项目运营期收入总计为：70,676.73 万元。详见下表：



营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期				
			2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	营业收入	70,894.33							394.28	1,810.07	2,174.55	2,191.33	2,496.36
1	公共体育馆	15,430.94							81.11	375.24	461.08	469.47	541.99
1.1	室内篮球场运营收入	2,125.67							7.40	36.98	50.33	58.72	76.11
	篮球场数量(个)								15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)								3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/次)		35.00	35.00	39.70	39.70	42.28	42.28	45.03	45.03	51.07	51.07	57.92
	使用率								40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%
1.2	室内羽毛球场运营收入	4,400.36							24.65	112.69	135.81	135.81	154.04
	羽毛球场数量(个)								15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)		20.00	20.00	22.68	22.68	24.16	24.16	25.73	25.73	29.18	29.18	33.10
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	室内乒乓球场运营收入	1,466.80							8.22	37.56	45.27	45.27	51.35
	乒乓球场数量(个)								5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场次(场/日)								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)		20.00	20.00	22.68	22.68	24.16	24.16	25.73	25.73	29.18	29.18	33.10
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	室内网球场运营收入	2,754.67							14.09	65.74	85.21	85.21	96.65
	网球场数量(个)								5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场次(场/日)								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)		40.00	40.00	45.37	45.37	48.32	48.32	51.46	51.46	58.37	58.37	66.20
	使用率								60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.5	多功能报告厅运营收入	1,500.70							8.92	40.76	46.23	46.23	52.43
	场次(场/年)								36.00	36.00	36.00	36.00	36.00



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	单价（元/次）		11,000.00	11,000.00	12,476.48	12,476.48	13,287.45	13,287.45	14,151.13	14,151.13	16,050.57	16,050.57	18,204.95
	使用率								70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.6	配套体育用房出租收入	3,182.74							17.83	81.51	98.23	98.23	111.41
	配套体育用房面积（m²）								2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
	单价（元/m²/月）		30.00	30.00	34.03	34.03	36.24	36.24	38.59	38.59	43.77	43.77	49.65
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	公共游泳馆	10,455.32							60.66	277.34	322.32	322.32	365.57
2.1	日常运营收入	5,187.06							30.81	140.87	159.78	159.78	181.22
	人次（人/日）								250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（元/人）		15.00	15.00	17.01	17.01	18.12	18.12	19.30	19.30	21.89	21.89	24.82
	使用率								70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.2	配套体育用房出租收入	4,267.79							23.91	109.30	131.72	131.72	149.40
	配套体育用房面积（m²）								2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00
	单价（元/m²/月）		30.00	30.00	34.03	34.03	36.24	36.24	38.59	38.59	43.77	43.77	49.65
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2.3	多功能报告厅运营收入	1,000.47							5.94	27.17	30.82	30.82	34.95
	场次（场/年）								24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（元/次）		11,000.00	11,000.00	12,476.48	12,476.48	13,287.45	13,287.45	14,151.13	14,151.13	16,050.57	16,050.57	18,204.95
	使用率								70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	全民健身活动中心	27,108.24							147.69	678.32	821.31	829.70	950.58
3.1	室内羽毛球场运营收入	4,400.36							24.65	112.69	135.81	135.81	154.04
	羽毛球数量(个)								15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次（场/日）								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/次）		20.00	20.00	22.68	22.68	24.16	24.16	25.73	25.73	29.18	29.18	33.10
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3.2	室内乒乓球场运营收入	4,400.36							24.65	112.69	135.81	135.81	154.04
	乒乓球数量(个)								15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次（场/日）								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/次）		20.00	20.00	22.68	22.68	24.16	24.16	25.73	25.73	29.18	29.18	33.10
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

3.3	室内篮球场运营收入	2,125.67							7.40	36.98	50.33	58.72	76.11
	篮球场数量(个)								15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)								3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/次)		35.00	35.00	39.70	39.70	42.28	42.28	45.03	45.03	51.07	51.07	57.92
	使用率								40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%
3.4	室内台球桌运营收入	9,900.89							55.47	253.56	305.57	305.57	346.59
	台球桌数量(个)								9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	场次(场/日)								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人数(人/场)								5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价(元/人/次)		15.00	15.00	17.01	17.01	18.12	18.12	19.30	19.30	21.89	21.89	24.82
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	销项税								3.14	14.35	17.30	17.30	19.62
3.5	多功能报告厅运营收入	1,000.47							5.94	27.17	30.82	30.82	34.95
	场次(场/年)								24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价(元/次)		11,000.00	11,000.00	12,476.48	12,476.48	13,287.45	13,287.45	14,151.13	14,151.13	16,050.57	16,050.57	18,204.95
	使用率								70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.6	配套体育用房出租收入	5,280.49							29.58	135.23	162.97	162.97	184.85
	配套体育用房面积(m²)								3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
	单价(元/m²/月)		30.00	30.00	34.03	34.03	36.24	36.24	38.59	38.59	43.77	43.77	49.65
	使用率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	停车管理费收入	14,667.98							82.17	375.65	452.70	452.70	513.46
	停车位个数(个)								1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价(元/个/日)		10.00	10.00	11.34	11.34	12.08	12.08	12.86	12.86	14.59	14.59	16.55
	停车率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5	墙体广告牌	1,786.06							11.26	51.46	58.23	58.23	62.01
	单价(万元/年)		1.00	1.00	1.13	1.13	1.21	1.21	1.29	1.29	1.37	1.37	1.46
	数量		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	灯箱广告牌	1,445.77							11.39	52.06	58.91	58.91	62.74
	单价		5,000.00	5,000.00	5,671.13	5,671.13	6,039.75	6,039.75	6,850.43	6,850.43	7,295.71	7,295.71	7,769.93



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	数量		95.00	95.00	95.00	95.00			95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	出租率								70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%

续上表：

序号	项目	运营期														
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	营业收入	2,496.36	2,827.10	2,827.10	3,201.96	3,201.96	3,626.77	3,626.77	4,108.35	4,108.35	4,654.20	4,654.20	5,272.95	5,272.95	5,974.36	5,974.36
1	公共体育馆	541.99	614.74	614.74	697.27	697.27	790.84	790.84	897.00	897.00	1,017.40	1,017.40	1,153.95	1,153.95	1,308.83	1,308.83
1.1	室内篮球场运营收入	76.11	86.33	86.33	97.92	97.92	111.06	111.06	125.97	125.97	142.88	142.88	162.05	162.05	183.80	183.80
	篮球场数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/次)	57.92	65.70	65.70	74.52	74.52	84.52	84.52	95.87	95.87	108.73	108.73	123.33	123.33	139.88	139.88
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.2	室内羽毛球场运营收入	154.04	174.71	174.71	198.17	198.17	224.76	224.76	254.93	254.93	289.15	289.15	327.96	327.96	371.98	371.98
	羽毛球场数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)	33.10	37.54	37.54	42.58	42.58	48.30	48.30	54.78	54.78	62.13	62.13	70.47	70.47	79.93	79.93
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	室内乒乓球场运营收入	51.35	58.24	58.24	66.06	66.06	74.92	74.92	84.98	84.98	96.38	96.38	109.32	109.32	123.99	123.99
	乒乓球场数量(个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场次(场/日)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)	33.10	37.54	37.54	42.58	42.58	48.30	48.30	54.78	54.78	62.13	62.13	70.47	70.47	79.93	79.93
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	室内网球场运营收入	96.65	109.62	109.62	124.34	124.34	141.03	141.03	159.96	159.96	181.43	181.43	205.78	205.78	233.40	233.40
	网球场数量(个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场次(场/日)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)	66.20	75.09	75.09	85.16	85.16	96.59	96.59	109.56	109.56	124.27	124.27	140.95	140.95	159.86	159.86
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

1.5	多功能报告厅运营收入	52.43	59.47	59.47	67.45	67.45	76.50	76.50	86.77	86.77	98.42	98.42	111.63	111.63	126.61	126.61
	场次（场/年）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	单价（元/次）	18,204.95	20,648.51	20,648.51	23,420.06	23,420.06	26,563.62	26,563.62	30,129.12	30,129.12	34,173.20	34,173.20	38,760.10	38,760.10	43,962.67	43,962.67
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.6	配套体育用房出租收入	111.41	126.37	126.37	143.33	143.33	162.57	162.57	184.39	184.39	209.14	209.14	237.21	237.21	269.05	269.05
	配套体育用房面积（m²）	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
	单价（元/m²/月）	49.65	56.31	56.31	63.87	63.87	72.45	72.45	82.17	82.17	93.20	93.20	105.71	105.71	119.90	119.90
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	公共游泳馆	365.57	414.65	414.65	470.30	470.30	533.42	533.42	605.02	605.02	686.23	686.23	778.34	778.34	882.81	882.81
2.1	日常运营收入	181.22	205.55	205.55	233.14	233.14	264.43	264.43	299.92	299.92	340.18	340.18	385.84	385.84	437.63	437.63
	人次（人/日）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（元/人）	24.82	28.16	28.16	31.94	31.94	36.22	36.22	41.09	41.09	46.60	46.60	52.85	52.85	59.95	59.95
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.2	配套体育用房出租收入	149.40	169.45	169.45	192.19	192.19	217.99	217.99	247.25	247.25	280.44	280.44	318.08	318.08	360.77	360.77
	配套体育用房面积（m²）	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00
	单价（元/m²/月）	49.65	56.31	56.31	63.87	63.87	72.45	72.45	82.17	82.17	93.20	93.20	105.71	105.71	119.90	119.90
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2.3	多功能报告厅运营收入	34.95	39.65	39.65	44.97	44.97	51.00	51.00	57.85	57.85	65.61	65.61	74.42	74.42	84.41	84.41
	场次（场/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（元/次）	18,204.95	20,648.51	20,648.51	23,420.06	23,420.06	26,563.62	26,563.62	30,129.12	30,129.12	34,173.20	34,173.20	38,760.10	38,760.10	43,962.67	43,962.67
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	全民健身活动中心	950.58	1,078.17	1,078.17	1,222.90	1,222.90	1,387.02	1,387.02	1,573.20	1,573.20	1,784.36	1,784.36	2,023.87	2,023.87	2,295.51	2,295.51
3.1	室内羽毛球场运营收入	154.04	174.71	174.71	198.17	198.17	224.76	224.76	254.93	254.93	289.15	289.15	327.96	327.96	371.98	371.98
	羽毛球场数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次（场/日）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/次）	33.10	37.54	37.54	42.58	42.58	48.30	48.30	54.78	54.78	62.13	62.13	70.47	70.47	79.93	79.93



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3.2	室内乒乓球场运营收入	154.04	174.71	174.71	198.17	198.17	224.76	224.76	254.93	254.93	289.15	289.15	327.96	327.96	371.98	371.98
	乒乓球场数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价(元/次)	33.10	37.54	37.54	42.58	42.58	48.30	48.30	54.78	54.78	62.13	62.13	70.47	70.47	79.93	79.93
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3.3	室内篮球场运营收入	76.11	86.33	86.33	97.92	97.92	111.06	111.06	125.97	125.97	142.88	142.88	162.05	162.05	183.80	183.80
	篮球场数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	场次(场/日)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/次)	57.92	65.70	65.70	74.52	74.52	84.52	84.52	95.87	95.87	108.73	108.73	123.33	123.33	139.88	139.88
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.4	室内台球桌运营收入	346.59	393.11	393.11	445.87	445.87	505.72	505.72	573.60	573.60	650.59	650.59	737.92	737.92	836.96	836.96
	台球桌数量(个)	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	场次(场/日)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人数(人/场)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价(人/元/次)	24.82	28.16	28.16	31.94	31.94	36.22	36.22	41.09	41.09	46.60	46.60	52.85	52.85	59.95	59.95
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	销项税	19.62	22.25	22.25	25.24	25.24	28.63	28.63	32.47	32.47	36.83	36.83	41.77	41.77	47.38	47.38
3.5	多功能报告厅运营收入	34.95	39.65	39.65	44.97	44.97	51.00	51.00	57.85	57.85	65.61	65.61	74.42	74.42	84.41	84.41
	场次(场/年)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价(元/次)	18,204.95	20,648.51	20,648.51	23,420.06	23,420.06	26,563.62	26,563.62	30,129.12	30,129.12	34,173.20	34,173.20	38,760.10	38,760.10	43,962.67	43,962.67
	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.6	配套体育用房出租收入	184.85	209.66	209.66	237.80	237.80	269.72	269.72	305.92	305.92	346.98	346.98	393.56	393.56	446.38	446.38
	配套体育用房面积(m²)	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
	单价(元/m²/月)	49.65	56.31	56.31	63.87	63.87	72.45	72.45	82.17	82.17	93.20	93.20	105.71	105.71	119.90	119.90
	使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	停车管理费收入	513.46	582.38	582.38	660.55	660.55	749.21	749.21	849.78	849.78	963.84	963.84	1,093.21	1,093.21	1,239.95	1,239.95
	停车位个数(个)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	单价（元/个/日）	16.55	18.77	18.77	21.29	21.29	24.15	24.15	27.39	27.39	31.07	31.07	35.24	35.24	39.97	39.97
	停车率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5	墙体广告牌	62.01	70.34	70.34	79.78	79.78	90.49	90.49	102.63	102.63	116.41	116.41	132.03	132.03	149.75	149.75
	单价（万元/年）	1.46	1.65	1.65	1.88	1.88	2.13	2.13	2.41	2.41	2.74	2.74	3.11	3.11	3.52	3.52
	数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	灯箱广告牌	62.74	66.82	66.82	71.16	71.16	75.79	75.79	80.72	80.72	85.96	85.96	91.55	91.55	97.50	97.50
	单价	7,769.93	8,274.98	8,274.98	8,812.85	8,812.85	9,385.69	9,385.69	9,995.76	9,995.76	10,645.48	10,645.48	11,337.44	11,337.44	12,074.37	12,074.37
	数量	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%



通过查阅项目可行性研究报告、参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

2、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

项目总投资 39,236.00 万元，其中工程费用 32,023.00 万元，工程建设其他费用 3,480.00 万元，预备费为 2,330.80 万元，建设期利息 1,402.20 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目损益预测及评价

1) 项目成本，包括经营成本、相关税费、财务费用和债券发行费用。

①经营成本

本项目涉及的经营成本主要有人员工资及福利费、原材料费、外购燃料及动力费、维护维修费。其中：

a. 人员工资及福利费：

人员工资费：项目建成后，新增管理人员 20 人，其他服务人员 50 人，预计运营期第一年管理人员人均成本支出为 9 万元/人，其他服务人员人均成本支出为 7 万元/人，以此为基础，按每年增长 6.5%，每两年调整一次，预测项目建成后的人员成本支出。

福利费：暂按人员工资的 10%进行估算。

b.原材料费：本项目原材料主要包括运营中可能存在的原材料消耗，本次暂按营业收入的 5%进行估算。

c.外购燃料及动力费：主要包括项目运营期水、电消耗。年耗电量 46.84 万千瓦时，单价 0.65 元/kwh，年耗水量 58.25 万吨，水费单价 2.00 元/吨。

d.维护维修费：本项目运营期第一年工程维护费按照折旧费的 1%估计。固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，各类固定资产计算折旧年限如下：房屋和建筑物等：20 年；仪器设备：19 年；其他：20 年。

综上，债券存续期内经营成本为 29,592.13 万元，详见经营成本估算表。

②相关税费

本项目财务评价涉及的增值税分业务类型进行计算，不动产租赁业务按照不含税收入 9%计算,文化体育业务按照不含税收入 6%计算，城乡建设维护税按实际缴纳的增值税的 5%计算，教育附加费按实际缴纳的增值税的 3%计算，地方教育附加费按实际缴纳的增值税的 2%计算，本项目涉及的房产租赁按照不含增值税出租收入的 12%计算房产税。本项目可抵扣开发成本进项税按照综合 9.00%计算，可抵扣进项税额合计为 3,239.66 万元，债务存续期（2028 年-2045 年）销项税额远小于进项税额，不用缴纳增值税及其附加税，债券存续期



（2046-2047 年）预计缴纳增值税及附加税 1,018.79 万元，债券存续期整体预计产生房产税 1,409.17 万元，综上，债券存续期内预计需缴纳相关税费 2,420.37 万元，详见增值税金及附加估算表。

③利息支出

2023 年发行 6,000.00 万元债券利率按照实际发行利率 3.06%进行测算，2026 年计划融资 6,000.00 万元（本次发行 1,400.00 万元），率参照近期类似专项债的利率按照 3.20%进行估算，2027 年计划融资 6,000.00 万元，率参照近期类似专项债的利率按照 3.20%进行估算。存续期内债券利息共 11,352.00 万元，其中运营期债券利息为 9,949.80 万元。

④债券发行费用：本项目债券发行费用按照债券融资金额的 0.11%计算，债券发行费用约 19.80 万元。



经营成本估算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	建设期						运营期								
			2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	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	经营成本	29,592.13							224.71	910.50	1,006.98	1,007.82	1,111.82	1,111.82	1,229.05	1,229.05	1,361.97
1	人员工资及福利费	21,485.43							145.75	583.00	661.25	661.25	750.00	750.00	850.69	850.69	964.87
1.1	管理人员工资	6,633.58							45.00	180.00	204.16	204.16	231.56	231.56	262.65	262.65	297.90
	管理人员数量（人）								20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	管理人员人均成本支出 （万元/人/年）								9.00	9.00	10.21	10.21	11.58	11.58	13.13	13.13	14.89
1.2	其他服务人员工资	12,898.62							87.50	350.00	396.98	396.98	450.26	450.26	510.70	510.70	579.25
	其他服务人员数量（人）								50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	其他服务人员人均成本 支出（万元/人/年）								7.00	7.00	7.94	7.94	9.01	9.01	10.21	10.21	11.58
1.3	管理人员及其他人员福 利费	1,953.23							13.25	53.00	60.11	60.11	68.18	68.18	77.34	77.34	87.72
2	原材料费	3,544.75							19.71	90.50	108.73	109.57	124.82	124.82	141.36	141.36	160.10
3	外购燃料及动力费	2,828.79							36.74	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95
3.1	电费	586.16							7.61	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45
	年耗电量								46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	单价							0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.2	水费	2,242.63						29.13	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
	年耗水量							58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25
	单价							2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
4	维护维修费	1,733.16						22.51	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05
二	折旧费用	34,663.51						450.26	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01
三	利息费用	9,949.80						567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60
四	债券发行费用	-		-	-	-										
五	总成本费用	74,205.44						1,242.57	3,279.11	3,375.59	3,376.43	3,480.43	3,480.43	3,597.66	3,597.66	3,730.58

续上表

序号	项 目	合 计	运营期										
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营成本	29,592.13	1,361.97	1,512.71	1,512.71	1,683.68	1,683.68	1,877.59	1,877.59	2,097.49	2,097.49	2,346.90	2,346.60
1	人员工资及福利费	21,485.43	964.87	1,094.37	1,094.37	1,241.26	1,241.26	1,407.88	1,407.88	1,596.84	1,596.84	1,811.18	1,811.18
1.1	管理人员工资	6,633.58	297.90	337.88	337.88	383.24	383.24	434.68	434.68	493.02	493.02	559.20	559.20
	管理人员数量（人）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	管理人员人均成本支出（万元/人/年）		14.89	16.89	16.89	19.16	19.16	21.73	21.73	24.65	24.65	27.96	27.96
1.2	其他服务人员工资	12,898.62	579.25	657.00	657.00	745.18	745.18	845.21	845.21	958.65	958.65	1,087.33	1,087.33



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

	其他服务人员数量（人）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	其他服务人员人均成本支出（万元/人/年）		11.58	13.14	13.14	14.90	14.90	16.90	16.90	19.17	19.17	21.75	21.75
1.3	管理人员及其他人员福利费	1,953.23	87.72	99.49	99.49	112.84	112.84	127.99	127.99	145.17	145.17	164.65	164.65
2	原材料费	3,544.75	160.10	181.34	181.34	205.42	205.42	232.71	232.71	263.65	263.65	298.72	298.72
3	外购燃料及动力费	2,828.79	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95	146.95
3.1	电费	586.16	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45
	年耗电量		46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84	46.84
	单价		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.2	水费	2,242.63	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
	年耗水量		58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25	58.25
	单价		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
4	维护维修费	1,733.16	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	90.05	89.75
二	折旧费用	34,663.51	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,801.01	1,795.07
三	利息费用	9,949.80	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	475.80	384.00	384.00	192.00	-
四	债券发行费用	-											
五	总成本费用	74,205.44	3,730.58	3,881.32	3,881.32	4,052.29	4,052.29	4,246.20	4,154.40	4,282.50	4,282.50	4,339.91	4,141.67



增值税金及附加估算表 单位：万元

序号	项目名称	税率	合计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税		667.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税额	6%,9%	4,724.30	26.30	120.68	145.04	145.99	166.21	166.21	188.27	188.27	213.28	213.28
1.2	进项税额	9%,13%	803.53	7.41	30.97	33.07	33.16	34.92	34.92	36.82	36.82	38.98	38.98
1.3	待抵扣资产进项税额	3,239.66	3,253.54	18.89	89.71	111.97	112.83	131.29	131.29	151.45	151.45	174.30	174.30
2	营业税金及附加		1,468.30	7.85	35.89	43.26	43.26	49.06	49.06	55.65	55.65	63.12	63.12
2.1	城市建设税	5%	33.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	20.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	2%	13.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	12%	1,401.58	7.85	35.89	43.26	43.26	49.06	49.06	55.65	55.65	63.12	63.12
税费合计			2,135.53	7.85	35.89	43.26	43.26	49.06	49.06	55.65	55.65	63.12	63.12

续上表：

序号	项目名称	运营期										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2038 年
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	323.82	343.41	0.00
1.1	销项税额	241.63	241.63	273.76	273.76	310.19	310.19	351.49	351.49	398.31	398.31	241.63
1.2	进项税额	41.42	41.42	44.19	44.19	47.33	47.33	50.89	50.89	54.92	54.90	41.42
1.3	待抵扣资产进项税额	200.21	200.21	229.57	229.57	262.86	262.86	300.60	300.60	19.57		200.21
2	营业税金及附加	71.59	71.59	81.20	81.20	92.10	92.10	104.46	104.46	150.86	152.82	71.59
2.1	城市建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.19	17.17	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.71	10.30	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.48	6.87	0.00



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHENJIUANCPS (SPECIALGENERALPARTNERSHIP) ANHUIBRANCH

2.4	房产税	71.59	71.59	81.20	81.20	92.10	92.10	104.46	104.46	118.48	118.48	71.59
	税费合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	323.82	343.41	0.00



综上，本项目债券存续期累计项目运营成本 31,727.66 元。

通过查阅意向协议，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

三、项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

1、项目平衡性预测



项目现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期							
			2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	营业活动净现金流量	39,166.67		-	-	-	-	-	161.72	863.68	1,124.31	1,140.25	1,335.48	1,335.48	1,542.40	1,542.40
1.1	现金流入	70,894.33							394.28	1,810.07	2,174.55	2,191.33	2,496.36	2,496.36	2,827.10	2,827.10
1.1.1	营业收入	70,894.33							394.28	1,810.07	2,174.55	2,191.33	2,496.36	2,496.36	2,827.10	2,827.10
1.1.2	财政补贴收入	-							-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	31,727.66							232.56	946.39	1,050.24	1,051.08	1,160.88	1,160.88	1,284.70	1,284.70
1.2.1	经营成本	29,592.13							224.71	910.50	1,006.98	1,007.82	1,111.82	1,111.82	1,229.05	1,229.05
1.2.2	税金及附加	2,135.53							7.85	35.89	43.26	43.26	49.06	49.06	55.65	55.65
1.2.3	申请债券发行费用	-														
二	投资活动净现金流量	-39,236.00	-3,000.00	-7,000.00	-6,000.00	-7,000.00	-8,236.00	-8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-														
2.2	现金流出	39,236.00	3,000.00	7,000.00	6,000.00	7,000.00	8,236.00	8,000.00								
2.2.1	建设投资	37,814.00	3,000.00	6,901.60	5,816.40	6,816.40	7,853.80	7,425.80								
2.2.2	建设期利息	1,402.20	-	91.80	183.60	183.60	375.60	567.60								
2.2.3	申请债券发行费用	19.80		6.60	-	-	6.60	6.60								
三	筹集活动净现金流量	11,286.20	3,000.00	7,000.00	6,000.00	7,000.00	8,236.00	8,000.00	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60
3.1	现金流入	39,236.00	3,000.00	7,000.00	6,000.00	7,000.00	8,236.00	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金	21,236.00	3,000.00	1,000.00	6,000.00	7,000.00	2,236.00	2,000.00								
3.1.2	债务资金	18,000.00	-	6,000.00	-	-	6,000.00	6,000.00								

3.2	现金流出	27,949.80				-	-	-	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60
3.2.1	各种利息支出	9,949.80				-			567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60
3.2.2	偿还债务本金	18,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净现金流量	11,216.87		-	-	-			-405.88	296.08	556.71	572.65	767.88	767.88	974.80	974.80
五	累计净现金流量	11,216.87		-	-	-			-405.88	-109.80	446.91	1,019.56	1,787.44	2,555.32	3,530.12	4,504.92
六	经营期经营活动净现金流量	39,166.67		-	-	-	-	-	161.72	863.68	1,124.31	1,140.25	1,335.48	1,335.48	1,542.40	1,542.40
七	累计经营期经营活动净现金流	39,166.67		-	-	-	-	-	161.72	1,025.40	2,149.71	3,289.96	4,625.44	5,960.92	7,503.32	9,045.72
八	累计还本付息金额	29,352.00														
九	经营活动净现金流量对融资成本覆盖倍数	1.33														

续上表:

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	营业活动净现金流量	1,776.87	1,776.87	2,042.47	2,042.47	2,343.47	2,343.47	2,684.51	2,684.51	3,071.00	3,071.00	3,152.78	3,131.53
1.1	现金流入	3,201.96	3,201.96	3,626.77	3,626.77	4,108.35	4,108.35	4,654.20	4,654.20	5,272.95	5,272.95	5,974.36	5,974.36
1.1.1	营业收入	3,201.96	3,201.96	3,626.77	3,626.77	4,108.35	4,108.35	4,654.20	4,654.20	5,272.95	5,272.95	5,974.36	5,974.36
1.1.2	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	1,425.09	1,425.09	1,584.30	1,584.30	1,764.88	1,764.88	1,969.69	1,969.69	2,201.95	2,201.95	2,821.58	2,842.83
1.2.1	经营成本	1,361.97	1,361.97	1,512.71	1,512.71	1,683.68	1,683.68	1,877.59	1,877.59	2,097.49	2,097.49	2,346.90	2,346.60
1.2.2	税金及附加	63.12	63.12	71.59	71.59	81.20	81.20	92.10	92.10	104.46	104.46	474.68	496.23
1.2.3	申请债券发行费用												
二	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
2.2.2	建设期利息												
2.2.3	申请债券发行费用												
三	筹集活动净现金流量	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-567.60	-6,475.80	-384.00	-384.00	-6,192.00	-6,000.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金												
3.1.2	债务资金												
3.2	现金流出	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	6,475.80	384.00	384.00	6,192.00	6,000.00
3.2.1	各种利息支出	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	567.60	475.80	384.00	384.00	192.00	-
3.2.2	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	6,000.00	-	-	6,000.00	6,000.00
四	净现金流量	1,209.27	1,209.27	1,474.87	1,474.87	1,775.87	1,775.87	2,116.91	-3,791.29	2,687.00	2,687.00	-3,039.22	-2,868.47
五	累计净现金流量	5,714.19	6,923.46	8,398.33	9,873.20	11,649.07	13,424.94	15,541.85	11,750.56	14,437.56	17,124.56	14,085.34	11,216.87
六	经营期经营活动净现金流量	1,776.87	1,776.87	2,042.47	2,042.47	2,343.47	2,343.47	2,684.51	2,684.51	3,071.00	3,071.00	3,152.78	3,131.53
七	累计经营期经营活动净现金流	10,822.59	12,599.46	14,641.93	16,684.40	19,027.87	21,371.34	24,055.85	26,740.36	29,811.36	32,882.36	36,035.14	39,166.67
八	累计还本付息金额												
九	经营活动净现金流量对融资成本覆盖倍数												

此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 39,166.67 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 29,352.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.33 能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

2、项目平衡性评价

根据《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(以下简称“通知”)文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

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

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 39,166.67 万元，能够覆盖债券本息金额为 29,352.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.33 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

四、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行或成本上行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当收入下降 10%，相关测试数据如下：

现金预计净流入为 32,758.57 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 29,352.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.12。

当成本上升 10%，相关测试数据如下：

现金预计净流入为 36,296.10 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 29,352.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.24。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

五、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，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡非标专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能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本评价机构及执业注册会计师无关。

七、附件

无。



营业执照

统一社会信用代码
91340100MADHPH9U1U(1-1)

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



(副本)

名称 深圳久安会计师事务所(普通合伙) 安徽分所

负责人 王平华

类型 非公司私营企业

成立日期 2024年04月19日

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，以相关部门批准文件为准）
一般项目：破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

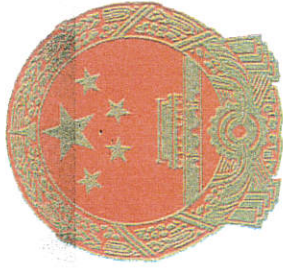
经营场所

安徽省合肥市包河区常青街道宿松路信达中心A座1210室



登记机关

2025年 04月 03日



证书序号: 5006428

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 深圳久安会计师事务所(普通合伙)安徽分所

负责人: 王平华

经营场所: 安徽省合肥市包河区常青街道宿松路
信达中心A座1210室

分所执业证书编号: 440300523401

批准执业文号: 皖财会〔2024〕744号

批准执业日期: 2024年7月31日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二五年 五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名	王平华
Sex	男
Date of birth	1972-11-05
Working unit	南京立信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号码	342222197211050077



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王平华

会员编号 340101790007

最后年检时间
2025年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年
2024-07-05

通过

证书编号:
No. of Certificate 340101790007

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007-02-21 日
Date of Issuance 02 2007

年度检验登记

Annual Renewal Registration

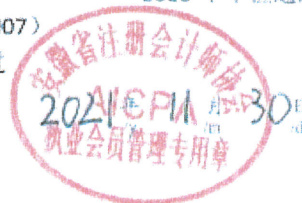
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

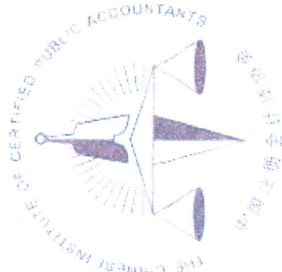


王平华 340101790007

2023 年年检通过

王平华 (340101790007)
2022 年 7 月年检通过





姓名 Full name 胡斯
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-04-11
工作单位 Working unit 北京德勤会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 250601198904110012



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.

[年检历史查询](#)

年检凭证

中国注册会计师协会

胡斯

会员编号 340801400024

检验日期

2025年07月

检验结果

年检通过

证书编号:

No. of Certificate

340801400024

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2021年07月11日

历年记录

2024年

2024-07-04

通过 年 月 日

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-27

通过