

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第4171号



中国.合肥

HEFEI CHINA

目 录

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	2
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
五、结论	4
第二部分 项目收益及现金流入预测说明	6
一、项目收益及现金流入预测编制基础	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	6
1、项目位置	6
2、项目建设内容与规模	7
3、项目建设期	7
4、投资估算编制依据及原则	7
5、投资估算与资金筹措方式	7
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
1、项目建设背景	9
2、现金流入预测	11
3、项目成本的预测	19

4、项目税费的预测	26
5、项目损益情况	28
6、项目现金流量预测情况	29
7、现金流覆盖还本付息的测算	31
四、风险分析	32
五、使用提示和使用限制	32
（一）使用提示	32
（二）使用限制	32

淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4171 号

致：濉溪县交通投资控股有限责任公司

我们接受委托，对淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。濉溪县交通投资控股有限责任公司（以下简称实施单位）对该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。

由于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。

本次总体评估仅供实施单位申请发行淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 20,000.00 万元，2025 年计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 3.50% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。最终发行时间及利率以实际发行为准。还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	还本付息总额
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50%	0.00	0.00
2025 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	3.50%	350.00	350.00
2026 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2027 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2028 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2029 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2030 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2031 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2032 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2033 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2034 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2035 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2036 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2037 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2038 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2039 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2040 年	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	3.50%	350.00	20,350.00
合计		20,000.00	20,000.00			10,500.00	30,500.00

本期债券还本付息总额为 30,500.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 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化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(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。

2、销售产生的净现金流入

本项目计划 2025 年 4 月开工,2026 年 12 月完成竣工验收。运营期 15 年(2027 年-2041 年)。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营,根据对项目收益预测的审核,以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算,可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流总额为 39,528.20 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入,建设期需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包含项目资本金和融资资金,通过对运营情况的估算,预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为:本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营,于 2040 年开始归还本金,本息覆盖倍数为 1.30。

四、风险分析

项目债券本息偿还能力评估表

债权本息偿还能力估算表						
序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		预期收入下浮-10%	预期收入下浮-5%	0.00%	预期收入上浮 5%	预期收入上浮 10%
1	预期收入	59,667.17	62,982.01	66,296.85	69,611.69	72,926.54
2	经营成本	13,149.45	13,149.45	13,149.45	13,149.45	13,149.45
	税金及附加	8,417.96	8,417.96	8,417.96	8,417.96	8,417.96
	所得税	5,201.25	5,201.25	5,201.25	5,201.25	5,201.25
3	预期收益	32,898.51	36,213.35	39,528.20	42,843.04	46,157.88
4	本息合计	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00
5	覆盖倍数	1.08	1.19	1.30	1.40	1.51

当经营性净现金流量下降 5%和 10%时,经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数分别为 1.19 和 1.08,由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目专项债券还本付息要求。

（此页无正文，为《淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》签署页）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 17 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、主管部门：濉溪县住房和城乡建设局

2、实施单位：濉溪县交通投资控股有限责任公司

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于淮北市濉溪县濉溪镇，省道 202 西侧。

2、项目建设内容与规模

项目规划占地面积约合 190 亩，主要建设内容包括 26000.00 平方米冷库（库容 25000.00 吨），31310.00 平方米冻品交易用房，20345.00 平方米沿街交易中心，4425.00 平方米电子交易及展示中心，4500.00 平方米配套商业用房，以及 135 个停车位、门卫室、配套道路等基础设施建设。

3、项目建设期

本项目计划 2025 年 4 月开工，具体建设计划如下：

2025 年 3 月，完成征地、可行性报告、勘察设计、招投标等前期工作。

2025 年 4 月—2026 年 6 月，完成主体结构工程建设。

2026 年 7 月—2026 年 9 月，完成设备安装、室外总图布置、道路等工程。

2026 年 10 月—2026 年 12 月，人员培训、检查验收。

4、投资估算编制依据及原则

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

本项目投资估算主要参考以下文件。

国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

《建设项目投资估算编审规程》；

建筑工程费用参考 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

安装工程费用参考 2000 年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

《淮北市建设工程市场价格信息》；

工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

综合取费均按省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；

人工、设备及材料按当地主管部门发布的信息价估算，并计入了相应的备品备件费用和运杂费用。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 30,472.53 万元，其中建设投资 29,402.53 万元，占总投资比例 96.48%；工程费用 27,606.80 万元，占总投资比例为 90.59%；工程建设其他费用 1,201.48 万元，占总投资比例为 3.94%；预备费 594.25 万元，占总投资比例为 1.95%。建设期债券利息 1,050.00 万元，占总投资比例 3.45%；债券发行费用 20.00 万元，占总投资比例 0.07%。具体情况如下：

投资构成表

单位：万元

序号	项目	合计	比例
1	建设投资	29,402.53	96.48%
1.1	工程费用	27,606.80	90.59%
1.2	工程建设其他费用	1,201.48	3.94%
1.3	预备费	594.25	1.95%
2	建设期债券利息	1,050.00	3.45%
3	债券发行费用	20.00	0.07%
4	总投资	30,472.53	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

本项目资金筹措总额为 30,472.53 万元。资本金来源：财政资金 10,472.53 万元，占总投资比例 34.37%。

本项目拟发行专项债券融资 20,000.00 万元，占总投资比例为 65.63%。根据资金使用计划，其中，2025 年计划发行 15 年期债券 20,000.00 万元。

除申请地方政府专项债券外，本项目没有其他融资。

资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措方案表

单位：万元

资金使用计划表					
序号	项目	合计	建设期		
			2024 年	2025 年	2026 年
1	资金筹措	30,472.53	200.00	27,330.77	2,941.76
1.2	发行债券	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00
1.3	资本金	10,472.53	200.00	7,330.77	2,941.76
1.3.1	项目投资	9,402.53	200.00	6,960.77	2,241.76
1.3.2	建设期债券利息	1,050.00	0.00	350.00	700.00
1.3.3	债券发行费用	20.00	0.00	20.00	0.00
2	总投资	30,472.53	200.00	27,330.77	2,941.76

2.1	建设投资	29,402.53	200.00	26,960.77	2,241.76
2.2	建设期债券利息	1,050.00	0.00	350.00	700.00
2.3	债券发行费用	20.00	0.00	20.00	0.00

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

冷链，通常指冷链物流，即以冷冻工艺为基础、制冷技术为手段的物流活动，其目的在于使物品从生产到销售的全部环节都能够处在规定的温度控制下，以保证物品的质量，并能够减少损耗。

以冷链物流环节分，大致可分为生产加工、贴藏、运输配送、销售终端、消费终端等五个环节。

各环节对应产业链不同经营主体，涉及产品生产加工企业、仓储企业、物流企业、各类零售终端店、餐饮企业及消费者，具体环节中各经营主体存在相互渗透。

冷链设备作为冷链物流的基础和前期配置轮动市场，是冷链物流的核心组分。各环节对应冷链设备及性能要求各有不同，其中与传统制冷密切相关的冷冻柜、冷藏柜、冷冻展示柜、自动售货机等电气设备市场尤其值得关注。

冷链物流行业产业链可分为上游冷藏车和冷机等设备制造商，中游主要包括运输型、仓储型、综合物流和平台型企业，下游主要消费者为食品生鲜及医疗生物型企业。

产业链上游方面，中国冷藏车保有量及冷库总量不断上升，华东地区的冷库市场基本饱和，但冷库设施的充分度表明其华东地区生鲜电商平台发展是未来冷库市场的重要焦点；西北、西南等地区冷库市场缺口较大，是冷库行业发展的重点地区。生鲜电商的冷库需求占比达到了 16%，生鲜电商已经成为冷库需求的重要增长点，生鲜电商的发展也将继续推动食品冷库需求量的增长。

产业链中游方面，传统型冷链物流企业多具有冷库资源、仓储土地的资源优势，但需在冷链物流的网络运作方面投入较多的资金及时间成本。未来冷链物流将向轻资产方向发展，互联网平台和物流网络融合的平台式发展将是新的方向。随着生鲜电商和电子商务的持续发展以及城乡居民消费结构的变化，消费者在生鲜平台下单成为主流消费模式，从而倒逼上游冷链仓储运输型企业未来朝着依托

平台式物流服务商的方向转变。

产业链下游方面，冷链物流下游需求中以食品为主，食品又分为农产品、禽肉、乳制品等细分产品，食品冷链占冷链物流的比重接近 90%，是冷链物流最主要的运用。冷链物流企业通过搭建供应链选货场平台，减少商品加价率，并让利上下游客户，同时为生鲜食品提供封闭运输环境，从而减少产品损耗率。冷链物流通过搭建有量供应链选货场平台，建立从供应商到渠道端的直接供应体系，减少生鲜流通过程中的中间环节。以肉类为例，冷链运输较常温运输，加价率减少 45%，仅为 40%。

冷链物流泛指冷藏冷冻类食品在生产、储藏、运输、销售前的各个环节中始终处于规定的环境下，以保证食品质量减少食品消耗。目前我国农产品物流主要以常温物流为主由此导致的蔬菜、水果损耗率均在 10%以上，根据中国食品工业协会资料显示，中国由于冷链的问题造成每年约有 1200 万吨水果和 1.3 亿吨蔬菜的浪费总值在 100 亿美元，约有 80%左右的水果、蔬菜、肉类和水产以传统的车厢（常温和保温车）进行运输。如果都用冷链物流，可以使冷冻类食品在生产、储存、运输、销售前的各个环节中始终处于规定的低温环境下，能有效保证食品质量因此，商务部等有关部门近年来加大了农产品冷链建设力度。

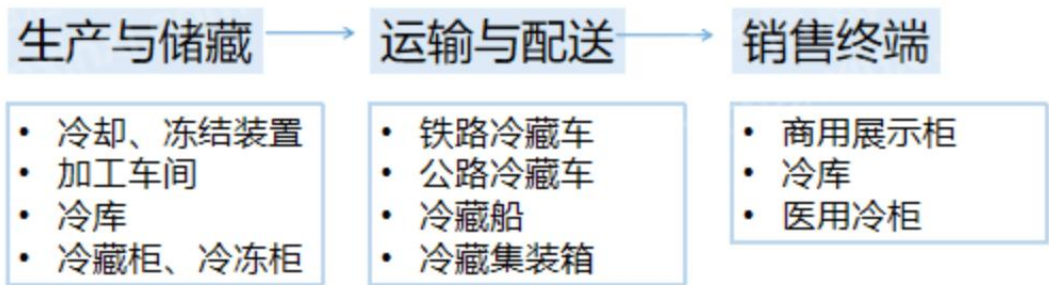


图 1 冷链物流主要环节对应的冷链设备

随着我国经济的发展和人民生活水平的提高，如今新鲜的蔬菜、水果和肉类等农产品在人民食物结构中的比例越来越高。在超市购物，消费者已经习惯到生鲜柜台购买新鲜食品，这些新鲜食品的背后涉足的是食物冷冻、保鲜等诸多环节的冷链物流冷链跟人民的生活息息相关。

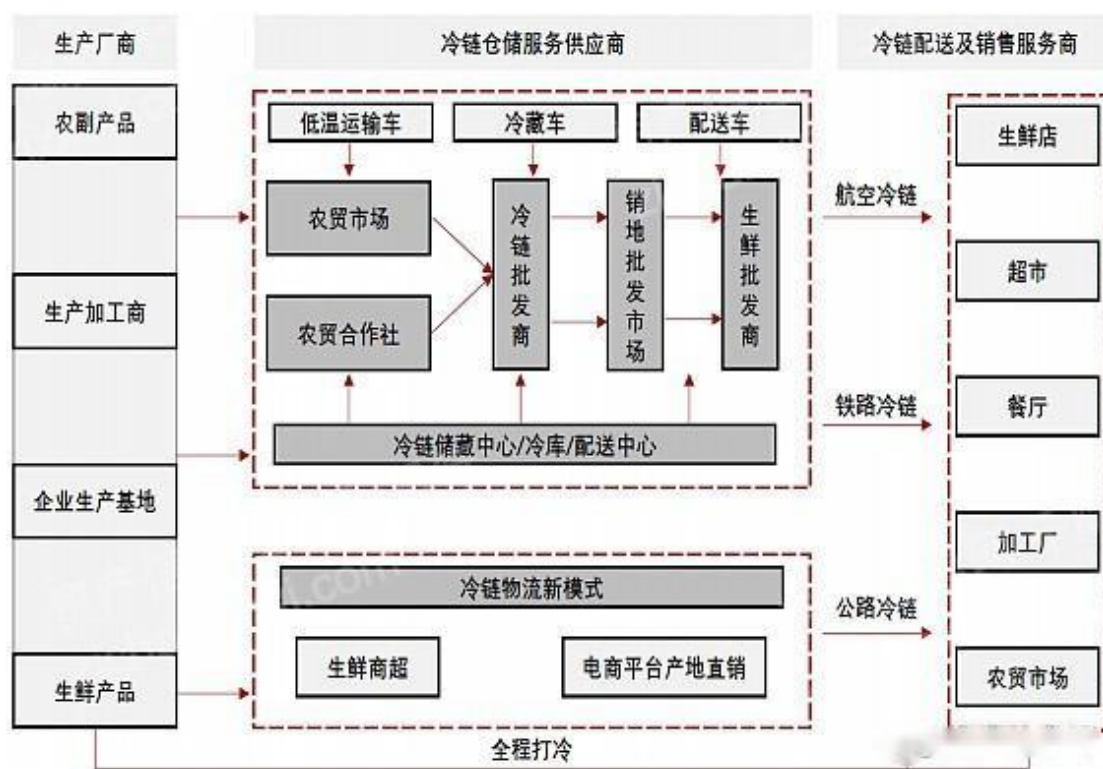


图 2 冷链物流概念图

2、现金流入预测

（一）预期收益

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目经营收入主要包括冷库出租费收入、冻品交易用房出租费收入、沿街交易店铺出租费收入、配套商业用房出租费收入、电子交易及展示中心出租费收入、停车位收入。

（2）项目收入预测

1) 冷库出租费收入

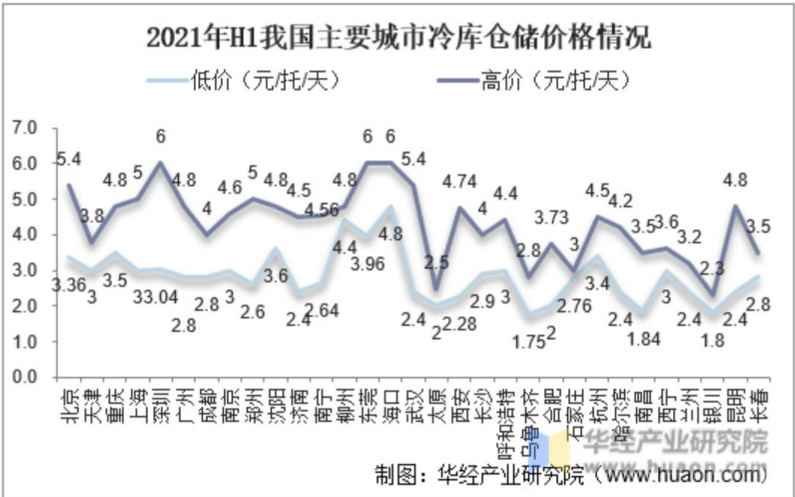
本项目建设 26000.00 平方米的冷藏库，总库容为 25000.00 吨。

参考华经产业研究院整理、中物联冷链委调研的相关数据，合肥地区的冷库仓储价格为 2.00—3.73 元/托/天，即 8.00 元/吨/天—14.92 元/吨/天（1 托=500 斤=0.25 吨）。基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目冷库每月出租费按 6.00 元/吨/天进行测算。且经营期内不考虑价格涨幅。每年经营时间按 365 天进行测算。

4、冷库仓储价格情况

据统计，深圳、东莞、海口等地的冷库仓储价格较高，其次是北京、武汉、上海、沈阳等地区，冷库租金高于5元/托/天，总体东部地区冷库资源相对紧缺，冷库价格相对较高；从冷库仓储低价地区来看，郑州、济南等城市冷库仓储租金都有不同程度的增长，合规冷库的需求不断增加，价格也会随之上涨；深圳、郑州、西安、昆明等城市的冷库价格波动较大。

2021年H1我国主要城市冷库仓储价格情况



资料来源：中物联冷链委，华经产业研究院整理

图 3 冷库出租费收入价格参考

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 40.00%，第 2 年出租率为 45.00%，第 3 年出租率为 50.00%，第 4 年出租率为 55.00%，第 5 年起出租率稳定为 60.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年冷库出租费收入为，25000.00 吨×6.00 元/吨/天×365 天×40.00%出租率=2190.00 万元，经营期内冷藏库出租费收入为 46537.50 万元。

2) 冻品交易用房出租费收入

本项目建设 31310.00 平方米的冻品交易用房。

参考淮北 58 网本项目周边厂房出租情况，淮北市厂房月出租费一般为 9.60 元/平方米—10.80 元/平方米，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目冷藏库每月出租费按 9.00 元/平方米进行测算。

	<p>有200多平方的厂房，带院子，空地400多平方</p> <p>08-08</p> <p>淮北-杜集</p> <p>安徽省淮北市杜集区龙山路</p> <p>200m² 建筑面积</p> <p>0.33元/m²/天 2000元/月</p>
	<p>出租淮北周边其他 段园镇标准工业厂房5000平方</p> <p>08-06</p> <p>淮北周边-其他</p> <p>安徽省淮北市杜集区</p> <p>5000m² 建筑面积</p> <p>0.32元/m²/天 4.8万/月</p>
	<p>萧县南高速出入口附近标准化钢结构厂房出租</p> <p>08-03</p> <p>淮北-杜集</p> <p>淮北市杜集区富强路</p> <p>15000m² 可分租 建筑面积</p> <p>0.33元/m²/天 15万/月</p>
	<p>濉芜产业园厂房出租！原房东好沟通！</p> <p>07-11</p> <p>淮北-濉溪</p> <p>安徽省淮北市濉溪县濉芜产业园濉溪大市场</p> <p>10000m² 可分租 建筑面积</p> <p>0.36元/m²/天 10.8万/月</p>

图 4 冻品交易用房出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率为 1.92%，低于淮北市近三年 GDP 增速。保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年冻品交易用房出租费收入为，31310.00 平方米×9.00 元/平方米×12 月×70.00%出租率=236.70 万元，经营期内冷冻库出租费收入为 4867.64 万元。

3) 沿街交易中心出租费收入

本项目建设 20345.00 平方米的沿街交易中心。

参考淮北 58 网本项目周边商铺出租情况，濉溪县商铺月出租费一般为 33.30 元/平方米—41.70 元/平方米，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目农产品交易市场每月出租费按 30.00 元/平方米进行测算。

	<p>(声动推荐) 濉溪开发区营业中超市转让</p> <p>濉溪-新世纪 超市 经营中</p> <p>商业街店铺 1-2层</p> <p>商业街店铺 临街 上水 下水</p>	<p>220m² 建筑面积</p> <p>8600元/月 1.3元/m²/天</p>	今天
	<p>(声动推荐) 虎山路好位置小吃店转让</p> <p>濉溪-三堤口 小吃店 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>商业街店铺 临街 可餐饮 上水</p>	<p>60m² 建筑面积</p> <p>2500元/月 1.39元/m²/天</p>	今天
	<p>(联视推荐) 学校门口台农鸡排</p> <p>濉溪-濉溪天和 台农鸡排 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 临街 可餐饮 可明火</p>	<p>30m² 建筑面积</p> <p>1000元/月 1.11元/m²/天</p>	今天

图 5 沿街交易中心出租费收入价格参考

出租费按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率为 1.92%，低于淮北市近三年 GDP 增速。保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年沿街交易中心出租费收入为，20345.00 平方米×30.00 元/平方米×12 月×70.00%出租率=512.69 万元，经营期内沿街交易中心出租费收入为 10543.24 万元。

4) 配套商业用房出租费收入

本项目建设 4500.00 平方米的配套商业用房。

参考淮北 58 网本项目周边商铺出租情况，濉溪县商铺月出租费一般为 33.30 元/平方米—41.70 元/平方米，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目农产品交易市场每月出租费按 30.00 元/平方米进行测算。

	<p>(声动推荐) 濉溪开发区营业中超市转让</p> <p>濉溪-新世纪 超市 经营中</p> <p>商业街店铺 1-2层</p> <p>商业街店铺 临街 上水 下水</p>	<p>220m² 建筑面积</p> <p>8600元/月 1.3元/m²/天</p>	今天
	<p>(声动推荐) 虎山路好位置小吃店转让</p> <p>濉溪-三堤口 小吃店 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>商业街店铺 临街 可餐饮 上水</p>	<p>60m² 建筑面积</p> <p>2500元/月 1.39元/m²/天</p>	今天
	<p>(联视推荐) 学校门口台农鸡排</p> <p>濉溪-濉溪天和 台农鸡排 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 临街 可餐饮 可明火</p>	<p>30m² 建筑面积</p> <p>1000元/月 1.11元/m²/天</p>	今天

图 6 配套商业用房出租费收入价格参考

出租费按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率为 1.92%，低于淮北市近三年 GDP 增速。保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年配套商业用房出租费为，4500.00 平方米×30.00 元/平方米×12 月×70.00%出租率=113.40 万元，经营期内配套商业用房出租费为 2332.00 万元。

5) 电子交易及展示中心出租费收入

本项目建设 4425.00 平方米的电子交易及展示中心。

参考淮北 58 网写字楼出租情况，濉溪县写字楼月出租费一般为 15.00 元/平方米—28.20 元/平方米，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目电子交易及展示中心每月出租费按 15.00 元/平方米进行测算。

	办公室出租4-6层带电梯，单间面积20-60平，可分... 濉溪-三堤口 濉溪物资大厦 可容纳4-8工位 纯写字楼 独栋(共6层) 纯写字楼 整栋 可注册 免费车位	24m ² 可分割 建筑面积 0.78元/m²/天 565元/月
	办公室出租全新装修带电梯。办公、培训多用途。20-... 濉溪-三堤口 濉溪物资大厦 可容纳3-6工位 纯写字楼 高区(共6层) 纯写字楼 可注册 免费车位	20m ² 可分割 建筑面积 0.94元/m²/天 565元/月
	淮海北路路西二三双层精装写字楼 濉溪-濉溪百货商场 来优品(淮海路店) 可容纳60-120工位 纯写字楼 独栋(共2层) 纯写字楼 新房 整栋 可注册	400m ² 可分割 建筑面积 0.5元/m²/天 6000元/月
	适合办公或做私人会所 淮北-濉溪 御溪国际售楼处 可容纳21-43工位 商务公寓 中区(共4层) 商务公寓 新房 办公家具 免费车位	130m ² 建筑面积 0.77元/m²/天 3000元/月

图 7 电子交易及展示中心出租费收入价格参考

出租费按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率为 1.92%，低于淮北市近三年 GDP 增速。保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年电子交易及展示中心出租费收入为，4425.00 平方米×18.00 元/平方米×12 月×70.00%出租率=66.91 万元，经营期内电子交易及展示中心出租费收入为 1375.87 万元。

6) 停车位收入

本项目建设 135 个停车位。

据《关于印发〈淮北市机动车停放服务收费管理实施细则的通知〉》（淮发改价格〔2016〕727 号）文件要求，实行政府定价的公共停车场，全天收费，24 小时以后重复计费。停车时间不超过 2 小时的，A 类收费为，小型车 5.00 元/辆次，大型车 7.00 元/辆次。停车时间超过 2 小时的，每增加 1 小时加收 1.00 元。不足 1 小时的按 1 小时计算。每日停车收费封顶 A 类标准为，小型车 15.00 元，大型车 20.00 元。

附表 3

政府定价公共停车场（点）机动车停放服务收费标准

类 型	收费时段	收费类别	计费标准			备 注
			基础计费标准	超时段计费标准	每日封顶	
政府投资的地面公共 停车场所停车收费	全天	A	小型车：5 元/辆次 大型车：7 元/辆次	停车超过 2 小时，每 1 小时加收 1 元。不 足 1 小时，按 1 小时 计算。	小型车 15 元 大型车 20 元	1、地下停车场（点）按地面 停车场（点）基础计费标准 降低 2 元/辆次。超时段计费 标准与地面停车计费相同。 每日封顶小型车辆 7 元，大 型车辆 12 元。24 小时以上 重复计算。 2、停放新能源汽车当日首次 2 小时以内（含充电时间） 免费。停放时间超过 2 小时 后，按本规定执行。
	全天	B	小型车：4 元/辆次 大型车：6 元/辆次	停车超过 2 小时，每 1 小时加收 1 元。不 足 1 小时，按 1 小时 计算。	小型车 10 元 大型车 15 元	
	全天	C	小型车：3 元/辆次 大型车：5 元/辆次	停车超过 2 小时，每 1 小时加收 1 元。不 足 1 小时，按 1 小时 计算。	小型车 10 元 大型车 15 元	

图 8 停车位收入价格参考

基于谨慎性原则，经营期内，本项目停车位服务费均按 A 类小型车辆进行测算，即 5.00 元/次。按每个停车位每天停放 2 次测算，不测算夜间价格，即每个停车位收入为 10 元/天。

每年经营天数按 365 天进行测算。且不考虑价格涨幅。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年使用率为 70.00%，第 2 年使用率为 75.00%，第 3 年使用率为 80.00%，第 4 年使用率为 85.00%，第 5 年起使用率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年停车位收入为， $135 \text{ 个} \times 5.00 \text{ 元/次} \times 2 \text{ 次/天} \times 365 \text{ 天} \times 70.00\% \text{ 使用率} = 34.49 \text{ 万元}$ ，经营期内停车位收入为 640.60 万元。

具体情况如下表：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入	66,296.85	3,154.19	3,496.83	3,839.44	4,182.06	4,524.68	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71
1.1	冷库出租费收入（万元）	46,537.50	2,190.00	2,463.75	2,737.50	3,011.25	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
1.1.1	库容量（吨）		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
1.1.2	仓储价格（元/吨/天）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.1.3	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.4	出租率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	冻品交易用房出租费收入（万元）	4,867.64	236.70	253.61	270.52	287.43	304.33	334.77	334.77	334.77	334.77	334.77	368.24	368.24	368.24	368.24	368.24
1.2.1	面积（平方米）		31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00	31,310.00
1.2.2	单价涨幅（%）							0.10					0.10				
1.2.3	单价（元/月/平方米）		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89
1.2.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.5	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	沿街交易中心出租费收入（万元）	10,543.24	512.69	549.32	585.94	622.56	659.18	725.10	725.10	725.10	725.10	725.10	797.61	797.61	797.61	797.61	797.61
1.3.1	面积（平方米）		20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00	20,345.00
1.3.2	单价涨幅（%）							0.10					0.10				
1.3.3	单价（元/月/平方米）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
1.3.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.5	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	配套商业用房出租费收入（万元）	2,332.00	113.40	121.50	129.60	137.70	145.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	176.42	176.42	176.42	176.42	176.42
1.4.1	面积（平方米）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
1.4.2	单价涨幅（%）							0.10					0.10				
1.4.3	单价（元/月/平方米）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
1.4.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4.5	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.5	电子交易及展示中心出租费收入（万元）	1,375.87	66.91	71.69	76.46	81.24	86.02	94.62	94.62	94.62	94.62	94.62	104.09	104.09	104.09	104.09	104.09
1.5.1	面积（平方米）		4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00
1.5.2	单价涨幅（%）							0.10					0.10				
1.5.3	单价（元/月/平方米）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	21.78	21.78	21.78	21.78	21.78
1.5.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5.5	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.6	停车位收入（万元）	640.60	34.49	36.96	39.42	41.88	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35	44.35
1.6.1	数量（个）		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
1.6.2	停车服务费（元/天）		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
1.6.3	使用次数（次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.6.4	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.6.5	使用率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

3、项目成本的预测

项目经营期总成本为 37,073.90 万元，其中经营成本总计为 13,149.45 万元，折旧摊销费总计为 14,474.45 万元，利息支出总计为 9,450.00 万元

（1）财务费用

本项目发行专项债券融资 20,000.00 万元，2025 年发行债券 20,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 3.50%测算，利息按每半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 10,500.00 万元，其中，计入建设期利息累计 1,050.00 万元，计入经营期利息累计 9,450.00 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00
2	本年新增债券融资	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00															
3	本年应计债券利息	10,500.00	0.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	0.00
3.1	应计入建设期利息	1,050.00	0.00	350.00	700.00															
3.2	应计入经营期利息	9,450.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	0.00
4	债券还本付息	30,500.00	0.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	20,350.00	0.00
4.1	债券还本	20,000.00																	20,000.00	0.00
4.2	债券付息	10,500.00	0.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	0.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00

（2）经营成本

本项目经营成本由外购燃料动力费用、工资及福利费用、其他管理费用、折旧摊销费用、维护费等其他费用组成。经营成本总计为 13,149.45 万元。具体如下：

1）外购燃料动力费用

本项目外购燃料动力费用主要包括员工工作用水用电及园区公共用水用电等，出租部分的燃料动力费用由承租人负责。据《淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目可行性研究报告》对本项目经营成本进行分析，本项目每年用电量为 267.89 万 kW·h，每年用水量为 0.98 万吨。基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费用按每年用电量 398.93 万 kW·h，每年用水量 1.03 万吨测算。

参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103 号）、《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）等相关规定，本项目适用的电价为 0.66 元/kW·h。

附件 1

安徽省电网销售电价表

用电分类		电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
		不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏	110 千伏	220 千伏	最大需量 （元/千瓦·月）	变压器容量 （元/千伏安·月）
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
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	0.6892	0.6742	0.6592				
	两部制		0.6347	0.6197	0.6047	0.5947	40	30

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0.727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；除居民生活用电、农业生产用电外，均含地方水库移民后期扶持资金0.05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. 315千伏及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；315千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

燃料动力费用电价价格参考

根据濉溪县人民政府网站发布的水费价格，本项目适用的水价为 3.04 元/吨。

水费价格

来源：濉溪县自来水公司 发布时间：2023-08-28 11:04 文字大小：[大 中 小] 背景色：□□□□□□□□    

序号	行业分类	水量基数	基本水价 (元/m ³)	随水价征收费用 (元/m ³)			到户价格 (元/m ³) (基本水价+随水价征收费用)
				污水处理费	水资源费	小计	
1	居民住宅生活用水	第一级：每户每年156m ³ （含）以内	1.35	0.85	0.30	1.15	2.50
		第二级：每户每年156-228m ³ (含)	2.025	0.85	0.30	1.15	3.175
		第三级：每户每年228m ³ 以上	4.05	0.85	0.30	1.15	5.20
2	行政事业单位、经营服务用水	2.50		1.20	0.30	1.50	4.00
3	制造业企业用水（淮北市产业扶持政策清单的通知）	1.54		1.20	0.30	1.50	3.04
4	洗车、洗浴、娱乐业等特种行业用水	3.00		1.20	0.30	1.50	4.50

燃料动力费用水价价格参考

外购燃料动力费用按每 5 年增长 10.00%测算，与经营收入涨幅持平。

经测算，本项目经营期第 1 年外购燃料动力费用为，398.93 万 kW·h×0.66 元/kW·h+1.03 万吨×3.04 元/吨=266.42 万元，经营期内外购燃料动力费用为 4420.00 万元。

2) 工资及福利费用

根据《淮北市濉溪县冷链物流中心及基础设施建设项目可行性研究报告》测算数据，本项目经营期定员人数为 40 人。

参考淮北市人民政府网站统计信息，2022 年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资 95154 元。基于谨慎性原则，本项目工作人员工资及福利费用按 10.00 万元/年测算。

2022年淮北市城镇非私营单位就业人员 年平均工资95154元

浏览次数: 683 信息来源: 市统计局 发布时间: 2023-06-20 16:50 字号: 大 中 小 分享到:   

2022年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资为95154元,比上年增加7046元,名义增长8.0%。其中,在岗职工年平均工资为97564元,比上年增加6722元,名义增长7.4%。

分行业门类看,年平均工资居前三位的行业分别是采矿业120179元,教育业115684元,电力、热力、燃气及水生产和供应业114767元,分别是全市平均水平的1.26倍、1.22倍和1.21倍。

工资及福利费用工资参考

工资及福利费用按每5年增长10.00%测算,与经营收入涨幅持平。

经测算,本项目经营期第1年工资及福利费用为,40人 \times 10.00万元/年=400.00万元,经营期内工资及福利费用为6620.00万元。

3) 其他管理费用

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等。

本项目经营期每年其他管理费用按每年工资及福利费用的10.00%进行测算。

经测算,本项目经营期第1年其他管理费用为,400.00万元 \times 10.00%=40.00万元,经营期内其他管理费用为662.00万元。

4) 折旧摊销费用

基于谨慎性原则,折旧摊销残值率统一按5.00%测算,折旧摊销年限为30年。

经测算,本项目经营期内每年折旧摊销费为,30472.53万元 \times (1-5.00%残值率) \div 30年=964.96万元,经营期内折旧摊销费为14,474.40万元。

5) 维护费等其他费用

维护费等其他费用包括设备资产追加部分、设备修理和维护费用、拆装费用、公用系统的生产和分配费用和杂项费用等。

本项目经营期每年维护费等其他费用按每年折旧摊销费用的10.00%进行测算。

经测算,本项目经营期第1年维护费等其他费用为,964.96万元 \times 10.00%=96.50万元,经营期内维护费等其他费用为1,447.50万元。

本项目经营成本详情参见折旧估算表、经营成本估算表、经营总成本估算表。

折旧估算表

单位：万元

序号	项目	原值	残值率	年限	合计	经营期														
						2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	固定资产折旧	30,472.53	5.00%	30	14,474.40	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96
2	合计	30,472.53			14,474.40	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96

经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期																
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年		
1	外购燃料动力费用	4,420.00	266.42	266.42	266.42	266.42	266.42	294.66	294.66	294.66	294.66	294.66	322.92	322.92	322.92	322.92	322.92		
1.1	外购燃料动力费涨幅							10.00%					10.00%						
1.2	电费	4,368.25	263.29	263.29	263.29	263.29	263.29	291.22	291.22	291.22	291.22	291.22	319.14	319.14	319.14	319.14	319.14		
1.2.1	年耗电量（万千瓦时）		398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93		
1.2.2	单价（元/千瓦时）		0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
1.3	水费	51.75	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78		
1.3.1	年耗水量（万吨）		1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03		
1.3.2	单价（元/吨）		3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67		
2	工资及福利费用	6,620.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00		
2.1	工资及福利费涨幅							10.00%					10.00%						
2.2	管理人员工资及福利费（万元）	6,620.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00		
2.2.1	管理人员（人）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00		

序号	项目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2.2.2	人均工资及福利费（万元/人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10
3	其他管理费用	662.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	48.40	48.40	48.40	48.40	48.40
4	维护费等其他费用	1,447.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50	96.50

经营总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营成本	13,149.45	802.92	802.92	802.92	802.92	802.92	875.16	875.16	875.16	875.16	875.16	951.82	951.82	951.82	951.82	951.82
2	折旧费用	14,474.45	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96	964.96
3	利息支出	9,450.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	0.00
4	总成本费用	37,073.90	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,616.78	2,616.78	2,616.78	2,266.78	1,916.78

4、项目税费的预测

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关税收政策，本项目冷库出租费收入、冻品交易用房出租费收入、沿街交易店铺出租费收入、配套商业用房出租费收入、电子交易及展示中心出租费收入、停车位收入适用的增值税销项税率为9%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日审议通过）等相关税收政策，自2021年9月1日起，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七，纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五，纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。本项目纳税人项目公司位于淮北市濉溪县，城市维护建设税按增值税的5%测算。

教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（2011年1月8日第三次修订）等相关税收政策，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按增值税的3%测算。

地方教育附加：根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）等相关税收政策，地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。本项目地方教育附加按增值税的2%测算。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日修订）等相关税收政策，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。本项目房产税按冷库出租费收入、冻品交易用房出租费收入、沿街交易店铺出租费收入、配套商业用房出租费收入、电子交易及展示中心出租费收入的12%测算。

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第二次修正）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日修订）

等相关税收政策，企业所得税的税率为应纳税所得额的 25%。本项目所得税按应纳税所得额的 25%测算。

本项目相关税费详情参见税费估算表

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	增值税	5,392.12	249.24	280.08	310.92	341.75	372.59	379.67	379.67	379.67	379.67	379.67	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83
1.1	增值税销项税额	5,966.72	283.88	314.71	345.55	376.39	407.22	417.98	417.98	417.98	417.98	417.98	429.81	429.81	429.81	429.81	429.81
1.2	增值税进项税额	574.60	34.63	34.63	34.63	34.63	34.63	38.31	38.31	38.31	38.31	38.31	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98
2	税金及附加	8,417.96	399.29	443.19	487.09	531.00	574.90	589.95	589.95	589.95	589.95	589.95	606.55	606.55	606.55	606.55	606.55
2.1	城市维护建设税	269.61	12.46	14.00	15.55	17.09	18.63	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98	19.39	19.39	19.39	19.39	19.39
2.2	教育费附加	161.76	7.48	8.40	9.33	10.25	11.18	11.39	11.39	11.39	11.39	11.39	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
2.3	地方教育费附加	107.84	4.98	5.60	6.22	6.84	7.45	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76
2.4	房产税	7,878.75	374.36	415.18	456.00	496.82	537.64	551.98	551.98	551.98	551.98	551.98	567.76	567.76	567.76	567.76	567.76
3	所得税	5,201.25	71.76	146.44	221.12	295.80	370.48	378.54	378.54	378.54	378.54	378.54	388.10	388.10	388.10	475.60	563.10

5、项目损益情况

本项目损益情况详情参见项目损益估算表。

项目损益估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入	66,296.85	3,154.19	3,496.83	3,839.44	4,182.06	4,524.68	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71
2	税金及附加	8,417.96	399.29	443.19	487.09	531.00	574.90	589.95	589.95	589.95	589.95	589.95	606.55	606.55	606.55	606.55	606.55
3	总成本费用	37,073.90	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,467.88	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,540.12	2,616.78	2,616.78	2,616.78	2,266.78	1,916.78
4	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	20,804.99	287.02	585.76	884.47	1,183.18	1,481.90	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,552.38	1,552.38	1,552.38	1,902.38	2,252.38
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	20,804.99	287.02	585.76	884.47	1,183.18	1,481.90	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,514.15	1,552.38	1,552.38	1,552.38	1,902.38	2,252.38
8	所得税	5,201.25	71.76	146.44	221.12	295.80	370.48	378.54	378.54	378.54	378.54	378.54	388.10	388.10	388.10	475.60	563.10
9	净利润	15,603.74	215.27	439.32	663.35	887.39	1,111.43	1,135.61	1,135.61	1,135.61	1,135.61	1,135.61	1,164.29	1,164.29	1,164.29	1,426.79	1,689.29
10	息税前利润	28,854.99	987.02	1,285.76	1,584.47	1,883.18	2,181.90	2,214.15	2,214.15	2,214.15	2,214.15	2,214.15	2,252.38	1,902.38	1,552.38	1,902.38	2,252.38
11	息税折旧摊销前利润	43,329.44	1,951.99	2,250.72	2,549.43	2,848.15	3,146.87	3,179.11	3,179.11	3,179.11	3,179.11	3,179.11	3,217.35	2,867.35	2,517.35	2,867.35	3,217.35

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 102,736.09 万元，累计资金流出 92,657.89 万元，本项目全部 20,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 10,078.20 万元，其间将不存在任何资金缺口。

本项目资金测算平衡分析详情参见资金测算平衡估算表。

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		经营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动净现金流量	39,528.20				1,880.23	2,104.28	2,328.31	2,552.35	2,776.39	2,800.57	2,800.57	2,800.57	2,800.57	2,800.57	2,829.25	2,829.25	2,829.25	2,741.75	2,654.25
1.1	现金流入	72,263.57				3,438.07	3,811.54	4,184.99	4,558.45	4,931.90	5,062.20	5,062.20	5,062.20	5,062.20	5,062.20	5,205.52	5,205.52	5,205.52	5,205.52	5,205.52
1.1.1	经营收入	66,296.85				3,154.19	3,496.83	3,839.44	4,182.06	4,524.68	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,644.22	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71	4,775.71
1.1.2	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	5,966.72				283.88	314.71	345.55	376.39	407.22	417.98	417.98	417.98	417.98	417.98	429.81	429.81	429.81	429.81	429.81
1.1.4	其他流入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	32,735.37				1,557.84	1,707.26	1,856.68	2,006.09	2,155.51	2,261.63	2,261.63	2,261.63	2,261.63	2,261.63	2,376.27	2,376.27	2,376.27	2,463.77	2,551.27
1.2.1	经营成本	13,149.45				802.92	802.92	802.92	802.92	802.92	875.16	875.16	875.16	875.16	875.16	951.82	951.82	951.82	951.82	951.82
1.2.2	增值税	5,392.12				249.24	280.08	310.92	341.75	372.59	379.67	379.67	379.67	379.67	379.67	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83
1.2.3	增值税进项税额	574.60				34.63	34.63	34.63	34.63	34.63	38.31	38.31	38.31	38.31	38.31	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98
1.2.4	税金及附加	8,417.96				399.29	443.19	487.09	531.00	574.90	589.95	589.95	589.95	589.95	589.95	606.55	606.55	606.55	606.55	606.55
1.2.5	所得税	5,201.25				71.76	146.44	221.12	295.80	370.48	378.54	378.54	378.54	378.54	378.54	388.10	388.10	388.10	475.60	563.10
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计		建设期		经营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2	投资活动净现金流量	-29,402.53	-200.00	-26,960.77	-2,241.76															
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00															
2.2	现金流出	29,402.53	200.00	26,960.77	2,241.76															
2.2.1	建设投资	29,402.53	200.00	26,960.77	2,241.76															
2.2.2	维持经营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3	筹资活动净现金流量	-47.47	200.00	26,960.77	2,241.76	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-20,350.00	0.00
3.1	现金流入	30,472.53	200.00	27,330.77	2,941.76															
3.1.1	资本金	10,472.53	200.00	7,330.77	2,941.76															
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.1.4	发行债券	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00															
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.2	现金流出	30,520.00	0.00	370.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	20,350.00	0.00
3.2.1	债券付息	10,500.00	0.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00	0.00
3.2.2	债券还本	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00
3.2.3	债券发行费用	20.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00													
3.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
4	净现金流量	10,078.20	0.00	0.00	0.00	1,180.23	1,404.28	1,628.31	1,852.35	2,076.39	2,100.57	2,100.57	2,100.57	2,100.57	2,100.57	2,129.25	2,129.25	2,129.25	-17,608.25	2,654.25
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1,180.23	2,584.51	4,212.82	6,065.18	8,141.57	10,242.14	12,342.72	14,443.29	16,543.86	18,644.44	20,773.69	22,902.94	25,032.19	7,423.94	10,078.20

7、现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 39,528.20 万元，对债券本息的覆盖率为 1.30 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：万元

借贷本息支付							
		偿还本金	利息	本息合计	预期收入	成本	收益
建设期	2024 年		0.00	0.00			
	2025 年		350.00	350.00			
	2026 年		700.00	700.00			
运营期	2027 年		700.00	700.00	3,154.19	1,273.96	1,880.23
	2028 年		700.00	700.00	3,496.83	1,392.55	2,104.28
	2029 年		700.00	700.00	3,839.44	1,511.13	2,328.31
	2030 年		700.00	700.00	4,182.06	1,629.71	2,552.35
	2031 年		700.00	700.00	4,524.68	1,748.29	2,776.39
	2032 年		700.00	700.00	4,644.22	1,843.65	2,800.57
	2033 年		700.00	700.00	4,644.22	1,843.65	2,800.57
	2034 年		700.00	700.00	4,644.22	1,843.65	2,800.57
	2035 年		700.00	700.00	4,644.22	1,843.65	2,800.57
	2036 年		700.00	700.00	4,644.22	1,843.65	2,800.57
	2037 年		700.00	700.00	4,775.71	1,946.46	2,829.25
	2038 年		700.00	700.00	4,775.71	1,946.46	2,829.25
	2039 年	0.00	700.00	700.00	4,775.71	1,946.46	2,829.25
	2040 年	20,000.00	350.00	20,350.00	4,775.71	2,033.96	2,741.75
	2041 年	0.00	0.00	0.00	4,775.71	2,121.46	2,654.25
合计		20,000.00	10,500.00	30,500.00	66,296.85	26,768.65	39,528.20
本息覆盖倍数							
预期收益			39,528.20				
本息合计			30,500.00				
本息覆盖倍数			1.30				

四、风险分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		预期收入下浮 -10%	预期收入下浮 -5%	0.00%	预期收入上浮 5%	预期收入上浮 10%
1	预期收入	59,667.17	62,982.01	66,296.85	69,611.69	72,926.54
2	经营成本	13,149.45	13,149.45	13,149.45	13,149.45	13,149.45
	税金及附加	8,417.96	8,417.96	8,417.96	8,417.96	8,417.96
	所得税	5,201.25	5,201.25	5,201.25	5,201.25	5,201.25
3	预期收益	32,898.51	36,213.35	39,528.20	42,843.04	46,157.88
4	本息合计	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00
5	覆盖倍数	1.08	1.19	1.30	1.40	1.51

当经营性净现金流量下降 5%和 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.19 和 1.08，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100485003540G (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、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务管理、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关



2020年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022716

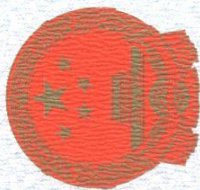
说明

- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年一月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27



年检通过



年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

张颖
会员编号 340101710025

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过