

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

烈山区全民健身中心（东部新城）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 4071 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
1、主管单位	6
2、实施单位	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.....	8
（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、项目收益及现金流入预测	11
3、项目成本的预测	20
4、相关税费的预测	24
5、项目损益的预测	26
6、项目现金流量预测情况	27
7、经营净收益覆盖还本付息的测算	29
四、风险分析	30
五、使用提示和使用限制	30
（一）使用提示	30
（二）使用限制	30

烈山区全民健身中心（东部新城）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 4071 号

致：淮北市烈山区文化旅游体育局

我们接受委托，对烈山区全民健身中心（东部新城）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》。淮北市烈山区文化旅游体育局（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烈山区全民健身中心（东部新城）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烈山区全民健身中心（东部新城）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“烈山区全民健身中心（东部新城）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，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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 30,000.00 万元，其中 2024 年发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.20% 测算，债券期限为 15 年；2025 年拟发行债券 2,000.00 万元，债券年利率按 3.6% 测算，债券期限为 15 年；2026 年拟发行债券 27,000.00 万元，债券年利率按 3.6% 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。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：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	债券利息支付	债券本息支付
2024 年	-	1,000.00		1,000.00	2.20%	-	0.00
2025 年	1,000.00	2,000.00		3,000.00	2.2%/3.6%	72.00	72.00
2026 年	3,000.00	27,000.00		30,000.00	2.2%/3.6%	594.00	594.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	1,080.00
2039 年	30,000.00		1,000.00	29,000.00	2.2%/3.6%	1,080.00	2,080.00
2040 年	29,000.00		2,000.00	27,000.00	2.2%/3.6%	1,008.00	3,008.00
2041 年	27,000.00		27,000.00	0.00	2.2%/3.6%	486.00	27,486.00
合计		30,000.00	30,000.00			16,200.00	46,200.00

本期债券还本付息总额为 46,200.00 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 2024 年 10 月开工，具体建设计划如下：2024 年 10 月之前完成施工图设计及施工准备；2024 年 10 月开工，2024 年 10 月-2026 年 10 月完成主体工程建设；2026 年 11 月-12 月竣工验收、交付使用。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年（2027 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性净现金流量为 57,331.38 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 4 年即 2027 年开始运营，于 2039 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.24。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益即经营活动净现金流量（万元）	51,598.24	54,464.81	57,331.38	60,197.95	63,064.52
还本付息额（万元）	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00
本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37

当项目经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当经营活

动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

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，保证烈山区全民健身中心（东部新城）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，充分满足烈山区全民健身中心（东部新城）建设项目专项债券还本付息要求。

(此 页 无 正 文。)

安徽凯吉通会计师事务所



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 21 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烈山区全民健身中心（东部新城）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、主管单位

淮北市烈山区文化旅游体育局。

2、实施单位

淮北市烈山区文化旅游体育局。

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于安徽省淮北市烈山区烈山镇（淮北东部新城）。

2、项目建设内容与规模

本项目总占地面积 60030 平方米，总建筑面积 115100 平方米，主要建设游泳馆 1 个、田径足球场地 1 个、文体活动中心 1 个、篮球场地 4 个、羽毛球场地 12 个、乒乓球场地 44 个、网球场地 2 个，综合馆 1 个、儿童训练基地 1 个等。配套建设停车位 800 个，充电桩 120 个。

3、项目建设期

本项目计划 2024 年 10 月开工，具体建设计划如下：

2024 年 10 月之前完成施工图设计及施工准备；2024 年 10 月开工，2024 年 10 月-2026 年 10 月完成主体工程建设；2026 年 11 月-12 月竣工验收、交付使用。

4、投资估算编制依据及原则

（1）本项目总投资估算编制依据

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》【第三版】。
- 2) 根据安徽省最新建筑工程计价定额，并按淮北市烈山区建设主管部门相关文件进行调整。
- 3) 淮北市烈山区地区同类型建筑造价实绩。
- 4) 设备工程费用价格依据厂家提供。
- 5) 《市政工程投资估算编制方法》。
- 6) 人工费按照 2018 年安徽省定额人工费。
- 7) 增值税税率依据《安徽省建设工程造价管理总站关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》（造价〔2019〕7 号）。
- 8) 工程建设中的其他费用按照安徽省工程建设其他费用有关规定计算，参照现阶段工程建设市场的实际情况，综合确定各项费用取费费率。
- 9) 其他相关规范。

（2）本项目投资估算编制原则

- 1) 实事求是原则。

- 2) 合理利用资源，效益最高原则。
- 3) 严格执行国家和地方有关节能、环保、消防等规定、标准和规范。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资为 60,083.87 万元，其中，工程费用 52,256.80 万元，占 86.97%；工程建设其他费用 2,774.14 万元，占 4.62%；预备费 4,870.93 万元，占 8.11%；建设期债券利息 152.00 万元，占 0.25%；债券发行费用 30.00 万元，占 0.05%。具体情况如下：

项目总投资构成表

单位：万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	59,901.87	99.70%
1	工程费用	52,256.80	86.97%
2	工程建设其他费用	2,774.14	4.62%
3	预备费	4,870.93	8.11%
二	专项费用	182.00	0.30%
1	建设期债券利息	152.00	0.25%
2	债券发行费用	30.00	0.05%
三	总投资	60,083.87	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资 60,083.87 万元，其中资本金 30,083.87 万元，占总投资的 50.07%，资本金来源于财政预算。计划发行专项债券融资 30,000.00 万元，占总投资的 49.93%。

资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年
1、专项债券融资	30,000.00	49.93%	1,000.00	2,000.00	27,000.00
2、资本金投入	30,083.87	50.07%	5,000.00	10,000.00	15,083.87
合计	60,083.87	100%	6,000.00	12,000.00	42,083.87

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

淮北市是全国重要的资源型城市，也是一座新兴的现代化工业城市，1960年建市，因煤而建，伴煤发展。截至2018年年底，辖相山区、杜集区、烈山区和濉溪县，拥有5个省级开发区，总面积2741平方公里，常住人口约225.4万人。工业化率50.2%，常住人口城镇化率65.1%。

淮北历史悠久、人文荟萃。四千多年前，商汤十一世祖相土建城于相山南麓，发文明之滥觞，此后历代王朝在此设郡置县。有蹇叔、桓谭、嵇康、刘伶等先贤圣哲。风景名胜有相山公园、龙脊山、南湖湿地公园、华家湖、石板街、临涣古镇、隋唐运河古镇、大坊寺等，纪念地有淮海战役总前委旧址、双堆集战场旧址等，被誉为皖北江南。淮北是运河故里、能源之都、中国酒乡。口子窖名酒出产于此，口感“香气馥郁，窖香优雅”，是中国兼香型白酒的典型代表。被评为中国白酒工业十大影响力品牌。

淮北是“长三角城市群”、“淮海经济区”、“徐州都市圈”、“宿淮蚌都市圈”、“宿淮城市组群”成员城市，全国卫生先进城市、国家园林城市、全国科技进步先进市、全国无障碍建设城市、智慧城市、全国创业先进城市、中国特色魅力城市200强、全国文明城市。2019年获第十届中华环境优秀奖。

烈山区位于淮北市主城区南部，素有淮北市门户区和南大门之称，辖三镇、四个办事处、一个经济开发区，全区总面积388平方公里，人口38万，是一个具有丰富矿产、电力、旅游、人力、市场等资源优势的新兴现代化工业旅游区，是淮北市城市“东进南扩”的重点发展区。“国家可持续发展实验区”创建有力有序，拥有“中国土地复垦示范区”、“全国经果林建设百强县区”、“全国农业旅游示范区”、“南湖国家城市湿地公园”、“国家矿山地质公园”、“全国农业旅游示范区”、“中国软籽石榴基地”等多张国家级城市名片，“塔山石榴”、“黄营灵枣”、“和村苹果”等获国家地理标志保护产品。

烈山区区位优势明显。烈山区距徐州观音机场 100 公里，用时约 1 小时 10 分钟；距合肥新桥国际机场 259 公里，用时约 2 小时 30 分钟；扩能改造后的符夹线、青阜线连通京沪、京九、陇海三大铁路干线的快速、重载连接线，并入全国高速铁路网,通达北京、上海、郑州、合肥、西安、南京、杭州等城市；京台高速淮北出口位于烈山，连霍、京台、泗许、济祁高速环城四方，形成“井”字形。

烈山主导产业明确。坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，牢牢把握“稳中求进、好中求快”工作总基调，以“中国碳谷·绿金淮北”战略为引领，以“121”发展战略为总抓手，以加快调结构转方式促升级为主引擎，践行新发展理念，全力抢抓六大前所未有新机遇，奋力打造淮北改革创新先行区、绿金科创大走廊和东部新城核心区、硅基产业和现代服务业集聚区。

烈山投资环境优越。全力优化投资环境，密集出台《烈山区人民政府关于电子信息产业支持政策的指导意见》等系列招商引资优惠政策，大力推进招商引资项目招落分离改革，动态组建招商项目包保服务工作组，倾力打造“店小二”服务新模式。青龙山工业园电子信息产业平台、5 平方公里“园中园”绿色建筑平台、紫光华商智能物联网产业园智慧经济创新平台等三大平台不断完善，招商引资平台坚实有力。拥有平山电厂、大唐虎山、国安电力、申皖发电等大型电厂，可有效降低电力、天然气直供气交易成本。

烈山生态环境优美。积极创建国家全域旅游示范区，“一水三山六分田”优质自然条件在全市乃至皖北地区独一无二。四季榴园、南湖，化家湖、龙脊山，交相辉映，风光秀丽。

淮北市目前仅有一处建成的市级体育中心和一处建设中的濉溪县文体中心，均无法辐射到东部新城。东部新城作为未来淮北的城市建设重点区域，规划人口逾 16 万，亟需一处能够辐射新城乃至服务于全市的全民健身运动中心，以满足人民群众文化生活的需要。同时对于提升新城文化品位、完善城市功能、塑造城

市形象、发展体育事业，推动全民健身具有重大意义。

本项目的建设，是发展体育运动、增强人民体质，提高人民群众生活质量和生活水平的重要措施。对加强和改进体育工作，加快发展体育事业，树立长顺新形象、提高淮北市烈山区人民整体素质、促进淮北市烈山区经济与社会协调发展、全民建设小康社会具有重要意义。项目建成后，能为淮北市烈山区人民提供完善的、标准的活动场所，达到全市全面推行全民健身的目标。

2、项目收益及现金流入预测

1) 体育健身场馆收入预测说明

①综合场馆收入

本项目综合场馆内配有健身馆、瑜伽馆、瑜伽馆、舞蹈室等，可以提供会员服务，参考本地区健身中心收费标准，保守测算，运营期第1年会员卡年费按1500元进行测算，收费按每4年增长10%测算，债券存续期内，年均复合增长率2.06%。2023年安徽省GDP增速5.8%，本项目测算涨幅低于2023年安徽省GDP增速的80%。

淮北市健身服务年卡收费情况

序号	名称	年卡收费（元/年）	备注
1	淮北市普敦斯365健身	2000元/年-2600元/年	办卡时间长度不同，收费有一定差异；办卡时间越长，折合每年收费越低
2	淮北市派菲特健身会所	2500元/年-3200元/年	

运营期第1年办卡人数按5000人进行测算，第2年按5500人进行测算，第3年按6000人进行测算，第4年及以后按6500人进行测算。

②儿童训练基地

儿童训练基地内配有儿童训练项目。淮北市游泳馆（青少年游泳训练基地）年卡约为2400元，参考淮北市游泳馆（青少年游泳训练基地）等本地区儿童训练机构收费标准，保守测算，运营期第1年会员卡年费按2000元进行测算，收费按每4年增长10%测算，债券存续期内，年均复合增长率2.06%。2023年安

安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

运营期第 1 年办卡人数按 1000 人进行测算，第 2 年按 1500 人进行测算，第 3 年按 2000 人进行测算，第 4 年及以后按 2500 人进行测算。

③游泳馆收入

淮北市游泳馆（青少年游泳训练基地）游泳票价为 50 元/次，年卡约为 2400 元；淮北市 K 享汇游泳健康俱乐部游泳健身次卡为 100 元/次，游泳年卡为 3000 元-3600 元。参考本地区游泳馆收费标准，保守测算，运营期第 1 年会员卡年费按 1500 元进行测算，收费按每 4 年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

淮北市游泳馆收费情况

序号	名称	收费情况
1	淮北市游泳馆（青少年游泳训练基地）	游泳票价为 50 元/次，年卡约为 2400 元
2	淮北市 K 享汇游泳健康俱乐部	游泳健身次卡为 100 元/次，游泳年卡为 3000 元-3600 元

运营期第 1 年办卡人数按 1000 人进行测算，第 2 年按 1500 人进行测算，第 3 年按 2000 人进行测算，第 4 年及以后按 2500 人进行测算。

非会员消费按次收费，参考本地区游泳馆收费标准，保守测算，运营期第 1 年游泳馆票价按 40 元/人次进行测算，收费按每 4 年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

运营期第 1 年消费人次按 3.5 万人次进行测算，第 2 年按 4.0 万人次进行测算，第 3 年按 4.5 万人次进行测算，第 4 年及以后按 5.0 万人次进行测算。

④足球场、篮球馆、网球馆收入

本项目足球场地 1 个、篮球场地 4 个、网球场地 2 个，运营期第 1 年运营负荷按 65%测算，第 2 年运营负荷按 75%测算，第 3 年运营负荷按 85%测算。

淮北市体育场营业时间为 8:00 至 20:00，每天 12 小时。本项目建成后，按全年开放约 340 天，平均每天开放 10 小时测算。

淮北市体育场足球场收费标准为周一至周五，日场 260 元/2 小时，夜场 300 元/2 小时；周六和周日，日场 300 元/2 小时，夜场 380 元/2 小时。即每小时收费为 130 元-190 元。参考淮北市体育场足球场收费，本项目保守测算，运营期第 1 年足球场、篮球场、网球场收费按 130 元/小时进行测算，收费按每 4 年增长 10% 测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

⑤乒乓球场地、羽毛球场地收入

本项目羽毛球场地 12 个、乒乓球场地 44 个，运营期第 1 年运营负荷按 65% 测算，第 2 年运营负荷按 75% 测算，第 3 年运营负荷按 85% 测算。

淮北市体育场营业时间为 8:00 至 20:00，每天 12 小时。本项目建成后，按全年开放约 340 天，平均每天开放 10 小时测算。

淮北市羽毛球馆、理想乒乓球俱乐部等收费约为羽毛球 45 元/小时-50 元/小时，乒乓球为 40 元/小时-45 元/小时。参考淮北市羽毛球和乒乓球收费市场价格，本项目保守测算，运营期第 1 年羽毛球场收费按 40 元/小时进行测算，乒乓球收费按 30 元/小时进行测算，收费按每 4 年增长 10% 测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

⑥田径场收入

本项目田径场 1 个，每年健身消费人数按 100 人测算，运营期第 1 年运营负荷按 65% 即 65 人测算，第 2 年运营负荷按 75% 测算，第 3 年运营负荷按 85% 测算。

淮北市体育场田径场收费为 5 元/人。参考淮北市体育场田径场收费，本项

目保守测算，运营期第 1 年田径场收费按 4.5 元/人进行测算，收费按每 4 年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

2) 租金收入预测说明

本项目服务配套可出租面积 14500.00 m²，保守测算，运营期第 1 年出租率按 65%进行测算，第 2 年出租率按 75%进行测算，第 3 年出租率按 85%进行测算，第 4 年及以后出租率按 90%进行测算。

参考淮北市商业出租情况，本项目保守测算，运营期第 1 年每月租金按 65 元/m²进行测算，租金按每 4 年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%，本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

(出租) 工人村大街店铺朝阳，临街旺铺，

商业街店铺 新房 临街 可餐饮 上水 更新于2022-05-25 11人已浏览



3000元/月 4.35元/m²/天

23m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

12个月
起租期

区 域: 烈山区
地 址: 杨庄街道铁运处社区党群服务中心 [地图](#)



穆环
个人
已在58注册1年
[实名认证](#)

3) 停车位收入预测说明

本项目停车场项目设置 800 个停车位，根据《淮北市机动车停放服务收费管理实施细则》（淮发价格[2016]727 号）文规定，机动车停放服务收费标准详见下表。

类型	收费时段	区域	收费标准	备注
经批准的临时公共道路停车位停车收费	8:00-18:00 (冬季) 8:00-19:00 (夏季) 8:00-18:30 (春秋季节)	A 级区域	小型车: 5 元/辆次 大型车: 7 元/辆次	A 级区域停放时间 20 分钟内 (含 20 分钟) 免费。超过 20 分钟后开始计费: 计费时间超过 1 小时的, 每小时增加 1 元。不足 1 小时的, 按 1 小时计算。 B、C 级区域停放时间 30 分钟内 (含 30 分钟) 免费。超过 30 分钟后开始计费: 计费时间超过 1 小时的, 每小时增加 1 元。不足 1 小时的, 按 1 小时计算。
	同上	B 级区域	小型车: 4 元/辆次 大型车: 6 元/辆次	
	同上	C 级区域	小型车: 3 元/辆次 大型车: 5 元/辆次	
政府投资的地面公共停车收费	全天	A 级区域	小型车: 5 元/辆次 大型车: 7 元/辆次	2 小时内 (含 2 小时) 小型车 5 元/辆次, 大型车 7 元/辆次。超过 2 小时的, 每 1 小时加收 1 元。不足 1 小时的, 按 1 小时计算。小型车 15 元封顶; 大型车 20 元封顶, 24 小时以上重复计算。
	全天	B 级区域	小型车: 4 元/辆次 大型车: 6 元/辆次	
	全天	C 级区域	小型车: 4 元/辆次 大型车: 5 元/辆次	
类型	收费时段	区域	收费标准	备注
旅游景点配套停车场停车收费	全天		小型车: 5 元/辆次 大型车: 7 元/辆次	停放时间 30 分钟内免费 (含 30 分钟)。实际停放时间超过 30 分钟的, 每 2 小时加收 1 元, 不足 2 小时计算的, 按 2 小时计算。10 元封顶。24 小

参考淮北市停车费收费标准,运营期第 1 年,本项目每个停车位按每天收入 14 元,即每月收入 420 元进行测算。停车费按每 4 年增长 10%测算,债券存续期内,年均复合增长率 2.06%。2023 年安徽省 GDP 增速 5.8%,本项目测算涨幅低于 2023 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守测算,运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算,第 2 年使用率按 75%进行测算,第 3 年及以后使用率按 85%进行测算。

4) 充电桩服务费收入预测说明

本项目充电桩共 120 套。充电桩按每天充电 2 次,每次充电 50 度,每年运营 340 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 30%进行测算,第 2 年充电桩使用率按 40%进行测算,第 3 年充电桩使用率按 50%进行测算,第 4 年及以后充电桩使用率按 60%进行测算。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73 号),充电设施收费标准由电费和服务两个部分组成。

参考淮北市充电桩服务费收费价格,本项目充电桩服务费按照 0.35 元/千瓦时计算,保守测算,债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。

淮北万帮之星汽车销售服务有限公司

电桩数：快充：0个，慢充：5个

充电费：0.8084

服务费：0.4000元/度电

支付方式：星星充电APP

详细地址：安徽省淮北市烈山国购汽车文化园3 305、306淮北
之星奔驰4S店后停车场

项目运营收入表如下：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	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	总收入(万元)	72,329.10	2,888.93	3,420.30	3,951.67	4,713.18	4,713.18	4,713.18	4,713.18	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,684.96	5,684.96	5,684.96	5,456.88
2	体育健身场馆收入（万元）	48,089.67	1,848.86	2,212.53	2,576.20	3,130.82	3,130.82	3,130.82	3,130.82	3,443.90	3,443.90	3,443.90	3,443.90	3,788.30	3,788.30	3,788.30	3,788.30
2.1	综合馆年卡收入（万元）	16,674.92	750.00	825.00	900.00	1,072.50	1,072.50	1,072.50	1,072.50	1,179.75	1,179.75	1,179.75	1,179.75	1,297.73	1,297.73	1,297.73	1,297.73
	办卡数量（人）		5,000.00	5,500.00	6,000.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
	年费（元/人）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50	1,996.50	1,996.50	1,996.50
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
2.2	儿童训练基地收入（万元）	8182	200	300	400	550	550	550	550	605	605	605	605	665.5	665.5	665.5	665.5
	办卡数量（人）		1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	年费（元/人）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,420.00	2,420.00	2,420.00	2,420.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
2.3	游泳馆收入（万元）	9529.32	290	385	480	632.5	632.5	632.5	632.5	695.75	695.75	695.75	695.75	765.33	765.33	765.33	765.33
	办卡数量（人）		1,000.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	年费（元/人）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50	1,996.50	1,996.50	1,996.50
	非会员数量（万人次）		3.5	4	4.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	游泳馆票价（元/人次）		40	40	40	44	44	44	44	48.4	48.4	48.4	48.4	53.24	53.24	53.24	53.24
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
2.4	足球场收入（万元）	646.65	28.73	33.15	37.57	41.33	41.33	41.33	41.33	45.46	45.46	45.46	45.46	50.01	50.01	50.01	50.01
	每天营业时间		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/小时）		130	130	130	143	143	143	143	157.3	157.3	157.3	157.3	173.03	173.03	173.03	173.03
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
2.5	篮球馆收入（万元）	2586.48	114.92	132.6	150.28	165.31	165.31	165.31	165.31	181.84	181.84	181.84	181.84	200.02	200.02	200.02	200.02
	篮球场数量（个）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	每天营业时间		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/小时）		130	130	130	143	143	143	143	157.3	157.3	157.3	157.3	173.03	173.03	173.03	173.03
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
2.6	网球场收入（万元）	1293.22	57.46	66.3	75.14	82.65	82.65	82.65	82.65	90.92	90.92	90.92	90.92	100.01	100.01	100.01	100.01
	场地数量（个）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	每天营业时间		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/小时）		130	130	130	143	143	143	143	157.3	157.3	157.3	157.3	173.03	173.03	173.03	173.03
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
2.7	乒乓球场地收入（万元）	6565.68	291.72	336.6	381.48	419.63	419.63	419.63	419.63	461.59	461.59	461.59	461.59	507.75	507.75	507.75	507.75
	场地数量（个）		44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
	每天营业时间		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/小时）		30	30	30	33	33	33	33	36.3	36.3	36.3	36.3	39.93	39.93	39.93	39.93
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
2.8	羽毛球场地收入（万元）	2387.52	106.08	122.4	138.72	152.59	152.59	152.59	152.59	167.85	167.85	167.85	167.85	184.64	184.64	184.64	184.64
	场地数量（个）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	每天营业时间		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/小时）		40	40	40	44	44	44	44	48.4	48.4	48.4	48.4	53.24	53.24	53.24	53.24
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
2.9	田径场收入（万元）	223.88	9.95	11.48	13.01	14.31	14.31	14.31	14.31	15.74	15.74	15.74	15.74	17.31	17.31	17.31	17.31
	每天人数（人）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	运营负荷		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	收费（元/人）		4.5	4.5	4.5	4.95	4.95	4.95	4.95	5.45	5.45	5.45	5.45	5.99	5.99	5.99	5.99
	收费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	每年运营天数（天）		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
3	租金收入（万元）	17,369.43	735.15	848.25	961.35	1,119.69	1,119.69	1,119.69	1,119.69	1,231.66	1,231.66	1,231.66	1,231.66	1,354.82	1,354.82	1,354.82	1,354.82
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
3.1	服务配套租金收入（万元）	17,369.43	735.15	848.25	961.35	1,119.69	1,119.69	1,119.69	1,119.69	1,231.66	1,231.66	1,231.66	1,231.66	1,354.82	1,354.82	1,354.82	1,354.82
	面积（m²）		14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00
	每月租金（元/m²）		65	65	65	71.5	71.5	71.5	71.5	78.65	78.65	78.65	78.65	86.52	86.52	86.52	86.52
4	停车费收入（万元）	5670.48	262.08	302.4	342.72	376.99	376.99	376.99	376.99	414.69	414.69	414.69	414.69	456.16	456.16	456.16	228.08
	停车位数量（个）		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	停车位每月收入（元/个）		420	420	420	462	462	462	462	508.2	508.2	508.2	508.2	559.02	559.02	559.02	559.02
	停车费涨幅					10.00%				10.00%				10.00%			
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5	充电桩服务费收入（万元）	1199.52	42.84	57.12	71.4	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68	85.68

	充电桩数量(个)		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	每次充电量(kwh)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	每日充电次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电服务费单价(元/kwh)		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	年运营天数(天)		340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340

3、项目成本的预测

经估算，项目经营期内，总成本费用为 70,968.09 万元，其中总经营成本为 11,569.33 万元，折旧摊销费合计为 43,560.76 万元，财务费用即利息支出合计为 15,838.00 万元。

（1）财务费用

本项目债券融资本金 30,000.00 万元，其中 2024 年发行债券 1,000.00 万元，债券年利率按 2.20% 测算，债券期限为 15 年；2025 年拟发行债券 2,000.00 万元，债券年利率按 3.6% 测算，债券期限为 15 年；2026 年拟发行债券 27,000.00 万元，债券年利率按 3.6% 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。

本项目应付债券利息共 15,990.00 万元，其中，计入建设期利息 152.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 15,838.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	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		-	1,000.00	3,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	29,000.00	27,000.00
2	新增债券融 资	30,000.00	1,000.00	2,000.00	27,000.00															
3	应计债券利 息	15,990.00	-	58.00	94.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,008.00	972.00
3.1	建设期利息	152.00	-	58.00	94.00															
3.2	财务费用	15,838.00				1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,008.00	972.00
4	债券还本付 息	46,200.00	-	72.00	594.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	2,080.00	3,008.00	27,486.00
4.1	债券还本	30,000.00																1,000.00	2,000.00	27,000.00
4.2	债券利息支 付	16,200.00	-	72.00	594.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,008.00	486.00
5	年末债券融 资本金累计		1,000.00	3,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	29,000.00	27,000.00	-

（2）经营成本

本项目员工共 40 人，其中管理人员 5 人，管理人员平均工资福利费按 9 万元/年进行测算；一般员工 35 人，员工平均工资福利费按 6.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 3%（高于收费涨幅）进行测算。

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目年消耗水 5 万立方米，水价按 3 元/立方米计；年消耗电 190 万千瓦时，电价按 0.75 元/kwh。本项目燃料动力费按每年增长 3%（高于租金、停车费涨幅）进行测算。

运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 3%进行测算，维修费按每年增长 3%（高于收费涨幅）进行测算。

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 1.5%进行测算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1.5%进行测算。

（3）折旧摊销

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 0.00%计，折旧摊销年限取 20 年。

具体估算表详见下表：

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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	燃料动力费	2,929.45	157.50	162.23	167.10	172.11	177.27	182.59	188.07	193.71	199.52	205.51	211.68	218.03	224.57	231.31	238.25
2	工资和福利费	4,862.16	272.50	280.68	289.10	297.77	306.70	315.90	325.38	335.14	345.19	355.55	366.22	377.21	388.53	400.19	206.10
3	维修费	1,607.86	90.13	92.83	95.61	98.48	101.43	104.47	107.60	110.83	114.15	117.57	121.10	124.73	128.47	132.32	68.14
4	其他管理费用	1,084.93	43.33	51.30	59.28	70.70	70.70	70.70	70.70	77.64	77.64	77.64	77.64	85.27	85.27	85.27	81.85
5	其他销售费用	1,084.93	43.33	51.30	59.28	70.70	70.70	70.70	70.70	77.64	77.64	77.64	77.64	85.27	85.27	85.27	81.85
6	经营成本 (1+~+5)	11,569.33	606.79	638.34	670.37	709.76	726.80	744.36	762.45	794.96	814.14	833.91	854.28	890.51	912.11	934.36	676.19
7	折旧摊销费	43,560.76	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	3,004.19	1,502.10
8	财务费用	15,838.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,008.00	972.00
9	总成本费用 (6+7+8)	70,968.09	4,676.98	4,708.53	4,740.56	4,779.95	4,796.99	4,814.55	4,832.64	4,865.15	4,884.33	4,904.10	4,924.47	4,960.70	4,982.30	4,946.55	3,150.29

4、相关税费的预测

——增值税：停车费和租金收入增值税销项税率 9%，其他增值税销项税率 6%，增值税进项税率按 13%。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。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率： 25%。

相关各项税费情况如下表：

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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	税金及附加	2,583.44	107.40	124.98	142.56	167.25	167.13	167.00	166.87	183.82	183.68	183.53	183.39	202.02	201.87	201.70	200.24
1.1	城市维护建设税	291.16	11.19	13.53	15.87	19.19	19.12	19.04	18.96	21.01	20.93	20.84	20.76	23.01	22.92	22.82	21.97
1.2	教育费附加	124.77	4.79	5.80	6.80	8.22	8.19	8.16	8.13	9.01	8.97	8.93	8.90	9.86	9.82	9.78	9.41
1.3	地方教育附加费	83.18	3.20	3.86	4.53	5.48	5.46	5.44	5.42	6.00	5.98	5.96	5.93	6.57	6.55	6.52	6.28
1.4	房产税	2,084.33	88.22	101.79	115.36	134.36	134.36	134.36	134.36	147.80	147.80	147.80	147.80	162.58	162.58	162.58	162.58
2	增值税	4,159.03	159.79	193.24	226.65	274.13	273.08	271.99	270.87	300.17	298.99	297.76	296.50	328.70	327.36	325.99	313.79
2.1	增值税销项税	5,030.96	203.25	239.74	276.22	327.69	327.69	327.69	327.69	359.95	359.95	359.95	359.95	395.43	395.43	395.43	374.90
2.2	增值税进项税	871.93	43.46	46.50	49.57	53.56	54.61	55.70	56.82	59.78	60.96	62.19	63.45	66.73	68.07	69.44	61.11
3	所得税	844.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58.98	125.20	134.18	526.59

5、项目损益的预测

经营期内具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项 目	合 计	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	营业收入	72,329.10	2,888.93	3,420.30	3,951.67	4,713.18	4,713.18	4,713.18	4,713.18	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,684.96	5,684.96	5,684.96	5,456.88
2	税金及附加	2,583.44	107.40	124.98	142.56	167.25	167.13	167.00	166.87	183.82	183.68	183.53	183.39	202.02	201.87	201.70	200.24
3	总成本费用	70,968.09	4,676.98	4,708.53	4,740.56	4,779.95	4,796.99	4,814.55	4,832.64	4,865.15	4,884.33	4,904.10	4,924.47	4,960.70	4,982.30	4,946.55	3,150.29
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	-1,222.43	-1,895.45	-1,413.21	-931.45	-234.02	-250.94	-268.37	-286.33	126.96	107.92	88.30	68.07	522.24	500.79	536.71	2,106.36
6	弥补以前年度 亏损	677.58								126.96	107.92	88.30	68.07	286.33			
7	应纳税所得额	-1,900.01	-1,895.45	-1,413.21	-931.45	-234.02	-250.94	-268.37	-286.33	0.00	0.00	0.00	0.00	235.91	500.79	536.71	2,106.36
8	所得税	844.95												58.98	125.20	134.18	526.59
9	净利润	-2,067.38	-1,895.45	-1,413.21	-931.45	-234.02	-250.94	-268.37	-286.33	126.96	107.92	88.30	68.07	463.26	375.59	402.53	1,579.77
10	息税折旧摊销 前利润	58,176.33	2,174.74	2,656.98	3,138.74	3,836.17	3,819.25	3,801.82	3,783.86	4,197.15	4,178.11	4,158.49	4,138.26	4,592.43	4,570.98	4,548.90	4,580.45

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 137,443.93 万元，累计资金流出 126,160.55 万元，累计现金结余 11,283.38 万元。本项目全部 30,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 11,283.38 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。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 1.24 倍。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	总计 (万元)	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 (1.1-1.2)	57,331.38				2,174.74	2,656.98	3,138.74	3,836.17	3,819.25	3,801.82	3,783.86	4,197.15	4,178.11	4,158.49	4,138.26	4,533.45	4,445.78	4,414.72	4,053.86
1.1	现金流入	77,360.06				3,092.18	3,660.04	4,227.89	5,040.87	5,040.87	5,040.87	5,040.87	5,535.88	5,535.88	5,535.88	5,535.88	6,080.39	6,080.39	6,080.39	5,831.78
1.1.1	营业收入	72,329.10				2,888.93	3,420.30	3,951.67	4,713.18	4,713.18	4,713.18	4,713.18	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,175.93	5,684.96	5,684.96	5,684.96	5,456.88
1.1.2	补贴收入	0.00																		
1.1.3	增值税销项税额	5,030.96				203.25	239.74	276.22	327.69	327.69	327.69	327.69	359.95	359.95	359.95	359.95	395.43	395.43	395.43	374.90
1.1.4	土地出让收入	0.00																		
1.2	现金流出	20,028.68				917.44	1,003.06	1,089.15	1,204.70	1,221.62	1,239.05	1,257.01	1,338.73	1,357.77	1,377.39	1,397.62	1,546.94	1,634.61	1,665.67	1,777.92
1.2.1	经营成本	11,569.33				606.79	638.34	670.37	709.76	726.80	744.36	762.45	794.96	814.14	833.91	854.28	890.51	912.11	934.36	676.19
1.2.2	增值税进项税额	871.93				43.46	46.50	49.57	53.56	54.61	55.70	56.82	59.78	60.96	62.19	63.45	66.73	68.07	69.44	61.11
1.2.3	税金及附加	2,583.44				107.40	124.98	142.56	167.25	167.13	167.00	166.87	183.82	183.68	183.53	183.39	202.02	201.87	201.70	200.24
1.2.4	增值税	4,159.03				159.79	193.24	226.65	274.13	273.08	271.99	270.87	300.17	298.99	297.76	296.50	328.70	327.36	325.99	313.79
1.2.5	所得税	844.95				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58.98	125.20	134.18	526.59
1.2.6	土地出让计提的基金	0.00																		
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-59,901.87	-5,999.00	-11,940.00	-41,962.87	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
2.1	现金流入	0.00																		

序号	项目	总计 (万元)	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
2.2	现金流出	59,901.87	5,999.00	11,940.00	41,962.87	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
2.2.1	建设投资	59,901.87	5,999.00	11,940.00	41,962.87															
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00															
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	13,853.87	5,999.00	11,926.00	41,462.87	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-2,080.00	-3,008.00	-27,486.00
3.1	现金流入	60,083.87	6,000.00	12,000.00	42,083.87	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
3.1.1	项目资本金投入	30,083.87	5,000.00	10,000.00	15,083.87															
3.1.2	建设投资借款	0.00																		
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	30,000.00	1,000.00	2,000.00	27,000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	市场化融资	0.00																		
3.2	现金流出	46,230.00	1.00	74.00	621.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	2,080.00	3,008.00	27,486.00
3.2.1	债券利息支付	16,200.00	0.00	72.00	594.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,008.00	486.00
3.2.2	债券发行费用	30.00	1.00	2.00	27.00															
3.2.3	偿还债券本金	30,000.00	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	1,000.00	2,000.00	27,000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00																		
3.2.5	市场化融资付息	0.00																		
4	净现金流量(1+2+3)	11,283.38	0.00	-14.00	-500.00	1,094.74	1,576.98	2,058.74	2,756.17	2,739.25	2,721.82	2,703.86	3,117.15	3,098.11	3,078.49	3,058.26	3,453.45	2,365.78	1,406.72	-23,432.14
5	累计盈余资金		0.00	-14.00	-514.00	580.74	2,157.72	4,216.46	6,972.63	9,711.88	12,433.70	15,137.56	18,254.71	21,352.82	24,431.31	27,489.57	30,943.02	33,308.80	34,715.52	11,283.38

7、经营净收益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收益为57,331.38元，对债券本息的覆盖率为1.24倍。预计债券存续期内项目经营净收益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。

经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

一、偿债计划			
年度	本金	利息	本息合计
2024 年	-	-	-
2025 年	-	72.00	72.00
2026 年	-	594.00	594.00
2027 年	-	1,080.00	1,080.00
2028 年	-	1,080.00	1,080.00
2029 年	-	1,080.00	1,080.00
2030 年	-	1,080.00	1,080.00
2031 年	-	1,080.00	1,080.00
2032 年	-	1,080.00	1,080.00
2033 年	-	1,080.00	1,080.00
2034 年	-	1,080.00	1,080.00
2035 年	-	1,080.00	1,080.00
2036 年	-	1,080.00	1,080.00
2037 年	-	1,080.00	1,080.00
2038 年	-	1,080.00	1,080.00
2039 年	1,000.00	1,080.00	2,080.00
2040 年	2,000.00	1,008.00	3,008.00
2041 年	27,000.00	486.00	27,486.00
合计	30,000.00	16,200.00	46,200.00
二、本息覆盖倍数			
2.1	收入（万元）	72,329.10	
2.2	成本（万元）	14,997.72	含经营成本、税金及附加和所得税
2.3	收入-成本（万元）	57,331.38	
2.4	本息覆盖倍数	1.24	

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在

诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益即经营活动净现金流量（万元）	51,598.24	54,464.81	57,331.38	60,197.95	63,064.52
还本付息额（万元）	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00
本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37

当项目经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

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
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 袁骥

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询；收集和提供国内外最新财务、会计标准、政策信息；企业管理咨询、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）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1995年05月31日

营业期限 / 长期

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

登记机关

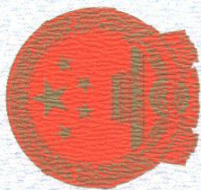


2020年12月17日

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



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

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：

二〇一一年一月一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名

卡征峰

性别

男

出生日期

1975-07-05

工作单位

安徽凯吉通会计师事务所

身份证号码

340103197507053019

身份卡号

Full name

卡征峰

Sex

男

Date of birth

1975-07-05

Working unit

安徽凯吉通会计师事务所

Identity card No.

340103197507053019



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:

340101710021

No. of Certificate

批准注册协会:

安徽省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期:

2004-05-11

Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

安徽省注册会计师协会

2016年10月28日

执业会员管理专用章



卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果
年检通过



张颖
会员编号 340101710025

最后年检时间
2024年07月

年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

年检结果
年检通过