

来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文  
体配套建设项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
财务评价报告

安徽安联信达会计师事务所有限公司

二〇二四年十二月二十六日



# 目 录

财务评价报告 .....	1
评价说明 .....	3
一、本次项目评价背景 .....	3
二、项目概况及投融资计划 .....	3
（一）建设背景 .....	3
（二）项目概况 .....	3
（三）投资估算 .....	4
（四）资金来源 .....	5
（五）资金使用计划 .....	5
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划 .....	6
（七）还本付息计划 .....	6
三、评价内容 .....	7
（一）项目收益与支出预测评价 .....	7
（二）项目收益与融资自求平衡性评价 .....	26
（三）项目收益抗压能力测试 .....	29
四、总体评价结论 .....	30
五、使用限制 .....	30
财务评价报告附件 .....	31



# 来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建 设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

皖安联信达核字（2024）145 号

安徽来安经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施方暨项目业主方安徽来安经济开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为来安县顶山-汉河省



际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.27，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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

安徽安联信达会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年12月26日



# 评价说明

## 一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，加快地方政府债券发行使用进度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就做好2025年安徽省政府专项债券发行前期准备工作下发了通知，要求地方政府就专项债券项目尽快提供发行申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

## 二、项目概况及投融资计划

### （一）建设背景

为满足居民日益增长的开展体育活动的需求，带来安县文化娱乐等行业的发展，改善来安县公共体育文化设施的功能，提高城市品位，扩大对外开放和交流，由安徽来安经济开发区管理委员会提出申请，来安县发展和改革委员会出具《关于来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目建议书的批复》（来发改审批[2022]216号）文件，同意安徽来安经济开发区管理委员会进行“来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目”的建设。

### （二）项目概况

- 1、项目名称：来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目。
- 2、建设地点：项目位于来安县汉河镇兴盛路与美平路交叉口西北地块。
- 3、建设规模及建设内容：

项目总规划用地 36700.00 平方米（55.05 亩），总建筑面积 52560.00 平方米，主要为三馆一房，地上建筑包括：体育馆建筑面积 15240.00 平方米（体育馆主要功能用于田径比赛，设坐席 4000 座），游泳馆建筑面积 8860.00 平方米（游泳馆设坐席 1000 座），手球馆建筑面积 8330.00 平方米，配套用房建筑面积 12130.00 平方米（配套用房功能定位为文体中心，用作于办公、各类培训机构、健身等），地下建筑面积 8000.00 平方米；室外配建设篮球场、网球场、乒乓球场、羽毛球场等室外运动场地，合计 3092.31 平方米。

主要建设内容为建筑结构工程、装饰工程、广场铺装工程、给排水工程、消防工程、电气工程、照明工程等。

4、项目建设期：本项目计划建设工期 40 个月（不含前期工作），2024 年 8 月底前完成前期工作，2024 年 9 月正式开工建设，至 2027 年 12 月竣工验收，2028 年 1 月正式投入使用。

5、项目现状：目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、项目用地预审及选址审查、环评等前期工作，并于 2024 年 8 月开工建设。

（三）投资估算

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批[2022]224 号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设总投资合计为 50,586.46 万元，其中工程费用 43,178.07 万元，工程建设其他费用 2,809.16 万元，预备费 2,656.53 万元，建设期利息 1,942.70 万元，具体的项目投资概算如下：

来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	数量	单位	单价（元）	金额（万元）
一	工程建设费用				43178.07
（一）	建筑工程				40825.44
1	地上建筑建构	44560.00	m²	2800.00	12476.80
2	外立面工程	44560.00	m²	1500.00	6684.00
3	屋面工程	44560.00	m²	1000.00	4456.00
4	室内二次精装修	44560.00	m²	800.00	3564.80
5	观众座席	4000	座	750.00	300.00
6	给排水工程	44560.00	m²	220.00	980.32
7	消防喷淋工程	44560.00	m²	75.00	334.20
8	通风、空调	44560.00	m²	600.00	2673.60
9	强电工程	44560.00	m²	350.00	1559.60
10	消防弱电工程	44560.00	m²	65.00	289.64
11	智能化弱电工程	44560.00	m²	450.00	2005.20
12	大屏幕工程	44560.00	m²	95.00	423.32
13	场地扩声工程	44560.00	m²	85.00	378.76
14	场地照明	44560.00	m²	200.00	891.20
15	地下建筑结构	8000.00	m²	3200.00	2560.00
16	给排水工程	8000.00	m²	220.00	176.00
17	消防喷淋工程	8000.00	m²	75.00	60.00
18	通风	8000.00	m²	200.00	160.00
19	强电工程	8000.00	m²	350.00	280.00
20	消防弱电工程	8000.00	m²	65.00	52.00
21	智能化弱电工程	8000.00	m²	450.00	360.00
22	人防工程	2000.00	m²	800.00	160.00
（二）	室外工程				2352.63
1	广场铺装	7677.49	m²	400.00	307.10

序号	费用名称	数量	单位	单价（元）	金额（万元）
2	植被种植	11230.20	m²	100.00	112.30
3	体育运动场地	3092.31	m²	1000.00	309.23
4	给排水工程	22000.00	m²	60.00	132.00
5	变配电工程	22000.00	m²	500.00	1100.00
6	消防工程	22000.00	m²	80.00	176.00
7	智能化工程	22000.00	m²	50.00	110.00
8	照明工程	22000.00	m²	30.00	66.00
9	标识标牌	22000.00	m²	10.00	22.00
10	充电桩	60	个	30000.00	18.00
二	工程建设其它费用				2809.16
1	土地费用	1	项		1000.00
2	项目前期费用	1	项		151.12
3	建设管理	1	项		146.81
4	勘察费	1	项		228.84
5	设计费	1	项		457.69
6	监理费	1	项		164.08
7	工程造价费	1	项		151.12
8	环评费用	1	项		133.85
9	招标及其它咨询费	1	项		107.95
10	工场准备及临时设施费	1	项		138.17
11	工程保险	1	项		129.53
三	预备费				2656.53
1	基本预备费	1	项		2656.53
四	建设期利息				1942.70
五	总投资				50586.46

#### （四）资金来源

项目资金来源为地方财政资金和债券融资。其中地方财政资金投入 20,586.46 万元，占总投资的 40.70%；债务融资 30,000.00 万元，占总投资 59.30%。

#### （五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2024 年使用资金 2,944.73 万元，用于支付各项前期费用及工程款，2025 年使用资金 16,304.64 万元，2026 年使用资金 16,704.64 万元，2027 年使用资金 14,632.45 万元。具体的资金使用计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	项目资金分年使用计划		
	建设投资	债券利息	合计
2024 年	2,918.63	26.10	2,944.73
2025 年	16,052.44	252.20	16,304.64
2026 年	16,052.44	652.20	16,704.64
2027 年	13,620.25	1,012.20	14,632.45
合计	48,643.76	1,942.70	50,586.46

#### （六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划

根据本项目的工程进度，预计于 2024 年融资 2,000.00 万元，2025 年融资 10,000.00 万元，2026 年融资 10,000.00 万元，2027 年融资 8,000.00 万元，用于支付工程进度款及各类费用。项目分年度融资计划及地方财政资金投入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	资金筹措				
	地方财政资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2024 年	944.73	32.08%	2,000.00	67.92%	2,944.73
2025 年	6,304.64	38.67%	10,000.00	61.33%	16,304.64
2026 年	6,704.64	40.14%	10,000.00	59.86%	16,704.64
2027 年	6,632.45	45.33%	8,000.00	54.67%	14,632.45
合计	20,586.46	40.70%	30,000.00	59.30%	50,586.46

（七）还本付息计划

本项目计划通过债券融资 30,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，本次债券融资按 4 期进行，2024 年拟债券融资 2,000.00 万元（根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本项目已于 2024 年 12 月安排了专项债券资金 2,000.00 万元），2025 年拟债券融资 10,000.00 万元（其中本次申请债券发行额度为 2,900.00 万元），2026 年拟债券融资 10,000.00 万元，2027 年拟债券融资 8,000.00 万元。债券的期限均为 15 年，对于本次调整发行的债券利率按照实际发行利率 2.61% 测算，未发行的债券利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 4.00% 进行测算，每半年付息一次，到期还本。建设期及经营期的利息金额总计 17,583.00 万元（其中建设期利息 1,942.70 万元，经营期利息 15,640.30 万元），债券存续期的还本付息总额为 47,583.00 万元，具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出	还本付息总额
2024	-	2,000.00	-	2,000.00	26.10	26.10
2025	2,000.00	10,000.00	-	12,000.00	252.20	252.20
2026	12,000.00	10,000.00	-	22,000.00	652.20	652.20
2027	22,000.00	8,000.00	-	30,000.00	1,012.20	1,012.20
2028	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2029	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2030	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2031	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2032	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2033	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2034	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2035	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20



项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出	还本付息总额
2036	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2037	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2038	30,000.00	-	-	30,000.00	1,172.20	1,172.20
2039	30,000.00	-	2,000.00	28,000.00	1,146.10	3,146.10
2040	28,000.00	-	10,000.00	18,000.00	920.00	10,920.00
2041	18,000.00	-	10,000.00	8,000.00	520.00	10,520.00
2042	8,000.00	-	8,000.00	-	160.00	8,160.00
合计		30,000.00	30,000.00		17,583.00	47,583.00

### 三、评价内容

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

#### （一）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：

##### 1、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）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（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。

2、收入预测评价

(1) 项目收入预测分类

1) 项目收入预测分类

根据本项目的建设内容，本项目收入包含配套用房出租收入、停车收费收入、体育馆收入、游泳馆收入、手球馆收入、室外体育场门票收入及广告类收入。

2) 项目收费价格标准预测说明

收入类别	价格标准预测说明
增长率的说明	根据来安县 2019 年至 2021 年国民经济和社会发展统计公报显示，2019 年来安县 GDP 增长率为 10.1%，2020 年 GDP 增长率为 4.3%，2021 年 GDP 增长率为 10.8%，三年平均 GDP 增长率为 8.84%。本次各项收费标准的增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.40%的基础上，按照近三年 GDP 增速的 80%暨 6.72%确定增长率，每两年调整一次。
配套用房出租收入	<p>根据本项目可行性研究报告，本项目拟建设配套用房建筑面积 12130.00 平方米，配套用房功能定位为文体中心，用作于办公、各类培训机构、健身等，建设完成后可对外出租。</p> <p>考虑到本项目配套用房的定位及所处区位，配套用房对外出租单价参照滁州市商业办公场所租金确定；根据查询，滁州来安及周边区域的商业办公场所平均租金为 32 元/㎡·月；具体查询如下：</p> <div><div><p>(出租) 凯迪置地广场A座办公室, 146.8平, 38元平, 精装可注册</p><p>1.27 元/㎡/天 5278.4元/月</p><p>146.8m² 20-41个 精装修</p><p>地址: 来安新区·凯迪广场 中银大厦东侧西侧</p><p>联系电话TA</p></div><div><p>(出租) 低价急租百诚大厦精装全配写字楼</p><p>0.97 元/㎡/天 2945元/月 (价格可面议)</p><p>85m² 12-25个 精装修</p><p>地址: 来安新区·百诚大厦 南康北路66号</p><p>联系电话TA</p></div><div><p>(出租) 位置优越, 静宁轻轨河环境好, 干净, 高档, 优雅,</p><p>0.95 元/㎡/天 1280元/月</p><p>42m² 4-9个 精装修</p><p>地址: 来安新区·静宁轻轨河环境好, 干净, 高档, 优雅,</p><p>联系电话TA</p></div><div><p>(出租) 世贸大厦办公室 126平 精装 月租4000元 包物业 空调</p><p>1.06 元/㎡/天 4000元/月</p><p>126m² 16-33个 精装修</p><p>地址: 来安新区·世贸大厦 东大街南侧, 近中银大厦</p><p>联系电话TA</p></div></div> <p>本次根据项目的实际情况，运营第一年的租金水平参照上述单价综合确定为 30 元/㎡·月；</p> <p>预计建成后的运营首年（2028 年）出租率预计为 70%，2029 年出租率预计为 80%，2030 年出租率预计为 90%，2031 年及以后年度出租率预计为 95%。</p>
停车收费收入	<p>根据本项目可行性研究报告，本项目拟配套建设机动车泊位 300 个，其中地上停车位 90 个，地下停车位 210 个，同时配套充电桩 60 个，额定功率 60kwh；</p> <p>本项目停车位收费标准参考《关于滁城城区一类区域道路临时停车泊位收费标准的批复》（滁发改收费〔2021〕165 号），预计运营首年停车位 15 元/个·天；本次首年（2028 年）出租率按照 70%确定，2029 年按照 80%确定，2030 年按照 90%确定，2031 年及以后年度按照 95%确定。</p>

收入类别	价格标准预测说明
	<p>本项目预计建设充电桩总数为 60 个，额定功率 60KW，可为车辆供充电服务。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费，停车费在计算停车位收入时已考虑，充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。服务费用参考《国网滁州供电公司关于报备电动汽车充电服务费价格的函（滁电函[2020]7 号）》，直流充电服务费标准为 0.5 元/千瓦时。基本所有新能源汽车充电时长在 5-10 小时以内，这也是最常见的充电模式。本着谨慎性原则，项目平均每个充电桩每天使用时间按 5 小时考虑，全年按照 330 天计算。</p> <p>本项目计划建成后从 2028 年开始投入使用，预计首年负荷率 30%；2029 年负荷率 40%；2030 年负荷率 50%；2031 年及以后负荷率 60%。</p>
体育馆收入	<p>本项目拟建设体育馆面积合计 15240.00 m<sup>2</sup>，体育场地可用于举办体育赛事和经营性活动（如婚庆活动、重大事件直播、演唱会、音乐会、促销活动、外场活动、产品推广、品牌推广、选秀活动、销售现场展示等），闲暇时出租给训练机构作为训练场地；馆内其他区域免费提供给市民作为全民建设活动场所使用；年实际运营天数按照 330 天/计算。</p> <p>本项目建成后每年预计可承接各类活动 50 次，根据目前的市场情况，大型室内体育馆的租金在 3-8 万/天（一般不超过 7 天）；基于实际情况，本项目每场活动按照 5 天计算，本项目建设完成后运营首年对外组织各类活动按照 35 场计算，以后每年预计增加 5 场活动；租金按照 5 万元/天计算（折合天租金为 3.05 元/天 m<sup>2</sup>，含看台使用费）；</p> <p>本项目建设完成后，闲暇时出租给训练机构作为训练场地，首年租金按照 0.5 万元/天计算；其他区域免费提供给市民作为全民建设活动场所使用。</p>
游泳馆收入	<p>本项目拟建设游泳馆面积合计 8860.00 m<sup>2</sup>，为 3 层建筑物，建设完成后，可同时容纳 700 人游泳健身并配套席位；根据本项目的规划，本游泳馆一方面是对外组织各类游泳等赛事活动，一方面是满足市民群众对游泳运动的需求；年实际运营天数按照 330 天/计算。</p> <p>本项目建成后每年预计可承接各类游泳赛事 40 次，根据目前的市场情况，大型室内游泳馆的租金在 3-5 万/天（一般不超过 5 天）；基于实际情况，本项目每场活动按照 3 天计算，本项目建设完成后运营首年对外组织各类活动按照 25 场计算，以后每年预计增加 5 场活动；租金按照 3 万元/天计算（折合天租金为 3.39 元/天 m<sup>2</sup>，含看台使用费）；</p> <p>游泳馆闲暇时可接待市民进行游泳健身活动，预计每天可周转 2 次，暨每天满负荷运营的情况下，可接待 1400 人/天，根据目前市场情况：滁州开发区乐游健身游泳中心票价为 30 元/人次、定远县体育中心游泳馆票价为 30 元/人次、天安世纪城游泳馆票价为 30 元/人次、全椒川聚游泳馆票价为 25 元/人次；天长市体育中心游泳馆票价为 30 元/人次、天长市天河市内游泳馆票价为 30 元/人次、滁州滨湖游泳场（露天）票价为 20 元/人次；本次运营首年收费标准参照上述游泳馆收费标准并考虑实际情况：按照 25 元/人次（不限时）计算；</p> <p>预计建成后的运营首年（2028 年）负荷率预计为 70%，2029 年负荷率预计为 80%，2030 年负荷率预计为 90%，2031 年及以后年度负荷率预计为 95%。</p>
手球馆收入	<p>本项目拟建设手球馆面积合计 8330.00 m<sup>2</sup>，为 3 层建筑物并配套席位；根据本项目的规划，本手球馆一方面是对外组织各类手球、篮球等赛事活动，一方面是满足市民群众对手球、篮球等运动的需求；年实际运营天数按照 330 天/计算。</p> <p>本项目建成后每年预计可承接各类手球、篮球赛事 40 次，本次手球馆基本上与篮球或排球管类似，本次价格参照室内篮球馆的价格确定；根据目前的市场情况，大型室内篮球馆的租金在 3-5 万/天（一般不超过 5 天）；</p>

收入类别	价格标准预测说明																																					
	基于实际情况，本项目每场活动按照 3 天计算，本项目建设完成后运营首年对外组织各类活动按照 25 场计算，以后每年预计增加 5 场活动；租金按照 3 万元/天计算（折合天租金为 3.60 元/天㎡，含看台使用费）；  手球馆闲暇时给市民进行手球、篮球或者排球等训练作为训练场地，收费标准按照室内篮球馆收费水平确定，按照 500 元/小时计算，天营业时长平均按照 10 小时/天计算；预计建成后的运营首年（2028 年）负荷率预计为 70%，2029 年负荷率预计为 80%，2030 年负荷率预计为 90%，2031 年及以后年度负荷率预计为 95%。																																					
室外体育场门票收入	本项目室外体育场拟建设室外篮球场 4 片、网球场 2 片、羽毛球场 4 片、乒乓球场 4 片，项目建成后，可对外提供服务，根据本项目的实际情况，本项目年运营天数按照 330 天计算，天运营平均时长按照 10 小时/天计算；根据市场调研，目前滁州市老体育中心的低收费收费标准如下：																																					
	<table><tr><td>场 地</td><td>收费内容</td><td>次卡充值消费标准</td><td>单 价</td></tr><tr><td rowspan="6">羽毛球</td><td rowspan="4">次卡</td><td>充值100元可消费10人次</td><td>10元/人次</td></tr><tr><td>充值200元可消费25人次</td><td>8元/人次</td></tr><tr><td>充值300元可消费40人次</td><td>7.5元/人次</td></tr><tr><td>充值500元可消费80人次</td><td>6.25元/人次</td></tr><tr><td rowspan="2">包场</td><td>白天（17:30前）</td><td>30元/小时</td></tr><tr><td>晚间（17:30后）</td><td>40元/小时</td></tr><tr><td>场 地</td><td>收费内容</td><td colspan="2">收费标准</td></tr><tr><td rowspan="2">篮球、足球 （包场） （2小时）</td><td>包半场</td><td colspan="2">200元</td></tr><tr><td>包全场</td><td colspan="2">400元</td></tr><tr><td>羽毛球或篮球散客消费</td><td colspan="3">散客 15元/人</td></tr></table>				场 地	收费内容	次卡充值消费标准	单 价	羽毛球	次卡	充值100元可消费10人次	10元/人次	充值200元可消费25人次	8元/人次	充值300元可消费40人次	7.5元/人次	充值500元可消费80人次	6.25元/人次	包场	白天（17:30前）	30元/小时	晚间（17:30后）	40元/小时	场 地	收费内容	收费标准		篮球、足球 （包场） （2小时）	包半场	200元		包全场	400元		羽毛球或篮球散客消费	散客 15元/人		
	场 地	收费内容	次卡充值消费标准	单 价																																		
	羽毛球	次卡	充值100元可消费10人次	10元/人次																																		
			充值200元可消费25人次	8元/人次																																		
			充值300元可消费40人次	7.5元/人次																																		
			充值500元可消费80人次	6.25元/人次																																		
		包场	白天（17:30前）	30元/小时																																		
			晚间（17:30后）	40元/小时																																		
	场 地	收费内容	收费标准																																			
篮球、足球 （包场） （2小时）	包半场	200元																																				
	包全场	400元																																				
羽毛球或篮球散客消费	散客 15元/人																																					
明光市体育场馆收费标准为：中心体育馆内低收费对外开放，打篮球每人每次 15 元；包办场 150 元，开灯光另加 50 元；包全场 300 元，开灯光另加 100 元。羽毛球、乒乓球每人每次 15 元，办卡 100 元 10/人次，200 元 25/人次，300 元 40/人次，500 元 80/人次；包场白天（17：30 前）30 元/小时，晚间（17：30 后）40 元/小时。																																						
定远县体育馆收费标准为：（）1 羽毛球场：会员 1000 元/年（男），800 元/年（女），不限时、不限次；（2）散客：20 元/次（不限时），包场 40 元/小时；（3）台球室：15 元/小时；（4）健身房：20 元/次；（5）乒乓球室：20 元/次（不限时，学生半价），包场：40 元/小时。																																						
本次测算在参照上述收费标准后，根据本项目的实际情况确定：本项目运营第一年篮球场收费标准按照 150 元/小时·片计算（全场）、网球场收费标准按照 70 元/小时·片计算（全场）、羽毛球场收费标准按照 30 元/小时·片计算（全场）、乒乓球场 4 片收费标准按照 15 元/小时·台计算；																																						
预计建成后的运营首年（2028 年）负荷率预计为 70%，2029 年负荷率预计为 80%，2030 年负荷率预计为 90%，2031 年及以后年度负荷率预计为 95%。																																						
广告类收入	广告类收入包括体育场馆内外广告站点广告类收入和体育场馆冠名费收入；根据本项目实际情况，本项目建成后项目区域内拟安置滚动灯箱、立柱巨幅广告、巨幅标志广告、墙体广告费、墙体护栏广告费、液晶多媒体广告、门头广告等，参考项目所在地周边的同类型项目，本项目建成后预计可设置各类广告点位合计 100 个，首年广告费用按 2 万/个·年计算；预计建成后的运营首年（2028 年）出租率预计为 70%，2029 年出租																																					

收入类别	价格标准预测说明
	<p>率预计为 80%，2030 年出租率预计为 90%，2031 年及以后年度出租率预计为 95%。</p> <p>参考项目所在地周边的同类型项目，本项目建成后预计有 30 家冠名本项目，冠名费按 15 万/家计算，其中运营首年冠名企业家数按照 15 家计算，以后每年增加 5 家，2029 年及以后年度按照 30 家企业计算。</p>

### 3) 项目收入预测结果

根据上述，项目中配套用房出租收入、停车收费收入、体育馆收入、游泳馆收入、手球馆收入、室外体育场门票收入及广告类收入预测结果如下：

# 项目收入预测结果表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	计量单位	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	配套用房出租收入	万元	7,576.34	305.68	349.34	419.47	442.78	472.51	472.51	504.31
(一)	建筑/可出租面积	m²		12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00
(二)	出租单价	元/m²·月		30.00	30.00	32.02	32.02	34.17	34.17	36.47
(三)	出租率	***		70%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	停车收费收入	万元	5,736.97	193.05	237.60	300.06	339.46	363.88	363.88	388.95
(一)	停车位收费收入	万元	2,577.47	103.95	118.80	142.65	150.57	160.73	160.73	171.55
1	停车位个数	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	停车位收费标准	元/个·天		15.00	15.00	16.01	16.01	17.09	17.09	18.24
3	停车位利用率			70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
(二)	充电桩充电收入	万元	3,159.50	89.10	118.80	157.41	188.89	203.15	203.15	217.40
1	充电桩个数	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	充电桩服务费	元/小时		0.50	0.50	0.53	0.53	0.57	0.57	0.61
3	额定功率	kwh		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	利用率			30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
5	天利用小时	小时/天		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
三	游泳馆收入	万元	19,473.62	849.75	942.00	1,092.38	1,129.17	1,205.57	1,205.57	1,286.51
(一)	组织各项赛事包场收入	万元	6,480.60	225.00	270.00	336.00	384.00	410.40	410.40	438.00
1	预计年组织赛事场次	场		25.00	30.00	35.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	预计天租金	万元/·天		3.00	3.00	3.20	3.20	3.42	3.42	3.65
3	预计每场天数	天		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
(二)	居民游泳收入	万元	12,993.02	624.75	672.00	756.38	745.17	795.17	795.17	848.51
1	场馆可同时容纳人数	人次/天		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2	天周转次数			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目/年度	计量单位	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3	对外开放天数	天		255.00	240.00	225.00	210.00	210.00	210.00	210.00
4	上座率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
5	收费标准	元/人次		25.00	25.00	26.68	26.68	28.47	28.47	30.38
四	手球馆收入	万元	8,336.98	314.25	366.00	444.05	490.45	524.01	524.01	559.24
(一)	组织各项赛事包场收入	万元	6,480.60	225.00	270.00	336.00	384.00	410.40	410.40	438.00
1	预计年组织赛事场次	场		25.00	30.00	35.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	预计天租金	万元/·天		3.00	3.00	3.20	3.20	3.42	3.42	3.65
3	预计每场天数	天		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
(二)	手球馆闲暇出租收入	万元	1,856.38	89.25	96.00	108.05	106.45	113.61	113.61	121.24
1	球场数量(个)	个		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	收费标准(元/小时·个)	元/小时·个		500.00	500.00	533.60	533.60	569.46	569.46	607.73
3	年运营天数	天/年		255.00	240.00	225.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3	营业时长(小时/天)	小时/天		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	负荷率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
五	体育馆收入	万元	23,511.85	952.50	1,065.00	1,257.15	1,377.40	1,470.60	1,470.60	1,568.80
(一)	组织赛事、展销、演唱会等租金收入	万元	22,686.50	875.00	1,000.00	1,201.50	1,335.00	1,425.00	1,425.00	1,520.00
1	预计年组织场次	场		35.00	40.00	45.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	预计天租金	万元/·天		5.00	5.00	5.34	5.34	5.70	5.70	6.08
3	预计每场天数	天		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
(二)	训练租金收入	万元	825.35	77.50	65.00	55.65	42.40	45.60	45.60	48.80
1	预计年租赁天数	天		155.00	130.00	105.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2	收费标准	万元/天		0.50	0.50	0.53	0.53	0.57	0.57	0.61
六	室外体育场门票收入	万元	5,266.89	212.52	242.88	291.61	307.81	328.49	328.49	350.58
(一)	篮球场门票收入	万元	3,434.74	138.60	158.40	190.18	200.74	214.23	214.23	228.63
1	球场数量	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个		150.00	150.00	160.08	160.08	170.84	170.84	182.32

序号	项目/年度	计量单位	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
(二)	网球场门票收入	万元	801.43	32.34	36.96	44.37	46.84	49.98	49.98	53.35
1	球场数量	个		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	收费标准	元/小时·个		70.00	70.00	74.70	74.70	79.72	79.72	85.08
3	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
(三)	乒乓球场门票收入	万元	343.66	13.86	15.84	19.02	20.08	21.43	21.43	22.87
1	球场数量	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个		15.00	15.00	16.01	16.01	17.09	17.09	18.24
3	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
(四)	羽毛球场门票收入	万元	687.06	27.72	31.68	38.04	40.15	42.85	42.85	45.73
1	球场数量	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个		30.00	30.00	32.02	32.02	34.17	34.17	36.47
3	年运营天数	天/年		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率			70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
七	广告类收入	万元	11,433.15	365.00	460.00	591.95	682.65	728.35	728.35	777.10
(一)	广告位招租收入	万元	3,451.90	140.00	160.00	191.70	202.35	215.65	215.65	229.90
1	预计可设置广告点位数	个		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	收费标准	万元/年		2.00	2.00	2.13	2.13	2.27	2.27	2.42
3	出租率			70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%



序号	项目/年度	计量单位	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
(二)	场地冠名费收入	万元	7,981.25	225.00	300.00	400.25	480.30	512.70	512.70	547.20
1	预计年冠名企业数	个		15.00	20.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	冠名费收费标准	万元/年		15.00	15.00	16.01	16.01	17.09	17.09	18.24
八	项目收入总计	万元	81,335.80	3,192.75	3,662.82	4,396.67	4,769.72	5,093.41	5,093.41	5,435.49
九	应交增值税	万元	2,369.00	92.99	106.68	128.06	138.92	148.35	148.35	158.32
十	项目不含税收入	万元	78,966.80	3,099.76	3,556.14	4,268.61	4,630.80	4,945.06	4,945.06	5,277.17

续上表

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
一	配套用房出租收入	万元	504.31	538.19	538.19	574.42	574.42	613.00	613.00	654.21
(一)	建筑/可出租面积	m²	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00	12,130.00
(二)	出租单价	元/m²·月	36.47	38.92	38.92	41.54	41.54	44.33	44.33	47.31
(三)	出租率	***	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	停车收费收入	万元	388.95	414.78	414.78	441.36	441.36	472.34	472.34	504.18
(一)	停车位收费收入	万元	171.55	183.12	183.12	195.44	195.44	208.60	208.60	222.62
1	停车位个数	个	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	停车位收费标准	元/个·天	18.24	19.47	19.47	20.78	20.78	22.18	22.18	23.67
3	停车位利用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
(二)	充电桩充电收入	万元	217.40	231.66	231.66	245.92	245.92	263.74	263.74	281.56
1	充电桩个数	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	充电桩服务费	元/小时	0.61	0.65	0.65	0.69	0.69	0.74	0.74	0.79
3	额定功率	kwh	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	利用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
5	天利用小时	小时/天	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
三	游泳馆收入	万元	1,286.51	1,373.49	1,373.49	1,465.58	1,465.58	1,564.25	1,564.25	1,669.52
(一)	组织各项赛事包场收入	万元	438.00	468.00	468.00	499.20	499.20	532.80	532.80	568.80
1	预计年组织赛事场次	场	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
2	预计天租金	万元/·天	3.65	3.90	3.90	4.16	4.16	4.44	4.44	4.74
3	预计每场天数	天	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
(二)	居民游泳收入	万元	848.51	905.49	905.49	966.38	966.38	1,031.45	1,031.45	1,100.72
1	场馆可同时容纳人数	人次/天	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2	天周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	对外开放天数	天	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
4	上座率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	收费标准	元/人次	30.38	32.42	32.42	34.60	34.60	36.93	36.93	39.41
四	手球馆收入	万元	559.24	597.39	597.39	637.28	637.28	680.16	680.16	726.07
(一)	组织各项赛事包场收入	万元	438.00	468.00	468.00	499.20	499.20	532.80	532.80	568.80
1	预计年组织赛事场次	场	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	预计天租金	万元/·天	3.65	3.90	3.90	4.16	4.16	4.44	4.44	4.74
3	预计每场天数	天	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
(二)	手球馆闲暇出租收入	万元	121.24	129.39	129.39	138.08	138.08	147.36	147.36	157.27
1	球场数量(个)	个	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	收费标准(元/小时·个)	元/小时·个	607.73	648.57	648.57	692.15	692.15	738.66	738.66	788.30
3	年运营天数	天/年	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3	营业时长(小时/天)	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
五	体育馆收入	万元	1,568.80	1,674.50	1,674.50	1,787.70	1,787.70	1,909.20	1,909.20	2,038.20
(一)	组织赛事、展销、演唱会等租金收入	万元	1,520.00	1,622.50	1,622.50	1,732.50	1,732.50	1,850.00	1,850.00	1,975.00
1	预计年组织场次	场	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	预计天租金	万元/·天	6.08	6.49	6.49	6.93	6.93	7.40	7.40	7.90
3	预计每场天数	天	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
(二)	训练租金收入	万元	48.80	52.00	52.00	55.20	55.20	59.20	59.20	63.20
1	预计年租赁天数	天	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2	收费标准	万元/天	0.61	0.65	0.65	0.69	0.69	0.74	0.74	0.79
六	室外体育场门票收入	万元	350.58	374.15	374.15	399.30	399.30	426.13	426.13	454.77

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
(一)	篮球场门票收入	万元	228.63	243.99	243.99	260.39	260.39	277.89	277.89	296.56
1	球场数量	个	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个	182.32	194.57	194.57	207.65	207.65	221.60	221.60	236.49
3	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(二)	网球场门票收入	万元	53.35	56.93	56.93	60.76	60.76	64.84	64.84	69.20
1	球场数量	个	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	收费标准	元/小时·个	85.08	90.80	90.80	96.90	96.90	103.41	103.41	110.36
3	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(三)	乒乓球门票收入	万元	22.87	24.42	24.42	26.06	26.06	27.81	27.81	29.68
1	球场数量	个	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个	18.24	19.47	19.47	20.78	20.78	22.18	22.18	23.67
3	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(四)	羽毛球门票收入	万元	45.73	48.81	48.81	52.09	52.09	55.59	55.59	59.33
1	球场数量	个	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	收费标准	元/小时·个	36.47	38.92	38.92	41.54	41.54	44.33	44.33	47.31
3	年运营天数	天/年	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
4	营业时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	负荷率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
七	广告类收入	万元	777.10	829.20	829.20	884.65	884.65	943.75	943.75	1,007.45
(一)	广告位招租收入	万元	229.90	245.10	245.10	261.25	261.25	278.35	278.35	297.35

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	预计可设置广告点位数	个	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	收费标准	万元/年	2.42	2.58	2.58	2.75	2.75	2.93	2.93	3.13
3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(二)	场地冠名费收入	万元	547.20	584.10	584.10	623.40	623.40	665.40	665.40	710.10
1	预计年冠名企业数	个	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	冠名费收费标准	万元/年	18.24	19.47	19.47	20.78	20.78	22.18	22.18	23.67
八	项目收入总计	万元	5,435.49	5,801.70	5,801.70	6,190.29	6,190.29	6,608.83	6,608.83	7,054.40
九	应交增值税	万元	158.32	168.98	168.98	180.30	180.30	192.49	192.49	205.47
十	项目不含税收入	万元	5,277.17	5,632.72	5,632.72	6,009.99	6,009.99	6,416.34	6,416.34	6,848.93
十一	项目财政补贴收入	万元	-	-	-	-	-	-	-	-
十二	项目收入总计	万元	5,277.17	5,632.72	5,632.72	6,009.99	6,009.99	6,416.34	6,416.34	6,848.93

## (2) 收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

### 3、资金支出预测评价

#### （1）项目投资支出评价

根据来安县发展和改革委员会《关于来安县顶山-汉河省际毗邻地区新型功能区文体配套建设项目可行性研究报告的批复》（来发改审批[2022]224号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设总投资合计为50,586.46万元，其中工程费用43,178.07万元，工程建设其他费用2,809.16万元，预备费2,656.53万元，建设期利息1,942.70万元。

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

#### （2）项目成本预测及评价

本项目成本包括经营成本、相关税费、折旧摊销、财务成本和债券发行费用。

##### 1）经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括燃料动力费，工资及福利费，泳池清理费，日常维护费用和管理费用。

##### ①燃料动力费

本项目在建设完工后，采用对外出租方式运营，承租方在租赁期间所有水电费均由承租方承担，本项目的水电费用主要是公共设施能耗，包括：体育场、游泳馆、手球馆及室外和道路停车场照明、门卫、景观绿化产生的水电消耗。

根据《安徽省物价局关于调整电价有关问题的通知》（皖价商[2016]82号），并结合项目实际能源消耗情况（高、低峰用电），确定本项目用电按照工业用电价格结算，统一按0.67元/度计。用水价格按滁州市用水价格，统一按2.8元/吨计。正常年份的电费： $147.14 \text{ 万度} \times 0.67 \text{ 元/度} = 98.58 \text{ 万元}$ ；水费： $7.88 \text{ 万吨} \times 2.8 \text{ 元/吨} = 22.06 \text{ 万元}$ ，年费用为120.65万元。综上，本项目运营期间能耗费用约为1,809.75万元。

②工资福利费：本项目工作人员按照劳动定员35人计算，平均年工资按6万元/人计，福利费按照工资总额的14%计算。工资增长率在考虑来安县2019-2021年平均GDP增速8.40%的基础上，按照近三年GDP增速的80%暨6.72%确定工资增长率，每两年调整一次。综合以上，债券存续期内，人员开支费合计为5,352.90万元。

##### ③泳池清理费

本项目游泳馆建筑面积为8860 m<sup>2</sup>，日常需专项清理，本次运营首年按照100元

/m<sup>2</sup>·年计算，清理费增长率在考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.40%的基础上，按照近三年 GDP 增速的 80%暨 6.72%确定增长率，则债券存续期内，泳池清理费合计为 1,650.10 万元。

④日常维护费用：本项目建成后，为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，根据项目的规模，首年维护费用按工程费用的 0.5%计算，计算基数为 43,178.07 万元，首年日常维护费用为 215.89 万元，以后年度维护费用增长率考虑来安县 2019-2021 年平均 GDP 增速 8.40%的基础上，按照近三年 GDP 增速的 80%暨 6.72%确定费用增长率，每两年调整一次。债券存续期内，该项费用合计为 4,020.85 万元。

⑤其他费用：主要项目所发生的营销费用及管理费用等，根据项目的规模，按项目不含税营业收入的 2%进行估算，本项目运营期间的其他费用约为 1,579.33 万元。

根据上述测算方法，在债券存续期内，本项目的经营成本合计为 14,412.93 万元。具体如下：

项目经营成本测算表

序号	项目/年度	计量单位	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	职工薪酬	万元	5,352.90	287.35	287.35	306.25	306.25	326.20	326.20	347.55
(一)	项目定员	人		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
(二)	薪资标准	万元/人·年		8.21	8.21	8.75	8.75	9.32	9.32	9.93
二	燃料动力费	万元	1,809.75	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65
(一)	耗水量	万吨/年		7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88
(二)	耗电量	万 kwh/年		147.14	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14
(三)	水费单价	元/吨		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
(四)	电费单价	元/kwh		0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
三	泳池清理费		1,650.10	88.60	88.60	94.39	94.39	100.56	100.56	107.14
四	项目维修维护费用	万元	4,020.85	215.89	215.89	230.01	230.01	245.05	245.05	261.08
五	项目其他费用	万元	1,579.33	62.00	71.12	85.37	92.62	98.90	98.90	105.54
六	项目经营成本合计	万元	14,412.93	774.49	783.61	836.67	843.92	891.36	891.36	941.96

续上表

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
一	职工薪酬	万元	347.55	370.30	370.30	394.45	394.45	420.35	420.35	448.00
(一)	项目定员	人	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
(二)	薪资标准	万元/人·年	9.93	10.58	10.58	11.27	11.27	12.01	12.01	12.80
二	燃料动力费	万元	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65
(一)	耗水量	万吨/年	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88
(二)	耗电量	万 kwh/年	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14	147.14
(三)	水费单价	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
(四)	电费单价	元/kwh	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
三	泳池清理费		107.14	114.15	114.15	121.62	121.62	129.57	129.57	138.04
四	项目维修维护费用	万元	261.08	278.15	278.15	296.34	296.34	315.72	315.72	336.37

序号	项目/年度	计量单位	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
五	项目其他费用	万元	105.54	112.65	112.65	120.20	120.20	128.33	128.33	136.98
六	项目经营成本合计	万元	941.96	995.90	995.90	1,053.26	1,053.26	1,114.62	1,114.62	1,180.04



## 2) 相关税费

本项目涉及的税费主要包括增值税、房产税、土地使用税、城市维护建设税、教育费及地方教育费附加。

①增值税：本次增值税采用简易办法征收，按照 3%进行测算，不考虑可抵扣金额。

②房产税：按照房产出租不含税收入的 12%计算；

③土地使用税：按照实际使用面积进行测算，税率为 5 元/m<sup>2</sup>·年。

④城市维护建设税、教育费及地方教育费附加：分别按照应交增值税的 5%、3%和 2%计算。

根据上述，本项目的应交增值税 2,369.00 万元，税金及附加合计 1,394.84 万元（其中增值税随征 236.92 万元，房产税 882.67 万元，土地使用税 275.25 万元）。

## 3) 折旧摊销的预测

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，建筑物折旧年限为 20 年，净残值率为 3%，土地使用费摊销年限为 50 年，不考虑残值率。正常年份的折旧摊销额为 2,473.44 万元。

## 4) 财务费用

对于本次调整发行的债券利率按照实际发行利率 2.61%测算，未发行的债券利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 4.00%进行测算，存续期内债券利息共 17,583.00 万元，其中建设期利息 1,942.70 万元，经营期利息 15,640.30 万元。

## 5) 债券发行费用的预测

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一~六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8% 计算，本项目融资额为 30,000.00 万元，则债券发行费用为 30,000.00 万元×0.8%=24.00 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 68,573.67 万元，其中：经营成本 14,412.93 万元，折旧摊销金额 37,101.60 万元，财务费用 15,640.30 万元，债券发行费用 24.00 万元，税金及附加为 1,394.84 万元。具体情况详见下表：

项目总成本费用测算明细表

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目经营成本	债券发行费用	折旧摊销	财务费用	税金及附加	项目成本合计
-------	--------	--------	------	------	-------	--------

项目/年度	项目经营成本	债券发行费用	折旧摊销	财务费用	税金及附加	项目成本合计
2024 年	-	1.60	-	-	-	1.60
2025 年	-	8.00	-	-	-	8.00
2026 年	-	8.00	-	-	-	8.00
2027 年	-	6.40	-	-	-	6.40
2028 年	774.49	-	2,473.44	1,172.20	63.26	4,483.39
2029 年	783.61	-	2,473.44	1,172.20	69.72	4,498.97
2030 年	836.67	-	2,473.44	1,172.20	80.03	4,562.34
2031 年	843.92	-	2,473.44	1,172.20	83.83	4,573.39
2032 年	891.36	-	2,473.44	1,172.20	88.24	4,625.24
2033 年	891.36	-	2,473.44	1,172.20	88.24	4,625.24
2034 年	941.96	-	2,473.44	1,172.20	92.93	4,680.53
2035 年	941.96	-	2,473.44	1,172.20	92.93	4,680.53
2036 年	995.90	-	2,473.44	1,172.20	97.95	4,739.49
2037 年	995.90	-	2,473.44	1,172.20	97.95	4,739.49
2038 年	1,053.26	-	2,473.44	1,172.20	103.30	4,802.20
2039 年	1,053.26	-	2,473.44	1,146.10	103.30	4,776.10
2040 年	1,114.62	-	2,473.44	920.00	109.02	4,617.08
2041 年	1,114.62	-	2,473.44	520.00	109.02	4,217.08
2042 年	1,180.04	-	2,473.44	160.00	115.12	3,928.60
合计	14,412.93	24.00	37,101.60	15,640.30	1,394.84	68,573.67

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

#### 4、项目可偿债收益预测

根据上述，债券存续期内，本项目总收入 78,966.80 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 10,393.13 万元，所得税为 2,598.29 万元，项目运营净收益为 7,794.84 万元。项目可偿债收益（净收益+折旧摊销+财务费用）为 60,536.74 万元，具体测算情况详见下表：

项目可偿债收益预测表

金额单位：人民币万元

项目/ 年度	营业收入	经营成本	发债费用	折旧摊销	财务利息	项目成本	项目税金及 附加	项目税前 收益	项目所得 税	项目税后 净收益	项目可偿债收益
2024 年	-	-	1.60	-	-	1.60	-	-1.60	-	-1.60	-1.60
2025 年	-	-	8.00	-	-	8.00	-	-8.00	-	-8.00	-8.00
2026 年	-	-	8.00	-	-	8.00	-	-8.00	-	-8.00	-8.00
2027 年	-	-	6.40	-	-	6.40	-	-6.40	-	-6.40	-6.40
2028 年	3,099.76	774.49	-	2,473.44	1,172.20	4,420.13	63.26	-1,383.63	-	-1,383.63	2,262.01
2029 年	3,556.14	783.61	-	2,473.44	1,172.20	4,429.25	69.72	-942.83	-	-942.83	2,702.81
2030 年	4,268.61	836.67	-	2,473.44	1,172.20	4,482.31	80.03	-293.73	-	-293.73	3,351.91
2031 年	4,630.80	843.92	-	2,473.44	1,172.20	4,489.56	83.83	57.41	-	57.41	3,703.05
2032 年	4,945.06	891.36	-	2,473.44	1,172.20	4,537.00	88.24	319.82	-	319.82	3,965.46
2033 年	4,945.06	891.36	-	2,473.44	1,172.20	4,537.00	88.24	319.82	-	319.82	3,965.46
2034 年	5,277.17	941.96	-	2,473.44	1,172.20	4,587.60	92.93	596.64	-	596.64	4,242.28
2035 年	5,277.17	941.96	-	2,473.44	1,172.20	4,587.60	92.93	596.64	-	596.64	4,242.28
2036 年	5,632.72	995.90	-	2,473.44	1,172.20	4,641.54	97.95	893.23	34.84	858.39	4,504.03
2037 年	5,632.72	995.90	-	2,473.44	1,172.20	4,641.54	97.95	893.23	223.31	669.92	4,315.56
2038 年	6,009.99	1,053.26	-	2,473.44	1,172.20	4,698.90	103.30	1,207.79	301.95	905.84	4,551.48
2039 年	6,009.99	1,053.26	-	2,473.44	1,146.10	4,672.80	103.30	1,233.89	308.47	925.42	4,544.96
2040 年	6,416.34	1,114.62	-	2,473.44	920.00	4,508.06	109.02	1,799.26	449.82	1,349.44	4,742.88
2041 年	6,416.34	1,114.62	-	2,473.44	520.00	4,108.06	109.02	2,199.26	549.82	1,649.44	4,642.88
2042 年	6,848.93	1,180.04	-	2,473.44	160.00	3,813.48	115.12	2,920.33	730.08	2,190.25	4,823.69
合计	78,966.80	14,412.93	24.00	37,101.60	15,640.30	67,178.83	1,394.84	10,393.13	2,598.29	7,794.84	60,536.74

债券存续期内项目可偿债收益总额为 60,536.74 万元，经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额，故还息压力较小。

## **（二）项目收益与融资自求平衡性评价**

### **1、项目平衡性预测**

本项目债券存续期现金总流入 81,335.80 万元（其中营业收入 78,966.80 万元，销项税额 2,369.00 万元），扣除现金总流出 20,799.06 万元后（其中经营成本 14,412.93 万元，发债费用 24.00 万元，应交增值税 2,369.00 万元，税金及附加 1,394.84 万元，所得税 2,598.29 万元），项目的经营净收益为 60,536.74 万元。

综上，该项目经营净收益（可偿债收益）为 60,536.74 万元，债券存续内累计还本付息金额 47,583.00 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.27，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，具体情况如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

年度 /项目	经营活动净现金流量								经营活动 净现金流 量净额	投资活动净现金流量			投资活动净金 流量净额
	现金流入			现金流出						现金流入	现金流出		
	营业收入	销项税额	小计	经营成本	项目税金	应交增值税	发债费用	小计			建设投资	建设期利息	
2024			-				1.60	1.60	-1.60	-	2,918.63	26.10	-2,944.73
2025	-		-	-			8.00	8.00	-8.00	-	16,052.44	252.20	-16,304.64
2026	-		-	-			8.00	8.00	-8.00	-	16,052.44	652.20	-16,704.64
2027	-		-	-			6.40	6.40	-6.40	-	13,620.25	1,012.20	-14,632.45
2028	3,099.76	92.99	3,192.75	774.49	63.26	92.99	-	930.74	2,262.01	-			-
2029	3,556.14	106.68	3,662.82	783.61	69.72	106.68	-	960.01	2,702.81	-			-
2030	4,268.61	128.06	4,396.67	836.67	80.03	128.06	-	1,044.76	3,351.91	-			-
2031	4,630.80	138.92	4,769.72	843.92	83.83	138.92	-	1,066.67	3,703.05	-			-
2032	4,945.06	148.35	5,093.41	891.36	88.24	148.35	-	1,127.95	3,965.46	-			-
2033	4,945.06	148.35	5,093.41	891.36	88.24	148.35	-	1,127.95	3,965.46	-			-
2034	5,277.17	158.32	5,435.49	941.96	92.93	158.32	-	1,193.21	4,242.28	-			-
2035	5,277.17	158.32	5,435.49	941.96	92.93	158.32	-	1,193.21	4,242.28	-			-
2036	5,632.72	168.98	5,801.70	995.90	132.79	168.98	-	1,297.67	4,504.03	-			-
2037	5,632.72	168.98	5,801.70	995.90	321.26	168.98	-	1,486.14	4,315.56	-			-
2038	6,009.99	180.30	6,190.29	1,053.26	405.25	180.30	-	1,638.81	4,551.48	-			-
2039	6,009.99	180.30	6,190.29	1,053.26	411.77	180.30	-	1,645.33	4,544.96	-			-
2040	6,416.34	192.49	6,608.83	1,114.62	558.84	192.49	-	1,865.95	4,742.88	-			-
2041	6,416.34	192.49	6,608.83	1,114.62	658.84	192.49	-	1,965.95	4,642.88	-			-
2042	6,848.93	205.47	7,054.40	1,180.04	845.20	205.47	-	2,230.71	4,823.69	-			-
合计	78,966.80	2,369.00	81,335.80	14,412.93	3,993.13	2,369.00	24.00	20,799.06	60,536.74	-	48,643.76	1,942.70	-50,586.46

续上表：

年度 /项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计净现金流 量	累计经营期经营 活动净现金流量	累计还本付 息金额	覆盖倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2024	944.73	2,000.00	-	-	2,944.73	-1.60	-1.60	-1.60	26.10	-
2025	6,304.64	10,000.00	-	-	16,304.64	-8.00	-9.60	-9.60	278.30	-
2026	6,704.64	10,000.00	-	-	16,704.64	-8.00	-17.60	-17.60	930.50	-
2027	6,632.45	8,000.00	-	-	14,632.45	-6.40	-24.00	-24.00	1,942.70	-
2028			1,172.20	-	-1,172.20	1,089.81	1,065.81	2,238.01	3,114.90	-
2029			1,172.20	-	-1,172.20	1,530.61	2,596.42	4,940.82	4,287.10	-
2030			1,172.20	-	-1,172.20	2,179.71	4,776.13	8,292.73	5,459.30	-
2031			1,172.20	-	-1,172.20	2,530.85	7,306.98	11,995.78	6,631.50	-
2032			1,172.20	-	-1,172.20	2,793.26	10,100.24	15,961.24	7,803.70	-
2033			1,172.20	-	-1,172.20	2,793.26	12,893.50	19,926.70	8,975.90	-
2034			1,172.20	-	-1,172.20	3,070.08	15,963.58	24,168.98	10,148.10	-
2035			1,172.20	-	-1,172.20	3,070.08	19,033.66	28,411.26	11,320.30	-
2036			1,172.20	-	-1,172.20	3,331.83	22,365.49	32,915.29	12,492.50	-
2037			1,172.20	-	-1,172.20	3,143.36	25,508.85	37,230.85	13,664.70	-
2038			1,172.20	-	-1,172.20	3,379.28	28,888.13	41,782.33	14,836.90	-
2039			1,146.10	2,000.00	-3,146.10	1,398.86	30,286.99	46,327.29	17,983.00	-
2040			920.00	10,000.00	-10,920.00	-6,177.12	24,109.87	51,070.17	28,903.00	-
2041			520.00	10,000.00	-10,520.00	-5,877.12	18,232.75	55,713.05	39,423.00	
2042			160.00	8,000.00	-8,160.00	-3,336.31	14,896.44	60,536.74	47,583.00	-
合计	20,586.46	30,000.00	15,640.30	30,000.00	4,946.16	14,896.44	14,896.44	60,536.74	47,583.00	1.27

## 2、项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预[2017]89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### （1）稳定性

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

债券存续期内累计净现金流量 14,896.44 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

### （2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间经营期内共产生可用于还本付息金额的经营净收益（可偿债收益）60,536.74 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 47,583.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.27 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

### （三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	54,483.07	57,509.90	60,536.74	63,563.58	66,590.41
偿债资金合计	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
债券还本付息额	47,583.00	47,583.00	47,583.00	47,583.00	47,583.00
资本金偿还建设期利息	1,942.70	1,942.70	1,942.70	1,942.70	1,942.70
经营收入偿还的债券本息额	45,640.30	45,640.30	45,640.30	45,640.30	45,640.30
债券存续期债券本息覆盖率	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
运营期债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46

由上表所示，当经营净收益降低 5%时，预测运营期 2028 年-2042 年项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 57,509.90 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.26 倍。当经营净收益降低 10%时，预测运营期 2028 年-2042 年项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 54,483.07 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.19 倍。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



## 财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100793557748W(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 安徽安联信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李方亮

注册资本 伍拾万圆整

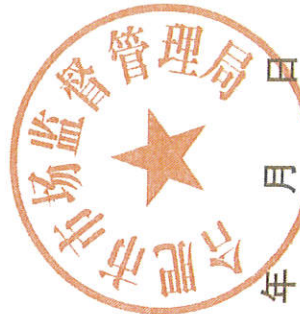
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

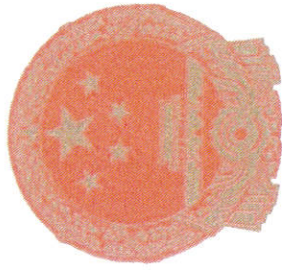


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2023 05 10



证书序号: 0011275

## 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 安徽安联信达会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 李方亮

经营场所: 安徽省合肥市濉溪路9号  
鸿达大厦7楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34010202

批准执业文号: 财会〔2006〕962号

批准执业日期: 2006年9月4日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年一月二十八日

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

李方亮

会员编号 340100650010

最后年检时间

2024年07月

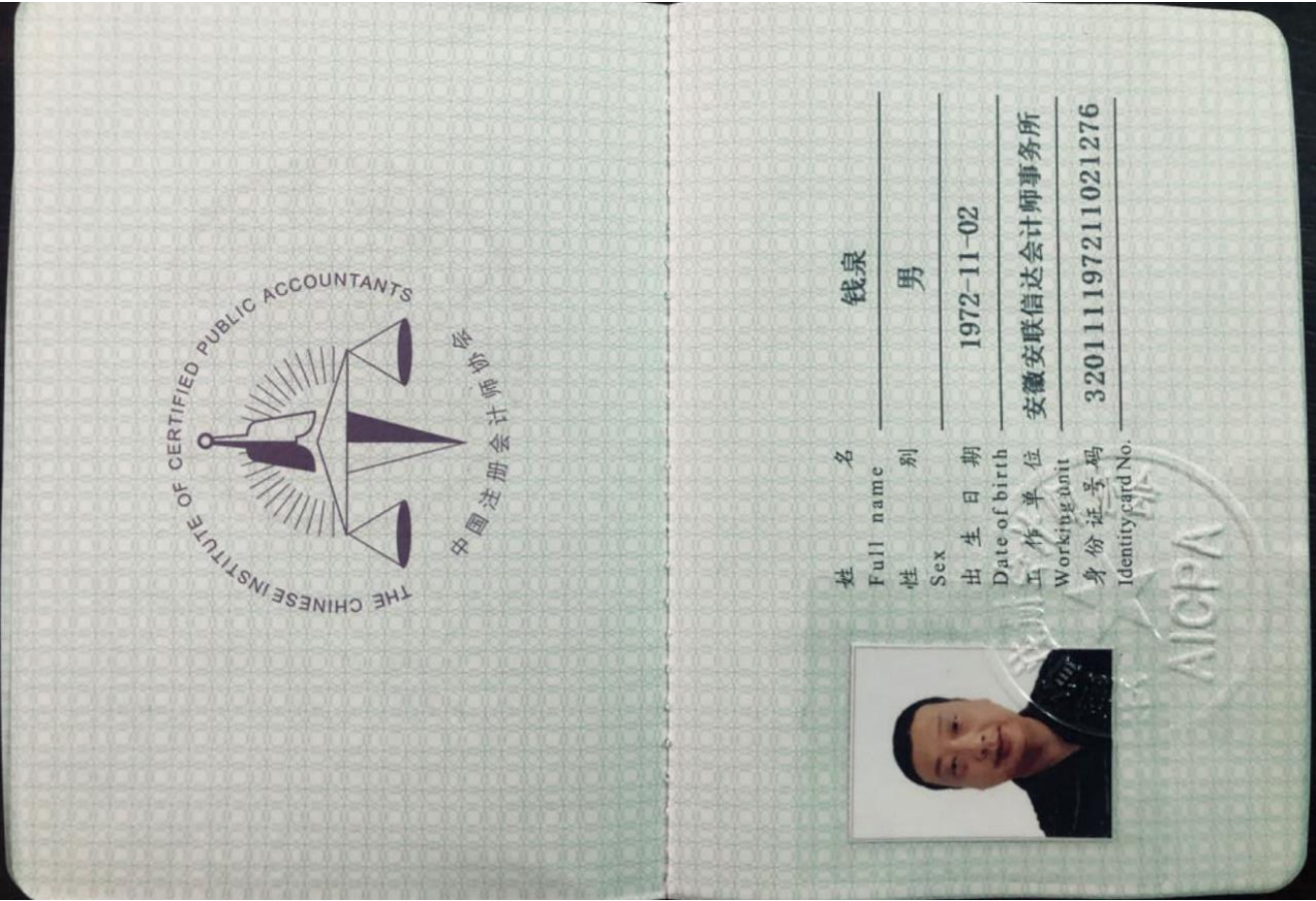
年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-09-20	
2022年	通过
2022-08-09	
2014年	通过
2014-03-28	





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

钱泉

会员编号 340102020012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录