

**黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目
非标专项债券收益与融资自求平衡财务评
价报告**



北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

目 录

一、财务评估报告

二、评估说明

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

审 计 报 告

中名国成皖审字（2022）第 0067 号

黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市黄山区民政局：

我们接受委托，对黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市黄山区民政局对黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市黄山区民政局推测性假设，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，在黄山市黄山区民政局对黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年08月13日

评价说明

一、评价内容

2018年财政部公布《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号文）。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，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的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。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

二、项目概况

黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市黄山区养老服务能力提升工程项目。

（二）项目单位：黄山市黄山区民政局。

（三）建设地点：本项目位于安徽省黄山市黄山区范围内。其中城区智慧养老服务中心建设工程位于城区甘棠镇清潭路东侧，三口镇养老服务中心新建工程位于赵家村东侧，耿城镇养老服务中心提升改造工程位于金城大道旁，新华乡养老服务中心改扩建工程位于叶家村，仙源镇养老服务中心建设工程位于越山村村委会南侧，永丰乡养老服务中心改建工程位于永岭公路西侧，乌石镇养老服务中心改扩建工程位于舒溪村，焦村镇养老服务中心新建工程位于双溪村205国道旁，新明乡养老服务中心提升改造工程位于新明乡S322省道西侧。

（四）工程内容：

项目建设内容主要包括智慧养老服务系统、城区智慧养老服务中心建设工程和乡镇养老服务能力提升工程三大项。

（1）智慧养老服务系统

本工程主要包括民政养老监管平台、养老需求及健康管理平台和安全管护平台。

（2）城区智慧养老服务中心建设工程

城区智慧养老服务中心建设工程占地面积4,666.69平方米，总建筑面积

15,000.00平方米，主要包括养老服务中心、智慧养老数据中心、配套服务用房、附属用房等主体建筑及室外道路工程、广场工程、绿化工程、智慧停车场和游步道、休闲平台等休闲健身配套工程。

（3）乡镇养老服务能力提升工程

主要包括三口镇养老服务中心新建工程、耿城镇养老服务中心提升改造工程、新华乡养老服务中心改扩建工程、仙源镇养老服务中心建设工程、永丰乡养老服务中心改建工程、乌石镇养老服务中心改扩建工程、焦村镇养老服务中心新建工程和新明乡养老服务中心提升改造工程。

（五）项目投资

项目总投资为25,326.93万元。其中：工程费用为21,113.42万元，占总投资的83.36%；工程建设其他费为2,261.24万元，占总投资的8.93%；工程预备费为1,168.73万元，占总投资的4.62%；建设期利息765.61万元，占总投资的3.02%；债券发行费17.93万元，占总投资的0.07%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期拟为48个月，2021年8月至2022年1月为项目前期准备阶段，2022年2月至2025年5月为施工、设备购置、安装阶段，2025年6月至2025年7月为竣工验收阶段。运营期按照15年计算。

（七）资金筹措方式：项目的总投资估算为25,326.93万元，其中拟申请债券融资16,300.00万元，占总投资的64.36%，其余9,026.93万元由项目单位筹措解决。

本项目建设期为2021年8月—2025年7月，共4年，运营期为2025年8月——2040年7月，共15年。其中2021年8月至2022年7月为第1年，以后年限以此类推，本期专项债券计划发行金额为16,300.00万元，发行期限均为15年期，2021年11月24日专项债券已发行1,400.00万元，2022年2月专项债券已发行800.00万元，2022年6月专项债券已发行3,000万元，2024年计划发行11,100.00万元（其中2024年5月专项债券已发行2,000.00万元，2024年9月拟发行1,400.00万元），每半年计息一次，到期一次性还本。2021年11月已发行金额发行利率为3.52%，2022年2月已发行金额发行利率为3.26%，2022年6月已发行金额发行利率为3.21%，2024年5月已发行金额发行利率为2.56%，并按照实际发行利率测算应付利息，2024年9月及未发行债券发行利率暂按4.30%计取，债券期限内应还本付息金额为25,512.40万元。本项目还本付息情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初债券本金（万元）	本期新增债券本金（万元）	本期偿还本金（万元）	本期应计利息（万元）	本期应支付利息（万元）	期末债券本金（万元）	本期应计本息合计（万元）
第一年		1,400.00		8.21	8.21	1,400.00	8.21
第二年	1,400.00	3,800.00		119.16	119.16	5,200.00	119.16
第三年	5,200.00	-		171.66	171.66	5,200.00	171.66
第四年	5,200.00	11,100.00		462.39	462.39	16,300.00	462.39
第五年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第六年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第七年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第八年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第九年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十一年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十二年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十三年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十四年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十五年	16,300.00			614.16	614.16	16,300.00	614.16
第十六年	16,300.00		1,400.00	605.95	605.95	14,900.00	2,005.95
第十七年	14,900.00		3,800.00	495.00	495.00	11,100.00	4,295.00
第十八年	11,100.00			442.50	442.50	11,100.00	442.50
第十九年	11,100.00		11,100.00	151.77	151.77		11,251.77
合计				9,212.40	9,212.40		25,512.40

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化；

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. 发行人预测的收入能够顺利执行；

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）收入预测评价

本项目直接经济效益为经营收入，主要包括特困人员供养补助收入、经营性养老收入、配套建筑租赁收入、养老休闲收入、停车收入、广告收入等。

1、特困人员供养补助收入

本项目三口镇、新华乡、仙源镇、乌石镇养老服务中心建成后可为特困人员供养集中救助供养，共可提供360个免费床位。

根据关于印发《黄山市特困人员供养服务机构运行维护实施方案》的通知中定价以及当地消费水平综合考虑，每个人补助标准按6,000.00元/人•年计取，综合市场价格变动。因此，在运营期内，特困人员供养补助收入共计3,240.00万元。

2、经营性养老收入

（1）社会化养老收入

本项目城区养老服务中心、三口老年公寓、耿城镇养老服务中心、新华乡老年公寓、仙源老年公寓、永丰乡养老服务中心、焦村镇养老服务中心以及新明乡养老服务中心共可提供社会化养老床位1030个，如下表所示：

序号	名称	社会化养老床位数
1	城区养老服务中心	300
2	三口老年公寓	70
3	耿城镇养老服务中心	90
4	新华乡老年公寓	100
5	仙源老年公寓	240
6	永丰乡养老服务中心	60
7	焦村镇养老服务中心	120
8	新明乡养老服务中心	50
合计		1030

① 床位费收入

坚持专业化，优化床位结构。聚焦高龄及失能失智老年人长期照护服务的刚

性需求，不断优化养老机构床位结构。本项目可为不同年龄和需求的老人提供社会化养老床位共1030个床位。根据类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见下表），床位平均单价（含单人间、双人间）按1,250.00元/床位·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间社会化养老型床位收入共计17,151.55万元。

项目相关社会化养老床位收费标准

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	单人间1700元/床位·月，双人间850元/床位·月
合肥市蜀山区光明老年护理院	单人间1500元/床位·月，双人间1200元/床位·月
芜湖市鸠江区长寿源养老服务中心	1600-2350元/床位·月
滁州市琅琊区信德养老护理中心	单人间1400元/床位·月，双人间1000元/床位·月

注：数据来源于安养网、养老信息网等网络平台

② 餐费收入

餐饮对于养老品质生活所起到的关键作用，让适老化餐饮成为主力军，努力打造更具特色的适老化餐饮“申养食坊”。本项目食堂可为1030位老人提供统一配餐服务。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见下表），食堂餐饮单价（统一配餐）按780.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间餐饮收入共计10,702.57万元。

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	780元/床位·月

注：数据来源于黄山市休宁洪天养老院收费一览表

③ 护理费收入

护理费主要为服务照顾老人的费用，不同的老年人有不同的护理需要，包含房间清扫、给老人发放药品等。本项目可为1030位老人提供护理。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑（详见下表），护理费单价（统一配餐）按1000.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间护理费收入共计13,721.24万元。

名称	收费标准
黄山市休宁洪天养老院	一级护理1600元/人·月，二级护理800元/人·月
滁州市琅琊区信德养老护理中心	单人间1500元/人·月，双人间800元/人·月

宿松县幸福老年公寓	一级护理1360元/人·月，二级护理1780元/人·月
-----------	-----------------------------

注：数据来源于安养帮平台

因此，运营期内，社会化养老收入共计41,575.35万元。

（2）特色旅居养老收入

本项目越山养老中心和乌石旅居养老共可提供社会化养老床位120个，其中，特色单人间72个，特色双人间24个。特色旅居中心以“文化式养老”和“田园式养老”为主要形式，以医养养旅居娱结合为主导，以智慧养老为支撑，着力为长者提供四季游旅居养老、健康管理旅居养老等多种模式的养老服务。

① 特色单人间收入

本项目提供特色单人间共72间。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，床位平均单价（均为独立单人间）按2500元/间·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间特色单人间床位收入共计2,397.89万元。

② 特色双人间收入

本项目提供特色双人间共24间。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，房间平均单价（2床位/间，含卧房、书房、会客厅等）按4500元/间·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间特色双人间床位收入共计1,438.73万元。

③ 餐费收入

特色旅居养老以食疗养生为核心，围绕我国丰富多彩的饮食文化，打造集养生药膳、素斋、绿色饮食、养生茶汤、地方养生膳食等多种食疗康养饮食。本项目高端旅居养老食堂为120位老人提供自助餐服务。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，高端旅居养老餐饮单价（自助餐）按1200.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间餐饮收入共计1,918.31万元。

④ 护理费收入

护理费主要为服务照顾老人的费用，不同的老年人有不同的护理需要，包含房间清扫、给老人发放药品等。本项目可为120位老人提供护理。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，护理费单价（含康养指导、康复保健等）按

1500.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间护理费收入共计2,397.89万元。

因此，运营期内，高端旅居养老收入共计8,152.81万元。

（3）健康管理收入

本项目设置智慧养老服务系统，对入住经营性养老床位（含社会化养老1030床位和特色旅居养老120床位）的老人的健康信息建立档案，并按要求对健康档案进行管理。通过健康管理收入作为本项目经营性来源之一，共计1150人。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，健康管理单价按600.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间健康管理收入共计765.99万元。

（4）采暖及空调收入

本项目每一个养老房间内设有独立卫浴，且安装了中央地暖和空调。哪怕寒冬腊月，也能保证室内温暖如春，恒温舒适，同时温足顶凉，还可以呵护心血管和有效缓解老寒腿、风湿、脚暖身不寒等症状的出现。本项目可为对入住经营性养老床位（含社会化养老1030床位和特色旅居养老120床位）的1150位老人提供采暖及空调设备。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，采暖及空调单价按100.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，运营期间健康管理收入共计765.99万元。

因此，运营期内，经营性养老收入共计51,260.15万元。

3、租赁收入

本项目建成后，将城区智慧养老服务中心建设工程、乡镇养老服务能力提升工程的配套建筑对外出租，建筑总面积4230.80平方米。考虑项目所在区位以黄山区为依托，参照项目周边市场水平（详见下表），按45元/平方米·月的标准出租。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。因此，运营期内配套建筑租赁收入为3,293.69万元。

名称	位置	月均单价（元/㎡）
商业街店铺05号	黄山市黟县宏村风景区	50.1

临街门面	黄山市徽州区	50.1
临街门面	黄山市屯溪区	56.7
商业街店铺2层	黄山市屯溪区前园菜市场	54.3

注：数据来源于58同城网络平台

4、养老休闲收入

本项目建成后，为养老服务中心对入住经营性养老床位（含社会化养老1030床位和特色旅居养老120床位）的1150位老人提供棋牌、舞蹈、声乐、书法等。根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，养老休闲单价按200.00元/人·月计，运营期第一年及第四年实现50%、55%、60%、65%运营，从第五年实现70%满负荷运营，运营期价格每五年上浮5%，因此，运营期间养老休闲收入共计3,063.97万元。

5、停车收入

（1）停车位收入

本项目停车位共计313个，根据项目所在区域的停车收费水平及周边市场案例（详见下表），本项目的小型停车位收费按10元/个·次计取，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%，每个车位每天考虑1.5次周转，运营时间按360天/年计取。从实际角度考虑，运营期第一年至第四年运营负荷为50%、55%、60%、65%，从第五年实现70%持续运营负荷。项目运营期内，停车位停车收入为1,876.35万元。

项目位置	停车收费标准
黄山风景区换乘中心停车场	20分钟以内免费；1小时以内(含1小时)，10元/次；6小时以内(含6小时)，30元/辆/次(蓝牌)；超过6小时，每增加1小时加收1元
黟县西递风景区停车场	15分钟以内，免费；3小时以内(含3小时)，10元/辆/次；24小时连续停放，40元/辆/次
黟县古城东门停车场	,30分钟以内，免费；1小时以内(含1小时)，5元/辆/次；超过1小时，每增加1小时加收3元
黎阳in巷地下车停车场	20分钟以内，免费；2小时以内(含2小时)，5元/辆/次；超过2小时，没增加1小时加收5元

注：数据来源于项目周边相关停车场收费标准

（2）新能源汽车充电桩收入

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目共配套设置63个充电桩。参考全国充电桩相关案例，每个充电桩每天考虑1.5次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.6元/千瓦时计取，年运营时间为360天，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。

综合考虑市场价格变动，运营期第一年至第四年运营负荷为50%、55%、60%、65%，从第五年实现70%持续运营负荷。项目运营期内，新能源汽车充电桩收入为1,812.80万元。

因此，运营期内，停车收入共计3,689.15万元。

6、广告收入

（1）电梯广告收入

根据市场相关广告收入定价及当地经济发展水平，本项目在工程范围内设置26座电梯广告位，按1000.00元/月标准进行出租，综合考虑市场价格变动，单价每3年上浮5%。从实际角度考虑，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，高炮广告收入共计449.80万元。

（2）智慧路灯收入

本项目建成后，计划在项目范围内设置18个智慧路灯灯箱广告位，用于对外出租。根据市场相关广告收入定价（详见下表），结合当地经济水平，本项目的路灯灯箱广告收费暂取为0.3万元/杆·年计。综合市场价格变动，单价每3年上浮5%。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，智慧路灯收入共计77.85万元。

序号	地点	数量（个）	单价（万元/杆·年）
1	黄山公交候车亭灯箱广告	439	0.31
2	黄山市中心城区公交站亭灯箱广告	577	0.26

注：数据来源于黄山市公共资源交易中心平台

（3）电子大屏广告

本项目建成后，计划在项目范围内设置9个电子大屏广告，用于对外出租。根据市场相关广告收入定价（详见下表），结合当地经济水平，本项目的电子大屏广告收费暂取为20.00万元/处计。综合市场价格变动，单价每3年上浮5%。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，灯箱广告收入共计2,582.55万元。

地点/位置	单价（万元/座·年）
黄山市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩LED显示屏广告	41.61
休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌	22.36

注：数据来源于黄山市公共资源交易中心平台

因此，项目运营期内，广告收入共计3,110.20万元。

综上所述，运营期内，项目运营总收入共计67,657.15万元。

项目预期收益测算表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%
一	经营收入		67,657.15	3,140.44	3,423.99	3,707.53	4,179.82	4,477.54	4,477.54	4,690.22	4,690.22
（一）	特困人员供养补助收入		3,240.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量	床位		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	补助标准	元/人·年		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
（二）	经营性养老收入		51,260.15	2,308.74	2,539.61	2,770.49	3,151.43	3,393.85	3,393.85	3,563.54	3,563.54
1	社会化养老收入		41,575.35	1,872.54	2,059.79	2,247.05	2,556.02	2,752.63	2,752.63	2,890.27	2,890.27
1.1	床位费		17,151.55	772.50	849.75	927.00	1,054.46	1,135.58	1,135.58	1,192.35	1,192.35
	数量	床位		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	平均单价（含单人间、双人间）	元/床位·月		1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,312.50	1,312.50	1,312.50	1,378.13	1,378.13
1.2	餐费		10,702.57	482.04	530.24	578.45	657.98	708.60	708.60	744.03	744.03
	数量	人		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	单价（统一配餐）	元/人·月		780.00	780.00	780.00	819.00	819.00	819.00	859.95	859.95
1.3	护理费		13,721.24	618.00	679.80	741.60	843.57	908.46	908.46	953.88	953.88
	数量	人		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	平均单价（含房间清扫、发药等）	元/人·月		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50
2	特色旅居养老收入		8,152.81	367.20	403.92	440.64	501.23	539.78	539.78	566.77	566.77
2.1	特色单人间		2,397.89	108.00	118.80	129.60	147.42	158.76	158.76	166.70	166.70
	数量	间		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价（均为独立单人间）	元/间·月		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,756.25	2,756.25
2.2	豪华双人间		1,438.73	64.80	71.28	77.76	88.45	95.26	95.26	100.02	100.02
	数量	间		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（2床位/间，含卧房、书房、会客厅等）	元/间·月		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,961.25	4,961.25

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8
2.3	餐费		1,918.31	86.40	95.04	103.68	117.94	127.01	127.01	133.36	133.36
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（自助餐）	元/人·月		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00
2.4	护理费		2,397.89	108.00	118.80	129.60	147.42	158.76	158.76	166.70	166.70
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均单价（含康养指导、康复保健等）	元/人·月		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75
3	健康管理收入		765.99	34.50	37.95	41.40	47.09	50.72	50.72	53.25	53.25
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	单价	元/人·年		600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50
4	采暖及空调收入		765.99	34.50	37.95	41.40	47.09	50.72	50.72	53.25	53.25
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	时间（冬季 11-1 月，夏季 6-8 月）	月/年		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价	元/人·月		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25
（三）	配套建筑租赁收入		3,293.69	159.92	171.35	182.77	203.90	215.90	215.90	226.69	226.69
	面积	平方米		4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80
	月均单价	元/平方米		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61
（四）	养老休闲收入		3,063.97	138.00	151.80	165.60	188.37	202.86	202.86	213.00	213.00
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	单价（含棋牌、舞蹈、声乐、书法等）	元/人·月		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50
（五）	停车收入		3,689.15	166.16	182.77	199.39	226.81	244.25	244.25	256.46	256.46
1	小车位		1,876.35	84.51	92.96	101.41	115.36	124.23	124.23	130.44	130.44
	数量	个		313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03
2	新能源汽车充电桩		1,812.80	81.65	89.81	97.98	111.45	120.02	120.02	126.02	126.02

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8
	数量	个		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh/次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76
(六)	广告收入		3,110.20	151.62	162.45	173.28	193.32	204.69	204.69	214.52	214.52
1	电梯广告		449.80	21.84	23.40	24.96	27.85	29.48	29.48	30.96	30.96
	数量	座		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	出租单价	元/月		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50
2	智慧路灯		77.85	3.78	4.05	4.32	4.82	5.10	5.10	5.36	5.36
	数量	杆		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	年均单价（含广播广告等）	元/杆·年		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50
3	电子大屏广告		2,582.55	126.00	135.00	144.00	160.65	170.10	170.10	178.20	178.20
	数量	处		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	年均单价	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	经营收入		67,657.15	4,690.22	4,690.22	4,913.12	4,913.12	4,913.12	5,146.76	5,146.76	5,146.76
(一)	特困人员供养补助收入		3,240.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量	床位		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	补助标准	元/人·年		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
(二)	经营性养老收入		51,260.15	3,563.54	3,563.54	3,741.72	3,741.72	3,741.72	3,928.80	3,928.80	3,928.80

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
1	社会化养老收入		41,575.35	2,890.27	2,890.27	3,034.78	3,034.78	3,034.78	3,186.52	3,186.52	3,186.52
1.1	床位费		17,151.55	1,192.35	1,192.35	1,251.97	1,251.97	1,251.97	1,314.57	1,314.57	1,314.57
	数量	床位		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	平均单价（含单人间、双人间）	元/床位·月		1,378.13	1,378.13	1,447.03	1,447.03	1,447.03	1,519.38	1,519.38	1,519.38
1.2	餐费		10,702.57	744.03	744.03	781.23	781.23	781.23	820.29	820.29	820.29
	数量	人		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	单价（统一配餐）	元/人·月		859.95	859.95	902.95	902.95	902.95	948.09	948.09	948.09
1.3	护理费		13,721.24	953.88	953.88	1,001.58	1,001.58	1,001.58	1,051.66	1,051.66	1,051.66
	数量	人		1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
	平均单价（含房间清扫、发药等）	元/人·月		1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51
2	特色旅居养老收入		8,152.81	566.77	566.77	595.11	595.11	595.11	624.87	624.87	624.87
2.1	特色单人间		2,397.89	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78
	数量	间		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价（均为独立单人间）	元/间·月		2,756.25	2,756.25	2,894.06	2,894.06	2,894.06	3,038.77	3,038.77	3,038.77
2.2	豪华双人间		1,438.73	100.02	100.02	105.02	105.02	105.02	110.27	110.27	110.27
	数量	间		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价（2床位/间，含卧房、书房、会客厅等）	元/间·月		4,961.25	4,961.25	5,209.31	5,209.31	5,209.31	5,469.78	5,469.78	5,469.78
2.3	餐费		1,918.31	133.36	133.36	140.03	140.03	140.03	147.03	147.03	147.03
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（自助餐）	元/人·月		1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61
2.4	护理费		2,397.89	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78
	数量	人		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均单价（含康养指导、康复保健等）	元/人·月		1,653.75	1,653.75	1,736.44	1,736.44	1,736.44	1,823.26	1,823.26	1,823.26
3	健康管理收入		765.99	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71	58.71	58.71
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	单价	元/人·年		661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
4	采暖及空调收入		765.99	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71	58.71	58.71
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	时间（冬季 11-1 月，夏季 6-8 月）	月/年		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价	元/人·月		110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55
(三)	配套建筑租赁收入		3,293.69	226.69	226.69	238.03	238.03	238.03	249.93	249.93	249.93
	面积	平方米		4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80	4,230.80
	月均单价	元/平方米		49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70
(四)	养老休闲收入		3,063.97	213.00	213.00	223.65	223.65	223.65	234.84	234.84	234.84
	数量	人		1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
	单价（含棋牌、舞蹈、声乐、书法等）	元/人·月		220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10
(五)	停车收入		3,689.15	256.46	256.46	269.29	269.29	269.29	282.75	282.75	282.75
1	小车位		1,876.35	130.44	130.44	136.96	136.96	136.96	143.81	143.81	143.81
	数量	个		313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	停车周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	单价	元/次		11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
2	新能源汽车充电桩		1,812.80	126.02	126.02	132.32	132.32	132.32	138.94	138.94	138.94
	数量	个		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	运营时间	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电周转率	次/天·个		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh/次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
(六)	广告收入		3,110.20	214.52	214.52	224.43	224.43	224.43	234.44	234.44	234.44
1	电梯广告		449.80	30.96	30.96	32.51	32.51	32.51	34.13	34.13	34.13
	数量	座		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	出租单价	元/月		1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51
2	智慧路灯		77.85	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
	数量	杆		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	年均单价（含广播广告等）	元/杆·年		3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,646.52
3	电子大屏广告		2,582.55	178.20	178.20	186.30	186.30	186.30	194.40	194.40	194.40
	数量	处		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	年均单价	万元/处		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00

（三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料动力费(水电气油)、外购原材料费、工资及福利费、修理费、管理费、智慧系统维护费）、折旧费、摊销费以及利息支出。

（1）运营成本

1、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电、燃气、汽油等公共耗能，根据老年人数及日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括办公、设备及照明用电，用电单价按0.6551元/千瓦时计取，满负荷运营时用电量为315.60万kWh，用水、燃气、汽油费用按30万元/年计取。从实际角度考虑，运营期第一至第四年能耗负荷为70%、75%、80%、85%，从第五年实现90%持续能耗负荷。综上，运营期内，外购燃料动力费为3,077.72万元。

2、外购原材料费

（1）食堂原材料成本

项目建成将为养老服务中心提供餐饮服务等，包括鱼、肉、蛋、奶、米、面、水果等食物原材料及餐具、炊具、调味品等。根据一般食堂原材料消耗及当地物价水平和项目实际服务对象综合考虑按餐饮收入的35%考虑，运营期15年内，食堂原材料费共计4,417.31万元。

（2）护理及休闲娱乐日用品

项目建成后将对外采购护理及休闲娱乐日用品，包括四季床单、被套、毛巾、洗漱用具等生活用品及老年人休闲娱乐涉及的笔墨纸、图书、纸牌等娱乐器具等，根据当地物价水平和项目实际服务内容综合考虑按床位费、养老休闲收入的15%计取，运营期15年内，护理及休闲娱乐日用品费共计3,607.82万元。

因此，运营期内本项目外购原材料费共8,025.13万元。

3、工资福利费

项目运营期职工共计76人，其中：管理人员2人，康养护理人员64人，后勤人员10人，综合考虑实际情况，职工工资、福利费每3年上浮5%。运营期内，工资及福利费共计8,736.69万元。如下表所示：

名称	人数（人）	工资（万元/年·人）	福利（万元/年·人）	总计（万元）
管理人员	2	9.60	1.92	23.04

康养护理人员	64	6.00	1.20	460.80
后勤人员	10	3.6	0.72	43.20
合计	76			527.04

4、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，修理费共计约448.01万元。

5、管理费

管理费按经营收入的1%计取，运营期内，管理费用共计676.57万元。

6、智慧系统维护成本

参考国内相关智慧系统运营维护成本（详见下表）本项目建设智慧管理系统，系统维护成本按10.00万元/年考虑，结合市场价变化，维护成本每3年上涨5%，运营期内，智慧系统维护成本共计165.77万元。

序号	名称	价格	单位
1	2021年上海政法学院智慧图书馆维护项目	6.34	万元/年
2	大连海事法院智慧法院办案系统设备维护	15.60	万元/年

7、其他成本

其他成本主要包括营销费，主要包括广告宣传、新媒体推广等营销成本，综合市场调研，本项目运营期首年按120.00万元/年预估，考虑项目建成后入住率上升及知名度提升等因素，每三年下降20.00万元/年，运营期内，其他成本共计1,200.00万元。

综上所述，本项目运营期内经营成本共计22,329.89万元。

（2）折旧费

1、房屋和建筑物折旧费

房屋和建筑物的折旧年限为50年，残值为5%，原值为18,399.22万元，折旧额为349.59万元/年，运营期内，共计5,246.77万元。

2、设备折旧费

机械设备的折旧年限为20年，残值为5%，原值为5,216.17万元，折旧额为247.77万元/年，运营期内，共计3,716.52万元。

因此，运营期内，折旧费共计8,960.30万元。

（3）摊销费

无形资产摊销年限50年，原值为928.00万元，无形资产摊销费为18.56万元/年。

运营期内，项目运营期内摊销费共计278.40万元。

(3) 利息支出

本项目运营期的利息总支出为8,450.97万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计40,019.56万元，详见下表。

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（年）							
			1	2	3	4	5	6	7	8
	运营负荷（配套建筑租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气油)	3,077.72	165.72	177.56	189.40	201.24	213.07	213.07	213.07	213.07
2	外购原材料费	8,025.13	361.45	397.59	433.74	493.38	531.33	531.33	557.90	557.90
2.1	食堂原材料	4,417.31	198.95	218.85	238.74	271.57	292.46	292.46	307.09	307.09
2.2	护理及休闲娱乐日用品	3,607.82	162.50	178.74	194.99	221.81	238.87	238.87	250.81	250.81
3	工资及福利费	8,736.69	527.04	527.04	527.04	553.39	553.39	553.39	581.06	581.06
4	修理费	448.01	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87
5	管理费	676.57	31.40	34.24	37.08	41.80	44.78	44.78	46.90	46.90
6	智慧系统维护费	165.77	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03
7	其他成本（含营销）	1,200.00	120.00	120.00	120.00	100.00	100.00	100.00	80.00	80.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	22,329.89	1,245.48	1,296.30	1,347.12	1,430.17	1,482.94	1,482.94	1,519.83	1,519.83
9	折旧费	8,960.30	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35
9.1	房屋和建筑物	5,243.78	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59
9.2	机械设备	3,716.52	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77
10	摊销费	278.40	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
11	利息支出	8,450.97	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16
12	总成本费用合计	40,019.56	2,475.56	2,526.38	2,577.19	2,660.24	2,713.01	2,713.01	2,749.90	2,749.90
	其中：可变成本	22,329.89	1,245.48	1,296.30	1,347.12	1,430.17	1,482.94	1,482.94	1,519.83	1,519.83
	固定成本	17,689.67	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,230.07

续上表:

序号		项目	合计	运营期（年）						
				9	10	11	12	13	14	15
运营负荷（配套建筑租赁、广告）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（经营性养老、养老休闲、停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气油)	3,077.72	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07	213.07
2	外购原材料费	8,025.13	557.90	585.79	585.79	585.79	585.79	615.08	615.08	615.08
2.1	食堂原材料	4,417.31	307.09	322.44	322.44	322.44	322.44	338.56	338.56	338.56
2.2	护理及休闲娱乐日用品	3,607.82	250.81	263.35	263.35	263.35	263.35	276.52	276.52	276.52
3	工资及福利费	8,736.69	581.06	610.11	610.11	610.11	610.11	640.62	640.62	640.62
4	修理费	448.01	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87
5	管理费	676.57	46.90	49.13	49.13	49.13	49.13	51.47	51.47	51.47
6	智慧系统维护费	165.77	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
7	其他成本（含营销）	1,200.00	80.00	60.00	60.00	60.00	60.00	40.00	40.00	40.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	22,329.89	1,519.83	1,559.55	1,559.55	1,559.55	1,559.55	1,602.26	1,602.26	1,602.26
9	折旧费	8,960.30	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35	597.35
9.1	房屋和建筑物	5,243.78	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59	349.59
9.2	机械设备	3,716.52	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77	247.77
10	摊销费	278.40	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
11	利息支出	8,450.97	614.16	614.16	614.16	605.95	495.00	442.50	442.50	151.77
12	总成本费用合计	40,019.56	2,749.90	2,789.63	2,789.63	2,781.41	2,713.17	2,660.68	2,660.68	2,369.94
	其中：可变成本	22,329.89	1,519.83	1,559.55	1,559.55	1,559.55	1,559.55	1,602.26	1,602.26	1,602.26
	固定成本	17,689.67	1,230.07	1,230.07	1,230.07	1,221.86	1,110.91	1,058.41	1,058.41	767.68

四、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	5
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为2,375.58万元，其中：增值税销项税为5,318.85万元，增值税进项税916.75万元，固定资产进项抵扣为2,026.52万元。城市维护建设税税金为118.78万元，教育费附加税税金为71.27万元，其他附加费税金为47.51万元。综上，本项目增值税及附加共计2,613.14万元。详见下表：

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
1	增值税		2,375.58							
1.1	增值税销项税		5,318.85	241.47	264.88	288.29	327.29	351.87	351.87	369.43
1.2	增值税进项税		916.75	43.53	47.49	51.45	57.35	61.46	61.46	63.66
1.3	固定资产进项抵扣		2,026.52	197.94	217.39	236.84	269.93	290.41	290.41	305.77
2	附加税		237.56							
2.1	城市维护建设税	5%	118.78							
2.2	教育费附加	3%	71.27							
2.3	其他附加费	2%	47.51							
	合计		2,613.14							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
1	增值税		2,375.58	87.94	305.77	321.87	321.87	321.87	338.75	338.75	338.75
1.1	增值税销项税		5,318.85	369.43	369.43	387.84	387.84	387.84	407.13	407.13	407.13
1.2	增值税进项税		916.75	63.66	63.66	65.96	65.96	65.96	68.38	68.38	68.38
1.3	固定资产进项抵扣		2,026.52	217.83							
2	附加税		237.56	8.79	30.58	32.19	32.19	32.19	33.87	33.87	33.87
2.1	城市维护建设税	5%	118.78	4.40	15.29	16.09	16.09	16.09	16.94	16.94	16.94
2.2	教育费附加	3%	71.27	2.64	9.17	9.66	9.66	9.66	10.16	10.16	10.16
2.3	其他附加费	2%	47.51	1.76	6.12	6.44	6.44	6.44	6.77	6.77	6.77
	合计		2,613.14	96.74	336.35	354.06	354.06	354.06	372.62	372.62	372.62

五、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

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。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目计算期现金流量情况如下表：

资金平衡测算表

单位：万元

年份/项目	计算期					
	1	2	3	4	5	6
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金					3,140.44	3,423.99
2.经营活动支付的现金					1,245.48	1,296.30
3.相关税费						
4.项目补贴收入						
5.经营活动产生的现金流小计					1,894.96	2,127.69
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金	2,108.02	5,725.95	0.01	16,713.60		
2.投资活动产生的现金流小计	-2,108.02	-5,725.95	-0.01	-16,713.60		
三、融资活动产生的现金流						
1.项目资本金	717.77	2,049.29	171.67	6,088.20		
2.债券融资款	1,400.00	3,800.00		11,100.00		
3.债券发行费	1.54	4.18		12.21		
4.偿还债券本金						
5.支付债券利息	8.21	119.16	171.66	462.39	614.16	614.16
6.融资活动产生的现金流合计	2,108.02	5,725.95	0.01	16,713.60	-614.16	-614.16
四、现金流总计					1,280.80	1,513.53
1.期初现金						1,280.80
2.期内现金变动					1,280.80	1,513.53
3.期末现金					1,280.80	2,794.33

续上表

年份/项目	计算期					
	7	8	9	10	11	12
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金	3,707.53	4,179.82	4,477.54	4,477.54	4,690.22	4,690.22

年份/项目	计算期					
	7	8	9	10	11	12
2.经营活动支付的现金	1,347.12	1,430.17	1,482.94	1,482.94	1,519.83	1,519.83
3.相关税费						96.74
4.项目补贴收入						
5.经营活动产生的现金流小计	2,360.41	2,749.65	2,994.60	2,994.60	3,170.39	3,073.65
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金						
2.投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1.项目资本金						
2.债券融资款						
3.债券发行费						
4.偿还债券本金						
5.支付债券利息	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16
6.融资活动产生的现金流合计	-614.16	-614.16	-614.16	-614.16	-614.16	-614.16
四、现金流总计	1,746.25	2,135.49	2,380.44	2,380.44	2,556.23	2,459.49
1.期初现金	2,794.33	4,540.58	6,676.07	9,056.51	11,436.95	13,993.18
2.期内现金变动	1,746.25	2,135.49	2,380.44	2,380.44	2,556.23	2,459.49
3.期末现金	4,540.58	6,676.07	9,056.51	11,436.95	13,993.18	16,452.67

续上表

年份/项目	计算期						
	13	14	15	16	17	18	
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	4,690.22	4,913.12	4,913.12	4,913.12	5,146.76	5,146.76	5,146.76
2.经营活动支付的现金	1,519.83	1,559.55	1,559.55	1,559.55	1,602.26	1,602.26	1,602.26
3.相关税费	336.35	354.06	354.06	354.06	372.62	372.62	372.62
4.项目补贴收入							
5.经营活动产生的现金流小计	2,834.04	2,999.51	2,999.51	2,999.51	3,171.88	3,171.88	3,171.88
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金							
2.投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金							
2.债券融资款							
3.债券发行费							
4.偿还债券本金				1,400.00	3,800.00		11,100.00
5.支付债券利息	614.16	614.16	614.16	605.95	495.00	442.50	151.77

年份/项目	计算期						19
	13	14	15	16	17	18	
6.融资活动产生的现金流合计	-614.16	-614.16	-614.16	-2,005.95	-4,295.00	-442.50	-11,251.77
四、现金流总计	2,219.88	2,385.35	2,385.35	993.56	-1,123.12	2,729.38	-8,079.89
1.期初现金	16,452.67	18,672.55	21,057.90	23,443.25	24,436.81	23,313.69	26,043.07
2.期内现金变动	2,219.88	2,385.35	2,385.35	993.56	-1,123.12	2,729.38	-8,079.89
3.期末现金	18,672.55	21,057.90	23,443.25	24,436.81	23,313.69	26,043.07	17,963.18

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

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（二）还本付息保障倍数

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，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

项目本息保障倍数计算表

单位：万元

年度	借贷本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	本息合计	
第一年	1,400.00	8.21	8.21	
第二年	5,200.00	119.16	119.16	
第三年	5,200.00	171.66	171.66	
第四年	16,300.00	462.39	462.39	
第五年	16,300.00	614.16	614.16	1,894.96
第六年	16,300.00	614.16	614.16	2,127.68
第七年	16,300.00	614.16	614.16	2,360.41
第八年	16,300.00	614.16	614.16	2,749.65
第九年	16,300.00	614.16	614.16	2,994.61
第十年	16,300.00	614.16	614.16	2,994.61
第十一年	16,300.00	614.16	614.16	3,170.39
第十二年	16,300.00	614.16	614.16	3,073.65
第十三年	16,300.00	614.16	614.16	2,834.04
第十四年	16,300.00	614.16	614.16	2,999.50
第十五年	16,300.00	614.16	614.16	2,999.50
第十六年	14,900.00	605.95	2,005.95	2,999.50
第十七年	11,100.00	495.00	4,295.00	3,171.87
第十八年	11,100.00	442.50	442.50	3,171.87
第十九年		151.77	11,251.77	3,171.87

年度	借贷本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	本息合计	
合计			25,512.40	42,714.12
本息覆盖倍数	1.67			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表。

专项债券本息覆盖率计算表

单位：万元

项目收益下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	42,714.12	25,512.40	1.67
5%	39,623.80	25,512.40	1.55
10%	36,533.48	25,512.40	1.43

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.67；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.55；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.43。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

六、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。

七、使用限制

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）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。



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
91340100MA8N3MLH10 (1-1)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所 成立日期 2021年08月13日
类型 非公司私营企业 营业场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002
负责人 郑鲁光
经营范围 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(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)



登记机关

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



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号：110103753401

批准执业文号：皖财会〔2021〕959号

批准执业日期：2021年10月25日

仅供报告使用

证书序号：5000666

说明

- 1、《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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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》。



发证机关：安徽省财政厅

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

胡秀芳

会员编号 131100061169

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-12

通过

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月2日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年11月16日

11

