

肥东火车站综合枢纽工程
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 0004 号

安徽三永会计师事务所(普通合伙)

报告提交日期: 2025 年 2 月 15 日

肥东火车站综合枢纽工程 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 0004 号

肥东县住房和城乡建设局:

我们接受委托，对肥东火车站综合枢纽工程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》。肥东县住房和城乡建设局对肥东火车站综合枢纽工程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肥东县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，在肥东县住房和城乡建设局对肥东火车站综合枢纽工程的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肥东火车站综合枢纽工程，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，为肥东火车站综合枢纽工程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 0004 号）签字盖章页）

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：吴忠信



中国注册会计师：周小霞



2025 年 2 月 15 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：肥东火车站综合枢纽工程（以下简称“本项目”）
- 2.主管部门：肥东县住房和城乡建设局
- 3.项目单位：肥东县住房和城乡建设局
- 4.项目区位：肥东县站南路以北，四项山路以西，西邻城南新村。

（二）建设规模及内容

为完善区域综合交通体系，形成新的城市枢纽门户，融入长三角城市群发展。现进行肥东火车站综合枢纽工程。工程主要包括站前匝道工程、枢纽广场工程、站房工程以及相关附属工程。

①站前匝道工程：占地面积 14200 m²，进站匝道桥位于肥东火车站前平台南侧，进站匝道桥长 1.5km,宽 15m，单向 4 车道。

②枢纽广场工程：占地面积 37700 m²，枢纽站前广场为地上一层，地下两层。地上正对站房布置站前广场，西侧布置出租车场及公交车首末站，靠近站房出

站口，方便旅客进行交通换乘，东侧为铁路停车场，非本次研究范围。地下设置两层社会车停车场、换乘厅及和服务配套功能，为方便旅客换乘并提供停车功能。

③站房工程：肥东站站房总规模 3.16 万平方米，其中：站房建筑面积 1.5 万平方米，架空层 0.65 万平方米、架空平台 0.67 万平方米、架空平台连接雨棚 0.20 万平方米、站房入口雨棚 0.14 万平方米。进站层主要功能包括进站厅、旅客服务、综合服务厅、商务候车室、办公等；二层候车层主要功能包括候车室、综合服务厅、商务候车室、旅客服务；出站层主要功能包括出站厅、办公、设备用房、旅客服务；一层夹层主要功能为办公、设备机房；二层夹层主要功能为办公、设备机房。

（三）投资估算

根据《关于同意肥东火车站综合枢纽工程立项的复函》和《关于同意肥东火车站综合枢纽工程可行性研究报告的复函》，本项目总投资估算为 92875.29 万元，其中工程费用 77250.85 万元，工程建设其他费为 5777.20 万元，工程预备费为 7398.24 万元，建设期利息为 2400.00 万元，发行费用为 49.00 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	77250.85	83.18%
2	第二部分：工程建设其他费	5777.20	6.22%
3	第三部分：工程预备费	7398.24	7.97%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	2449.00	2.64%
4.1	建设期利息	2400.00	2.59%
4.2	发行费用	49.00	0.05%
5	合计	92875.29	100.00%
注：工期为 32 个月，项目 2024 年 4 月已开工，预计 2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。			

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	指标			建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	备注
		数量	单位	元/m²						
一	工程费用				67225.60	1010.00	9015.25	0.00	77250.85	
1	主体工程				63600.50	0.00	7500.00	0.00	71100.50	包含立柱及灯箱广告位 500 个
1.1	站房工程	31600.00	m²		38060.00	0.00	0.00	0.00	38060.00	
1.1.1	站房	20000.00	m²	14000.00	21000.00	0.00	0.00	0.00	21000.00	
1.1.1.1	主体用房	9000.00	m²	20000.00	13500.00	0.00	0.00	0.00	13500.00	
1.1.1.2	配套用房	6000.00	m²	12500.00	7500.00	0.00	0.00	0.00	7500.00	
1.1.2	架空层	6500.00	m²	12000.00	7800.00	0.00	0.00	0.00	7800.00	
1.1.3	架空平台	6700.00	m²	10000.00	6700.00	0.00	0.00	0.00	6700.00	
1.1.4	架空平台连接雨棚	2000.00	m²	8000.00	1600.00	0.00	0.00	0.00	1600.00	
1.1.5	站房入口雨棚	1200.00	m²	8000.00	960.00	0.00	0.00	0.00	960.00	
1.2	进站匝道桥	1500.00	m	70000.00	10500.00	0.00	0.00	0.00	10500.00	
1.3	枢纽广场	37700.00	m²	650.00	2450.50	0.00	0.00	0.00	2450.50	
1.3.1	主体用房	30500.00	m²	450.00	1370.50	0.00	0.00	0.00	1370.50	
1.3.2	配套用房	7200.00	m²	1500.00	1080.00	0.00	0.00	0.00	1080.00	
1.4	出租车场	3250.00	m²	500.00	162.50	0.00	0.00	0.00	162.50	
1.5	公交车场	8550.00	m²	500.00	427.50	0.00	0.00	0.00	427.50	

序号	工程或费用名称	指标			建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	备注
		数量	单位	元/m²						
1.6	地下工程	30000.00	m²		12000.00	0.00	7500.00	0.00	19500.00	设置停车位 1262 个，墙体广告位 60 个
1.6.1	建筑工程	30000.00	m²	2250.00	6750.00	0.00	0.00	0.00	6750.00	
1.6.2	装饰工程	30000.00	m²	1750.00	5250.00	0.00	0.00	0.00	5250.00	
1.6.3	安装工程	30000.00	m²	2500.00	0.00	0.00	7500.00	0.00	7500.00	
2	公用工程				3625.10	1010.00	1515.25	0.00	6150.35	
1.4.1	给排水及消防工程	1.00	项	467.50	0.00	0.00	467.50	0.00	467.50	
1.4.2	室外供配电及照明	1.00	项	997.25	0.00	0.00	997.25	0.00	997.25	
1.4.3	室外铺装工程	18010.00	m²	1600.00	2881.60	0.00	0.00	0.00	2881.60	
1.4.4	环境工程	14870.00	m²	500.00	743.50	0.00	0.00	0.00	743.50	
1.4.5	充电桩	505.00	个	20000.00	0.00	1010.00	50.50	0.00	1060.50	
二	工程建设其他费用				0.00	0.00	0.00	5777.20	5777.20	
1	建设单位管理费	依据“财建[2016]504号”、结合合肥在建工程的实施情况计列			0.00	0.00	0.00	618.01	618.01	
2	设计费	依据“计价格[2002]10号”的规定计列			0.00	0.00	0.00	1545.02	1545.02	
3	勘察费	依据“建标[2007]164号”的规定计列			0.00	0.00	0.00	772.51	772.51	
4	监理费	依据“发改价格[2007]670号”的有关规定计列			0.00	0.00	0.00	1231.02	1231.02	

序号	工程或费用名称	指标			建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	备注
		数量	单位	元/m²						
5	前期工作咨询费	依据“计价格[1999]1283号”的规定计列			0.00	0.00	0.00	154.50	154.50	
6	研究试验费	按照项目实际估列			0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	
7	劳动安全卫生评审费	按照工程费用×0.3%计列			0.00	0.00	0.00	231.75	231.75	
8	场地准备及临时设施费	按照工程费用×1.0%计列			0.00	0.00	0.00	772.51	772.51	
9	地下管线检测测量费	按照项目实际估列			0.00	0.00	0.00	99.50	99.50	
10	第三方检测费	按照项目实际估列			0.00	0.00	0.00	125.34	125.34	
11	高压进线费	按 150 万元/千米计算			0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	
12	施工图审查费	依据“发改委[2011]534号文”的规定计列			0.00	0.00	0.00	27.04	27.04	
三	预备费				0.00	0.00	7398.24	7398.24	7.15%	
3.1	基本预备费	工程费用和工程建设其他费用之和 8%			0.00	0.00	7398.24	7398.24	7.15%	
3.2	涨价预备费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	
四	发行费用	债务金额的 0.1%			0.00	0.00	49.00	49.00	0.06%	
五	建设期利息				0.00	0.00	2400.00	2400.00	3.39%	
六	建设投资合计				67225.60	1010.00	15624.44	92875.29	100.00%	
	比例 (%)				72.38%	1.09%	9.71%	16.82%	100.00%	

（四）项目建设期和运营期

工期为 32 个月，项目 2024 年 4 月已开工，预计 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。

（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，2024 年 5 月已发行 16800.00 万元，发债利率为 2.62%，发债年限 20 年；2025 年本批次计划发行 4000.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2025 年后续计划发行 16000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12200.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目发债期间总计支付本息合计 80987.20 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	应付利息	应付本息合计	备注
2024 年	0.00	16800.00		16800.00	220.08	220.08	
2025 年	16800.00	20000.00		36800.00	800.16	800.16	
2026 年	36800.00	12200.00		49000.00	1379.76	1379.76	
2027 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2028 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2029 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2030 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2031 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2032 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2033 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2034 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2035 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2036 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2037 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2038 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2039 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2040 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2041 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2042 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2043 年	49000.00			49000.00	1599.36	1599.36	
2044 年	49000.00		16800.00	32200.00	1379.28	18179.28	
2045 年	32200.00		20000.00	12200.00	799.20	20799.20	
2046 年	12200.00		12200.00	0.00	219.60	12419.60	
合计			49000.00		31987.20	80987.20	

项目融资利息测算表（2024 年 5 月已发行 16800 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	备注
2024 年	0.00	16800.00		16800.00	2.62%	220.08	220.08	
2025 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2026 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2027 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2028 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2029 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2030 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2031 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2032 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2033 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2034 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2035 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2036 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2037 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2038 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2039 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2040 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2041 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2042 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2043 年	16800.00			16800.00	2.62%	440.16	440.16	
2044 年	16800.00		16800.00	0.00	2.62%	220.08	17020.08	
合计			16800.00			8803.20	25603.20	

项目融资利息测算表（2025年本批次发行 4000 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	备注
2024 年	0.00	4000.00		4000.00	3.60%	72.00	72.00	
2025 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2026 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2027 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2028 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2029 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2030 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2031 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2032 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2033 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2034 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2035 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2036 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2037 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2038 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2039 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2040 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2041 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2042 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2043 年	4000.00			4000.00	3.60%	144.00	144.00	
2044 年	4000.00		4000.00	0.00	3.60%	72.00	4072.00	
合计			4000.00			2880.00	6880.00	

项目融资利息测算表（未发行）

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	备注
2025 年	0.00	16000.00		16000.00	3.60%	288.00	288.00	
2026 年	16000.00	12200.00		28200.00	3.60%	795.60	795.60	
2027 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2028 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2029 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2030 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2031 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2032 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2033 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2034 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2035 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2036 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2037 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2038 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2039 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2040 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2041 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2042 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2043 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2044 年	28200.00			28200.00	3.60%	1015.20	1015.20	
2045 年	28200.00		16000.00	12200.00	3.60%	727.20	16727.20	
2046 年	12200.00		12200.00	0.00	3.60%	219.60	12419.60	
合计			28200.00			20304.00	48504.00	

2.发行费用

本项目计划发行债券 49000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0%计算，发行费用为 49.00 万元。

备注：本项目发行费用已计入项目总投资中，不在计算期（2027 年至 2046 年）内重复计算。

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

根据本项目的建设内容，本项目收入由配套用房租金收入、停车位收入、充电桩（服务费）收入和广告位租金收入组成。

（四）项目收入测算

根据肥东县国民经济和社会发展统计公报，肥东县2020年GDP增速为5.60%，2021年GDP增速为10.10%，2022年GDP增速为3.10%，近三年平均GDP增速为6.27%。考虑物价提升，本项目收费按照每两年增长5%计算。

1.配套用房租金收入

根据项目建设内容，本项目配套用房面积为1.32万m²，其中枢纽广场配套用房面积为0.72万m²，站房配套用房面积为0.60万m²。项目完工后，配套用房整体对外招商出租，租金收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

通过58同城查询合肥火车站附近商铺月租金收入为166.67-200.00元/平方米，本项目位于肥东火车站，考虑周边租金情况，基于谨慎性考虑本项目配套用房月租金按照140.00元/平方米。根据近三年肥东县GDP平均增速为6.27%，配套用房月租金保持每两年增长5%。

合肥58同城 > 合肥房产信息 > 合肥商铺生意转让 > 新站商铺生意转让 > 火车站商铺生意转让

(转让) 天目未来公寓楼下 小区夜场人多 年轻人多 ☆ 收藏 0人气

美容美发 临街门面 上水 下水 更新于2023-07-27



1万/月 转让费: 12万元 询问具体转让内容?

60m² 建筑面积

临街门面 物业类型

暂无数据 商铺属性

区域: 新站区 - 火车站

地址: 未来家园新鲜地路商铺 地图

暂无昵称
个人 已在58注册6年
已实名认证



微信扫码

月租金为 $10000/60=166.67$ 元/平方米



月租金为 $6000/30=200.00$ 元/平方米

参照合肥火车站和合肥高铁南站配套用房出租情况，预计项目建成后第一年（2027 年）配套用房出租率为 70.00%，第二年（2028 年）配套用房出租率为 80.00%，第三年（2029 年）及以后配套用房出租率为 90.00%。

经计算，运营期第一年（2027 年）配套用房租金收入为 $(0.72+0.60) * 140.00 * 12 * 70.00\% = 1552.32$ 万元。

2. 停车位收入




根据项目建设内容，共设置停车位数量为 1262 个。项目投入使用后，收取的停车费收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

参照《合肥市发展改革委关于合肥火车站南广场停车场收费标准的批复》：“继续执行原收费标准：进入停车场未超过 15 分钟的车辆免收停车服务费。小型汽车超过 15 分钟至首小时（首小时）5 元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收 3 元；中型汽车超过 15 分钟至首小时（首小时）8 元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收 3 元；大型汽车超过 15 分钟至首小时（首小时）10 元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收 5 元。24 小时内连续停放，按小型汽车不超过 50 元，中型汽车不超过 65 元，大型汽车不超过 80 元标准收费，超过部分按上述计时收费标准重新计算。”。

政府信息公开

合肥市发展改革委关于合肥火车站南广场停车场收费标准的批复

发布时间：2021-02-04 11:24 信息来源：合肥市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】   

合肥市瑶海区国有资产经营有限责任公司：

你公司《关于合肥火车站南广场停车场办理服务收费标准核定的请示》收悉。鉴于合肥火车站南广场停车场执行的收费标准已到期，为规范停车收费行为，维护经营者和消费者的合法权益，提高车位周转率，方便市民接送亲友。根据《关于印发〈合肥市机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（合价服〔2018〕48号）等有关规定，经研究，现将合肥火车站南广场停车场收费有关问题批复如下：

一、继续执行原收费标准：进入停车场未超过15分钟的车辆免收停车服务费。小型汽车超过15分钟至首小时（含首小时）5元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收3元；中型汽车超过15分钟至首小时（含首小时）8元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收3元；大型汽车超过15分钟至首小时（含首小时）10元，首小时后每半小时（不足半小时按半小时计）加收5元。24小时内连续停放，按小型汽车不超过50元，中型汽车不超过65元，大型汽车不超过80元标准收费，超过部分按上述计时收费标准重新计算。具体车型认定以车辆行驶证为准。

二、以上收费标准为最高指导价，执行中不得突破，可适当下浮。你公司要及时办理《服务价格登记证》，实行亮证收费，严格执行明码标价制度。

三、以上收费标准自发文之日起执行，有效期2年。

合肥市发展和改革委员会

2021年2月4日

本项目停车位 24 小时收费，基于谨慎性考虑日停车时长按 6 小时计算。小型汽车停车位日收费按首小时 5 元，首小时后每半小时加收 3 元，则停车位日收费为 $5+3*2*(6-1)=35.00$ 元。本项目位于肥东火车站，结合周边停车场收费标准，本项目停车位日收费按 30.00 元计算。根据近三年肥东县 GDP 平均增速为 6.27%，停车位日收费保持每两年增长 5%，年收费天数为 365 天。

参照类似项目停车场停车情况，预计项目建成后第一年（2027 年）停车位使用率为 70.00%，第二年（2028 年）停车位使用率为 80.00%，第三年（2029 年）及以后停车位使用率为 90.00%。

经计算，运营期第一年（2027 年）停车位收入为 $1262*30.00*365*70.00\%/10000=967.32$ 万元。

3.充电桩（服务费）收入

根据项目建设内容，共设置汽车充电桩 505 个。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩。



通过调查项目周边现有充电桩收费情况，充电桩使用费为 0.82-1.66 元/度。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，此部分在计算收入时不予考虑。本项目仅计算充电桩的服务费，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费按 0.5 元/度计算。

本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩，充电桩服务费每小时收费为 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时。根据近三年肥东县 GDP 平均增速为 6.27%，充电桩服务费按每两年增长 5%。年收费天数按 365 天计算，日充电时间为 4 小时。

参照周边新能源充电桩使用情况，预计项目建成后第一年（2027 年）充电桩使用率为 50.00%，第二年（2028 年）充电桩使用率为 60.00%，第三年（2029 年）及以后充电桩使用率为 70.00%。

经计算，运营期第一年（2027 年）充电桩（服务费）收入为 $505 \times 30.00 \times 4 \times 365 \times 50.00\% / 10000 = 1105.95$ 万元。

4.广告位租金收入

根据项目建设内容，共设置墙体广告位 60 个，立柱及灯箱广告位 500 个。项目建成后的广告位租金收入扣除相关成本用作本项目的还本付息。

参照芜湖市公共资源交易中心发布的“芜湖市火车站地下停车场 20 块墙体灯箱广告位三年期经营权出租项目成交公告”，墙体广告位租金为 $1949000.00 / 3 / 20 / 10000 = 3.24$ 万元/年，本项目位于肥东火车站，基于谨慎性考虑，本项目墙体广告位年租金按照 3.00 万元计算。根据近三年肥东县 GDP 平均增速为 6.27%，墙体广告位租金按每两年增长 5%。



参照“临泉县高铁车站落客平台和广场广告位 5 年期经营权拍租结果公示”，灯箱广告位年租金为 $43.68/(22+16+2)=1.09$ 万元；参照“2023 年城南新区所属高铁阜阳西站出站口互通式立交桥立柱灯箱广告位 3 年期经营权成交结果公示”，灯箱广告位年租金为 $610000/36/10000=1.69$ 万元。项目位于肥东火车站，基于谨慎性考虑，本项目灯箱广告位年租金按照 1.10 万元计算。根据近三年肥东县 GDP 平均增速为 6.27%，灯箱广告位租金按每两年增长 5%。

全国公共资源交易平台(安徽省·阜阳市)
阜阳市公共资源交易中心

阜阳今天(周三)20~28℃多云

全部临泉县高铁站

首页交易信息政府信息公开专家服务互动交流政策法规服务指南交易监管中介机构信用信息

首页 > 全局搜索

临泉县高铁站落客平台和广场广告位5年期经营权拍租成交结果公示

临泉县高铁站落客平台和广场广告位5年期经营权拍租结果公示

项目编号: LQ2023CQ0016

受委托, 我公司于2023年7月11日上午10: 00对临泉县高铁站落客平台和广场广告位5年期经营权进行公开拍租, 现将结果公布如下:

序号	标的	具体内容	数量(约)	拍租方式	租期	参考价(万元/年)	成交价(万元/年)	租期内总成交价(元)	成交人	备注
1	临泉县高铁站落客平台和广场广告位经营权	落客平台装饰及四面包柱灯箱	22	整体拍租	5年	43.68	43.68	2319463	安徽省天选广告传媒有限公司	/
		广场双面落地灯箱	16							
		单立柱广告塔(三面A型牌)	2							

备注: 若竞价人对上述结果有质疑, 请在公示期内(公示期三天)以书面形式向委托人提出质疑, 联系电话: 15856893886。若竞价人对质疑答复不满意的, 应在法律法规规定的期限、以法律法规规定的形式向委托人主管部门提出投诉。

临泉县文化旅游投资有限公司
安徽十方拍卖有限公司
2023年07月14日

全国公共资源交易平台(安徽省·阜阳市)
阜阳市公共资源交易中心

阜阳今天(周三)20~28℃多云

全部2023年城南新区

首页交易信息政府信息公开专家服务互动交流政策法规服务指南交易监管中介机构信用信息

首页 > 全局搜索

2023年城南新区所属高铁阜阳西站出站口互通式立交桥立柱灯箱广告位3年期经营权成交结果公示

2023年城南新区所属高铁阜阳西站出站口互通式立交桥立柱灯箱广告位3年期经营权成交公示

项目编号: FY2023CQ0017

安徽三福拍卖有限公司受阜阳市城南新区资产经营有限公司委托, 2023年2月6日发布公告, 于2023年2月28日对2023年城南新区所属高铁阜阳西站出站口互通式立交桥立柱灯箱广告位3年期经营权进行公开拍租, 现将结果公示如下:

序号	标的位置	用途及经营业态	数量(约)	参考价(元/年)	租期(年)	成交价(元/年)	租赁期内总成交价(元)	成交单位
1	阜阳市高铁阜阳西站出站口互通式立交桥立柱	灯箱广告位	立柱36根, 每根四面	441450	3	610000	1923025	阜阳德普文化传媒有限公司

若竞价人对上述结果有质疑, 请在公示期内, 以书面形式向委托人提出质疑, 联系电话: 0558-2166101, 若竞价人对质疑答复不满意的, 应在法律法规规定的期限, 以法律法规规定的形式向委托人的主管部门提出投诉。

公示期三天

安徽三福拍卖有限公司

阜阳市城南新区资产经营有限公司

2023年2月28日

预计项目建成后第一年(2027年)广告位出租率为 70.00%, 第二年(2028年)广告位出租率为 80.00%, 第三年(2029年)及以后广告位出租率为 90.00%。

经计算，运营期第一年（2027 年）广告位租金收入为（ $60*3.00+500*1.10$ ）
*70.00%=511.00 万元。

5.经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2027 年至 2046 年）内经营收入为 130830.23 万元,其中配套用房租金为 47993.14 万元，停车位收入为 29909.94 万元，充电桩（服务费）收入为 37088.53 万元，广告位租金收入为 15838.62 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年至2046年）									
			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	130830.23	4136.59	4790.73	5719.37	5719.37	6006.83	6006.83	6306.63	6306.63	6620.22	6620.22
1	配套用房租金	47993.14	1552.32	1774.08	2095.63	2095.63	2200.41	2200.41	2310.47	2310.47	2425.94	2425.94
1.1	枢纽广场配套用房面积（万平方米）		0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.2	站房配套用房面积（万平方米）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.3	租金单价（元/平方米/月）		140.00	140.00	147.00	147.00	154.35	154.35	162.07	162.07	170.17	170.17
1.4	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.5	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	增值税（9%）	3962.73	128.17	146.48	173.03	173.03	181.69	181.69	190.77	190.77	200.31	200.31
2	停车位收入	29909.94	967.32	1105.51	1305.89	1305.89	1371.39	1371.39	1439.79	1439.79	1511.93	1511.93
2.1	新增停车位数量（个）		1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262
2.2	收费标准（元/天）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47
2.3	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2.4	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.5	增值税（9%）	2469.65	79.87	91.28	107.83	107.83	113.23	113.23	118.88	118.88	124.84	124.84
3	充电桩（服务费）收入	37088.53	1105.95	1327.14	1625.75	1625.75	1707.29	1707.29	1792.45	1792.45	1882.25	1882.25
3.1	充电桩个数（个）		505	505	505	505	505	505	505	505	505	505
3.2	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47

序号	项目	合计	计算期（2027年至2046年）									
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
3.3	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3.4	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3.6	增值税（13%）	4266.79	127.23	152.68	187.03	187.03	196.41	196.41	206.21	206.21	216.54	216.54
4	广告位租金收入	15838.62	511.00	584.00	692.10	692.10	727.74	727.74	763.92	763.92	800.10	800.10
4	墙体广告位数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	墙体广告位年租金（万元/个）		3.00	3.00	3.15	3.15	3.31	3.31	3.48	3.48	3.65	3.65
4	立柱及灯箱广告位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	立柱及灯箱广告位年租金（万元/个）		1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28	1.34	1.34
4.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.4	增值税销项税（9%）	1307.79	42.19	48.22	57.15	57.15	60.09	60.09	63.08	63.08	66.06	66.06
二	财政补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	项目收入	130830.23	4136.59	4790.73	5719.37	5719.37	6006.83	6006.83	6306.63	6306.63	6620.22	6620.22

接下表

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2027年至2046年）									
			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	130830.23	6952.15	6952.15	7298.97	7298.97	7662.06	7662.06	8046.19	8046.19	8448.09	4229.98
1	配套用房租金	47993.14	2547.26	2547.26	2674.57	2674.57	2808.29	2808.29	2948.71	2948.71	3096.12	1548.06
1.1	枢纽广场配套用房面积（万平方米）		0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.2	站房配套用房面积（万平方米）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.3	租金单价（元/平方米/月）		178.68	178.68	187.61	187.61	196.99	196.99	206.84	206.84	217.18	217.18
1.4	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
1.5	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	增值税（9%）	3962.73	210.32	210.32	220.84	220.84	231.88	231.88	243.47	243.47	255.64	127.82
2	停车位收入	29909.94	1587.38	1587.38	1666.56	1666.56	1749.89	1749.89	1837.36	1837.36	1929.39	967.34
2.1	新增停车位数量（个）		1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262	1262
2.2	收费标准（元/天）		38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54
2.3	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
2.4	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.5	增值税（9%）	2469.65	131.07	131.07	137.61	137.61	144.49	144.49	151.71	151.71	159.31	79.87
3	充电桩（服务费）收入	37088.53	1976.19	1976.19	2074.76	2074.76	2178.50	2178.50	2287.40	2287.40	2401.98	1204.28
3.1	充电桩个数（个）		505	505	505	505	505	505	505	505	505	505
3.2	服务费标准（元/小时）		38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54

序号	项目	合计	计算期（2027年至2046年）									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
3.3	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3.4	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
3.5	使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3.6	增值税（13%）	4266.79	227.35	227.35	238.69	238.69	250.62	250.62	263.15	263.15	276.33	138.55
4	广告位租金收入	15838.62	841.32	841.32	883.08	883.08	925.38	925.38	972.72	972.72	1020.60	510.30
4	墙体广告位数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	墙体广告位年租金（万元/个）		3.83	3.83	4.02	4.02	4.22	4.22	4.43	4.43	4.65	4.65
4	立柱及灯箱广告位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	立柱及灯箱广告位年租金（万元/个）		1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
4.3	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.4	增值税销项税（9%）	1307.79	69.47	69.47	72.91	72.91	76.41	76.41	80.32	80.32	84.27	42.13
二	财政补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	项目收入	130830.23	6952.15	6952.15	7298.97	7298.97	7662.06	7662.06	8046.19	8046.19	8448.09	4229.98

（五）项目成本测算

债券存续期内，本项目成本费用包含运营成本、固定资产折旧费和财务费用。

1.运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

1.1 人员经费

根据项目建设内容，预计新增劳动定员 15 人。人均经费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

根据薪酬网发布合肥市 2021 年平均月工资为 6354.55 元，福利费按工资的 14% 估算，则人员经费为 $6354.55 \times (1+14\%) \times 12 = 8.69$ 万元/年。本项目位于肥东县，基于谨慎性考虑，人员经费按 8.00 万元/年，并保持每两年增长 5.00%。



经计算，运营期第一年（2027 年）人员经费为 $15 \times 8.00 = 120.00$ 万元。

1.2 水电费

（1）水费

根据《用水量测算表》，本项目年用水量为 6.23 万吨，详见下表：

用水量测算表

序号	用水工程	单位	用水量标准	使用时间(h)	小时变化系数	用 水 量	
						最高日 (m³/d)	最大时 (m³/h)
1	生活用水	15 人	120L /人 · d	8	1.5	1.8	0.34
2	停车场用水	31600 m²	4L/m² · d	8	1	126.40	15.80
3	室外工程用水	32880 m²	2/m² · d	8	1	65.76	8.22
4	未预见水量	10%				19.40	1.61
	合 计					213.36	17.75

该项目年用水量： $213.36 \times 365 \times 0.8 / 10000 = 6.23$ 万 m³。

根据《关于进一步落实城镇涉水价费调整方案的通知》（东价工〔2016〕78号），本项目水费按照非居民生活用水计价，到户水价按照 3.30 元/吨计算。

附表一

肥东县城镇供水价格表（一价区）

单位：元/m³

用水性质类别		一、基本水价	二、水利工程水价	三、水资源费	四、污水处理费	五、垃圾处理费	到户水价合计
1、居民生活用水	第一级	1.602	0.178	0.12	0.85	0.30	3.05
	第二级	2.402	0.178	0.12	0.85	0.30	3.85
	第三级	4.802	0.178	0.12	0.85	0.30	6.25
	未实行阶梯	1.752	0.178	0.12	0.85	0.30	3.20
2、非居民生活用水		1.802	0.178	0.12	1.20		3.30
3、特种用水		6.502	0.178	0.12	1.20		8.00

说明：1、县自来水厂、龙岗自来水公司向店埠镇、撮镇镇（除安饮）、东城新市镇、肥东经开区、龙岗开发区供水的执行此价；
2、民族水厂向店埠镇城区供水的县城污水管网覆盖的非居民生活用户执行相应到户水价。

（2）电费

根据《用电量测算表》，本项目年耗电量为 115.64 万 KWh，具体如下。

项目用电量测算表

序号	名称	数量（㎡）	负荷指标（W/㎡）	需要系数	平均功率因素	年工作天数（天）	日工作时长（h）	用电量（万kwh）
1	停车场用电	31600.00	8	0.7	0.75	365	12	58.13
2	室外工程用电	32880.00	6	0.7	0.75	365	12	45.36
3	预估配备人员 15 人，每天照明用电按 3kwh 计算，年工作天数 365 天；							1.64
4	其他用电	10.00%						10.51
	合计							115.64

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。

安徽省电网销售电价表（2019.7.1）							
文件依据：《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》(皖发改价格〔2019〕311号)							
执行时间：自2019年7月1日起执行。							
用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量	变压器容量
						(元/千瓦·月)	(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。
2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱。
3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。
4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。
5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业
6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

经计算，运营期第一年（2027年）的水电费为 $6.23 \times 3.30 + 115.64 \times 0.65 = 95.73$ 万元。

1.3 维修费

项目建成后需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修。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。

本项目总投资为 92875.29 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 = $92875.29 \times (1 - 5\%) / 30 = 2941.05$ 万元。

经计算，运营期第一年（2027年）维修费为 $2941.05 \times 5.00\% = 147.05$ 万元。

1.4 其他费用

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，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00% 计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）其他费用为 $4136.59 \times 3.00\% = 124.10$ 万元。

1.5 运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2027 年至 2046 年）内运营成本为 11719.09 万元。其中人员经费为 2925.53 万元，水电费为 2001.18 万元，维修费为 2867.48 万元，其他费用为 3924.90 万元。具体详《成本费用估算表》。

2. 固定资产折旧费

本项目总投资为 92875.29 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 $= 92875.29 \times (1 - 5\%) / 30 = 2941.05$ 万元。

经计算，项目在计算期（2027 年至 2046 年）内固定资产折旧费为 57350.48 万元。

3. 财务费用

3.1 利息支出

本项目计划发行债券 49000.00 万元，占项目总投资的 52.76%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2024 年 5 月已发行 16800.00 万元，发债利率为 2.62%，发债年限 20 年；2025 年本批次计划发行 4000.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2025 年后续计划发行 16000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12200.00 万元，发债利率按 3.60% 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（2027 年至 2046 年）内利息支出为 29587.20 万元。

3.2 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 49000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $49000.00 \times 1\text{‰} = 49.00$ 万元。

备注：本项目发行费用已计入项目总投资中，不在计算期（2027 年至 2046 年）内重复计算。

4. 项目总成本

综上所述，项目在计算期（2027 年至 2046 年）内的总成本为 98656.77 万元，其中运营成本为 11719.09 万元，固定资产折旧费为 57350.48 万元，财务费用为

29587.20 万元。具体详见《成本费用估算表》。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2027年至2046年）									
			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	11719.09	486.88	506.50	540.36	540.36	555.28	559.80	575.40	575.40	591.71	591.71
1	人员经费	2925.53	120.00	120.00	126.00	126.00	132.30	132.30	138.90	138.90	145.80	145.80
	人员数量(人)		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	年工资福利（万元）		8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
2	水电费	2001.18	95.73	95.73	95.73	95.73	95.73	100.25	100.25	100.25	100.25	100.25
2.1	用水量（万吨）		6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
	单价（元/吨）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.47	3.47	3.47	3.47	3.47
2.2	用电量（万度）		115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
3	维修费	2867.48	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05
4	其他费用	3924.90	124.10	143.72	171.58	171.58	180.20	180.20	189.20	189.20	198.61	198.61
二	固定资产折旧费	57350.48	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05
三	财务费用	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36
3.1	利息支出	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36
四	总成本	98656.77	5027.29	5046.91	5080.77	5080.77	5095.69	5100.21	5115.81	5115.81	5132.12	5132.12

接下表

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2027年至2046年）									
			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	11719.09	613.54	613.54	631.60	631.60	650.59	656.34	676.27	676.27	697.17	348.77
1	人员经费	2925.53	153.15	153.15	160.80	160.80	168.90	168.90	177.30	177.30	186.15	93.08
	人员数量(人)		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	年工资福利（万元）		10.21	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41
2	水电费	2001.18	104.78	104.78	104.78	104.78	104.78	110.53	110.53	110.53	110.53	55.26
2.1	用水量（万吨）		6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
	单价（元/吨）		3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2.2	用电量（万度）		115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64	115.64
	单价（元/度）		0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
3	维修费	2867.48	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	147.05	73.53
4	其他费用	3924.90	208.56	208.56	218.97	218.97	229.86	229.86	241.39	241.39	253.44	126.90
二	固定资产折旧费	57350.48	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	1470.53
三	财务费用	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1379.28	799.20	219.60
3.1	利息支出	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1379.28	799.20	219.60
四	总成本	98656.77	5153.95	5153.95	5172.01	5172.01	5191.00	5196.75	5216.68	4996.60	4437.42	2038.90

（六）相关税费

1.增值税：本项目配套用房租金、停车位收入和广告位租金收入增值税税率为 9%，充电桩（服务费）收入增值税税率为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增税税率为 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.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：本项目房产税税率为 12%。

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：本项目位于肥东县，城市建设维护税税率为 5%。

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，项目在计算期（2027 年至 2046 年）内税金及附加为 5796.74 万元，其中城市建设维护税为 256.54 万元，教育税、地方教育税附加为 256.54 万元，房产税为 5283.66 万元。增值税为 5130.70 万元。所得税为 5689.79 万元。详见下表《税费情况表》。

税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2027年至2046年）									
			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	5796.74	170.90	195.31	230.71	230.71	242.25	242.25	254.36	254.36	267.08	267.08
1.1	城市建设维护税	256.54	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	256.54	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	5283.66	170.90	195.31	230.71	230.71	242.25	242.25	254.36	254.36	267.08	267.08
2	增值税	5130.70	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		377.46	438.66	525.04	525.04	551.42	551.42	578.94	578.94	607.75	607.75
2.2	增值税进项税		20.77	21.88	23.45	23.45	23.94	24.20	24.71	24.71	25.24	25.24
2.3	期初可抵扣进项税		6378.51	6021.82	5605.04	5103.45	4601.86	4074.38	3547.16	2992.93	2438.70	1856.19
3	所得税	5689.79	0.00	0.00	101.97	101.97	167.22	166.09	234.12	234.12	305.26	305.26

税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2027年至2046年）									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	税金及附加	5796.74	280.43	280.43	353.85	358.79	376.79	376.75	395.67	395.67	415.52	207.83
1.1	城市建设维护税	256.54	0.00	0.00	29.70	32.17	33.81	33.79	35.52	35.52	37.33	18.70
1.2	教育税、地方教育税	256.54	0.00	0.00	29.70	32.17	33.81	33.79	35.52	35.52	37.33	18.70
1.3	房产税	5283.66	280.43	280.43	294.45	294.45	309.17	309.17	324.63	324.63	340.86	170.43
2	增值税	5130.70	0.00	0.00	594.02	643.40	676.13	675.81	710.41	710.41	746.62	373.90
2.1	增值税销项税		638.21	638.21	670.05	670.05	703.40	703.40	738.65	738.65	775.55	388.37
2.2	增值税进项税		26.06	26.06	26.65	26.65	27.27	27.59	28.24	28.24	28.93	14.47
2.3	期初可抵扣进项税		1273.68	661.53	49.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	5689.79	379.44	379.44	294.77	281.19	354.54	353.19	430.86	485.88	712.13	402.34

（七）项目利润测算

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测和政府补贴费用结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期（2027 年至 2046 年）内经营收入为 130830.23 万元，税金及附加为 5796.74 万元，增值税为 5130.70 万元，总成本费用为 98656.77 万元（运营成本为 11719.09 万元，固定资产折旧费为 57350.48 万元，财务费用为 29587.20 万元），政府补贴收入为 0.00 万元，所得税为 5689.79 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 15556.23 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年至2046年）									
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	经营收入	130830.23	4136.59	4790.73	5719.37	5719.37	6006.83	6006.83	6306.63	6306.63	6620.22	6620.22
2	税金及附加	5796.74	170.90	195.31	230.71	230.71	242.25	242.25	254.36	254.36	267.08	267.08
3	增值税	5130.70	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	98656.77	5027.29	5046.91	5080.77	5080.77	5095.69	5100.21	5115.81	5115.81	5132.12	5132.12
4.1	运营成本	11719.09	486.88	506.50	540.36	540.36	555.28	559.80	575.40	575.40	591.71	591.71
4.2	固定资产折旧费	57350.48	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05
4.3	财务费用	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36
4.3.1	利息支出	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	21246.02	-1061.60	-451.49	407.89	407.89	668.89	664.37	936.46	936.46	1221.02	1221.02
7	应纳税所得额	22759.11	0.00	0.00	407.89	407.89	668.89	664.37	936.46	936.46	1221.02	1221.02
8	所得税	5689.79	0.00	0.00	101.97	101.97	167.22	166.09	234.12	234.12	305.26	305.26
9	净利润	15556.23	-1061.60	-451.49	305.92	305.92	501.67	498.28	702.34	702.34	915.76	915.76

接下表

利润估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期（2027 年至 2046 年）									
			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	130830.23	6952.15	6952.15	7298.97	7298.97	7662.06	7662.06	8046.19	8046.19	8448.09	4229.98
2	税金及附加	5796.74	280.43	280.43	353.85	358.79	376.79	376.75	395.67	395.67	415.52	207.83
3	增值税	5130.70	0.00	0.00	594.02	643.40	676.13	675.81	710.41	710.41	746.62	373.90
4	总成本费用	98656.77	5153.95	5153.95	5172.01	5172.01	5191.00	5196.75	5216.68	4996.60	4437.42	2038.90
4.1	运营成本	11719.09	613.54	613.54	631.60	631.60	650.59	656.34	676.27	676.27	697.17	348.77
4.2	固定资产折旧费	57350.48	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	2941.05	1470.53
4.3	财务费用	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1379.28	799.20	219.60
4.3.1	利息支出	29587.20	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1599.36	1379.28	799.20	219.60
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	21246.02	1517.77	1517.77	1179.09	1124.77	1418.14	1412.75	1723.43	1943.51	2848.53	1609.35
7	应纳税所得额	22759.11	1517.77	1517.77	1179.09	1124.77	1418.14	1412.75	1723.43	1943.51	2848.53	1609.35
8	所得税	5689.79	379.44	379.44	294.77	281.19	354.54	353.19	430.86	485.88	712.13	402.34
9	净利润	15556.23	1138.33	1138.33	884.32	843.58	1063.60	1059.56	1292.57	1457.63	2136.40	1207.01

（八）项目可偿债收益

项目在计算期（2027年至2046年）内项目收入为130830.23万元，运营成本为11719.09万元，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16617.23万元。

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=130830.23-11719.09-16617.23=102493.91万元。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年至2046年）									
			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	130830.23	4136.59	4790.73	5719.37	5719.37	6006.83	6006.83	6306.63	6306.63	6620.22	6620.22
1.1	经营收入	130830.23	4136.59	4790.73	5719.37	5719.37	6006.83	6006.83	6306.63	6306.63	6620.22	6620.22
1.2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目运营成本	11719.09	486.88	506.50	540.36	540.36	555.28	559.80	575.40	575.40	591.71	591.71
3	占用项目偿债收益的相关税费	16617.23	170.90	195.31	332.68	332.68	409.47	408.34	488.48	488.48	572.34	572.34
4	项目可偿债收益	102493.91	3478.81	4088.92	4846.33	4846.33	5042.08	5038.69	5242.75	5242.75	5456.17	5456.17

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 年至 2046 年）									
			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	130830.23	6952.15	6952.15	7298.97	7298.97	7662.06	7662.06	8046.19	8046.19	8448.09	4229.98
1.1	经营收入	130830.23	6952.15	6952.15	7298.97	7298.97	7662.06	7662.06	8046.19	8046.19	8448.09	4229.98
1.2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目运营成本	11719.09	613.54	613.54	631.60	631.60	650.59	656.34	676.27	676.27	697.17	348.77
3	占用项目偿债收益 的相关税费	16617.23	659.87	659.87	1242.64	1283.38	1407.46	1405.75	1536.94	1591.96	1874.27	984.07
4	项目可偿债收益	102493.91	5678.74	5678.74	5424.73	5383.99	5604.01	5599.97	5832.98	5777.96	5876.65	2897.14

（九）资金测算平衡情况

项目在债券存续期（2024 年至 2046 年）内累计可用于还本付息的金额为 102493.91 万元，累计还本付息总额为 80987.20 万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 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	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2024 年	0.00	302.40	302.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	1270.80	1270.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	1652.40	1652.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	1764.00	1764.00	4136.59	0.00	170.90	486.88	0.00	3478.81
2028 年	0.00	1764.00	1764.00	4790.73	0.00	195.31	506.50	0.00	4088.92
2029 年	0.00	1764.00	1764.00	5719.37	0.00	230.71	540.36	60.81	4887.49
2030 年	0.00	1764.00	1764.00	5719.37	0.00	230.71	540.36	60.81	4887.49
2031 年	0.00	1764.00	1764.00	6006.83	0.00	242.25	555.28	126.06	5083.24
2032 年	0.00	1764.00	1764.00	6006.83	0.00	242.25	559.80	124.93	5079.85
2033 年	0.00	1764.00	1764.00	6306.63	0.00	254.36	575.40	192.96	5283.91
2034 年	0.00	1764.00	1764.00	6306.63	0.00	254.36	575.40	192.96	5283.91
2035 年	0.00	1764.00	1764.00	6620.22	0.00	267.08	591.71	264.10	5497.33
2036 年	0.00	1764.00	1764.00	6620.22	0.00	267.08	591.71	264.10	5497.33
2037 年	0.00	1764.00	1764.00	6952.15	0.00	280.43	613.54	338.28	5719.90
2038 年	0.00	1764.00	1764.00	6952.15	0.00	280.43	613.54	338.28	5719.90
2039 年	0.00	1764.00	1764.00	7298.97	0.00	947.87	631.60	253.61	5465.89
2040 年	0.00	1764.00	1764.00	7298.97	0.00	1002.19	631.60	240.03	5425.15
2041 年	0.00	1764.00	1764.00	7662.06	0.00	1052.92	650.59	313.38	5645.17
2042 年	0.00	1764.00	1764.00	7662.06	0.00	1052.56	656.34	312.03	5641.13
2043 年	0.00	1764.00	1764.00	8046.19	0.00	1106.08	676.27	389.70	5874.14
2044 年	16800.00	1461.60	29261.60	8046.19	0.00	1106.08	676.27	465.30	5798.54
2045 年	20000.00	493.20	15493.20	8448.09	0.00	1162.14	697.17	788.63	5800.15
2046 年	12200.00	111.60	6311.60	4229.98	0.00	581.73	348.77	429.34	2870.14
合计	49000.00	31987.20	80987.20	130830.23	0.00	10927.44	11719.09	5689.79	102493.91
本息覆盖倍数	1.27								

(十) 敏感性分析

经计算，项目在计算期（2027年至2046年）内经营净收益=经营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=130830.23-11719.09-16617.23=102493.91万元。

考虑到经营净收益变动因素，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	92244.52	97369.21	102493.91
偿债资金合计	92244.52	97369.21	102493.91
债券还本付息额	80987.20	80987.20	80987.20
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.27

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 1.14 到 1.27。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



证书序号: 00111497

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

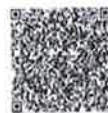
二〇二四年六月五日

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

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-28

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
身份证号码 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