

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）

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 4167 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 | 6 |
| 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 | 9 |
| 3、项目成本的预测 | 17 |
| 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 | 30 |
| 四、风险分析 | 30 |
| 五、使用提示和使用限制 | 31 |
| （一）使用提示 | 31 |
| （二）使用限制 | 31 |

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 安徽凯吉通会计师事务所 | KaJeTon Certified Public Accountants. | 电话：0551-63639448 |
| 地址：合肥市金寨路 162 号国际商务中心 A 座 11 楼 | Add: 11th Floor, Block A, International Business Center No. 162 Hefei City | Tel: 0551-63639498 |
| 邮政编码：230022 | Post Code:230022 | 传真：0551-63646858 |
| | | Fax: 0551-63646858 |

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期） 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 4167 号

致：郎溪经济开发区管理委员会

我们接受委托，对郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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》。郎溪经济开发区管理委员会（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郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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“郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）”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 1.23 倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目发行专项债券融资 6,000.00 万元，2025 年发行债券 6,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 3.80% 测算，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 | 应付利息 | 应付本息 合计 |
|--------|------------|--------------|------------|------------|-------|----------|------------|
| 2024 年 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 2.80% | 0.00 | 0.00 |
| 2025 年 | 0.00 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 2.80% | 84.00 | 84.00 |
| 2026 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2027 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2030 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2031 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2032 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2033 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2034 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2035 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2036 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2037 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2038 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2039 年 | 6,000.00 | | | 6,000.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 |
| 2040 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 0.00 | 2.80% | 84.00 | 6,084.00 |
| 合计 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | | | 2,520.00 | 8,520.00 |

本期债券还本付息总额为 8,520.00 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

2023 年 8 月至 2024 年 5 月为前期准备工作，2024 年 6 月至 2025 年 4 月为工程施工阶段，2025 年 5 月进行验收，资料归档，投入使用。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营性净现金流量为 10,449.08 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 3 年即 2026 年开始运营，于 2040 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.23 倍。

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：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 项目 | 比预测下降 10% | 比预测下降 5% | 预测经营性净 现金流量 | 比预测上升 5% | 比预测上升 10% |
|----------|--------------|-------------|----------------|-------------|--------------|
| 经营性净现金流量 | 9,029.33 | 9,739.21 | 10,449.08 | 11,158.96 | 11,868.84 |
| 债券本息支付 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.06 | 1.14 | 1.23 | 1.31 | 1.39 |

当收益下降 10%和上升 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.06 和 1.39，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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，充分满足郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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 4 月 17 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）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

郎溪县住房和城乡建设局。

2、实施单位

郎溪经济开发区管理委员会。

（二）项目概况

1、项目位置

项目建设地点位于宣城市郎溪县北部片区。

2、项目建设内容与规模

本项目改造范围包括郎溪北部片区 11 个老旧小区，涉及户数约 2831 户，建筑面积约 34.94 万 m²，其中：屋面整治 63260 平方米、外墙改造 175556.90 平方米、楼内公区改造、小区水、电、燃气管网改造、新增停车位 896 个、60kw 充电桩 269 套，并配套非机动车车棚及充电设施改造等工程。

3、项目建设期

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步实施进度，时间为 22 个月（含前期准备阶段），即从 2023 年 8 月至 2025 年 5 月。项目实施的进度安排如下：

2023 年 8 月至 2024 年 5 月为前期准备工作，完成项目建议书、可行性研究报告等审批、实施方案的编制、上报、审批，工程设计（初步、施工）、招标及预算的编审工作；

2024 年 6 月至 2025 年 4 月为工程施工阶段，组织实施工程建设，包括土方开挖、管网改造、设备购置、辅助设施建设、设备安装等；

2025 年 5 月对已完成的老旧小区改造工程进行验收，资料归档，投入使用。

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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

2）《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

3）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

4）《安徽省建设工程造价管理条例》；

5）《安徽省建设工程概算定额》（建标（2010 年）246 号）

6）宣城市建设工程造价管理站发布的 2023 年第八期《宣城市工程造价》中《宣城市建设工程市场价格信息》、《宣城市建设工程人工价格信息》（2023 年第二季度）造价指标、指数及已完工的类似工程造价资料。

7）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》发改投资规（2023）304 号；

- 8) 《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 版) 规定;
- 9) 项目单位提供的有关数据、资料。
- 10) 工程建设其他费用根据现行有关部门征收费用标准进行估算;
- 11) 主要设备价格均参照市场询价及各厂家报价;
- 12) 国家有关部门发布的相关投资政策、法规;
- 13) 委托方提供的基础资料和数据。

(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 10,844.22 万元，其中建设投资 10,754.22 万元，占总投资比例 99.17%；建设期利息 84.00 万元，占总投资比例 0.77%；债券发行费用 6.00 万元，占总投资比例 0.06%。具体总投资估算表如下：

项目总投资构成表

单位：万元

| 项目 | 总计 | 比例 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 一、建设投资总计 | 10,754.22 | 99.17% |
| 工程费用 | 9,787.63 | 90.26% |
| 工程建设其他费用 | 363.84 | 3.36% |
| 预备费 | 602.75 | 5.56% |
| 二、建设期利息 | 84.00 | 0.77% |
| 三、债券发行费用 | 6.00 | 0.06% |
| 总投资 | 10,844.22 | 100.00% |

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资 10,844.22 万元，其中资本金 4,844.22 万元，占总投资的 44.67%，资本金由财政部门统筹。计划发行专项债券融资 6,000.00 万元，占总投资的

55.33%。

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 |
|----------|-----------|---------|--------|-----------|
| 1、专项债券融资 | 6,000.00 | 55.33% | 0.00 | 6,000.00 |
| 2、资本金投入 | 4,844.22 | 44.67% | 40.00 | 4,804.22 |
| 合计 | 10,844.22 | 100.00% | 40.00 | 10,804.22 |

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

郎溪是皖南东部的边陲县，地形南窄北宽，南北长约 54km，东西宽约 37km，状似犁铧。地理坐标位于北纬 30° 48′ 45"至 31° 18′ 27"，东经 118° 58′ 48"至 119° 22′ 12"。东以白茅岭、亭子山与广德县为界，西以南漪湖与宣州区相连，南以鸭山岭与宣州区为邻，西北以胥河与江苏省高淳县毗连，东北以伍牙山与江苏省溧阳市相接。东至上海 297km，至无锡 167km，至 146km，南至杭州 226km，西至宣城 58km，至芜湖 130km，西北至合肥 268km，北至南京 130 km。

郎溪县域共辖 9 个镇，分别为建平镇、十字镇、梅渚镇、涛城镇、毕桥镇、飞鲤镇、新发镇、凌笪镇、姚村镇。郎溪县城建平镇位于郎溪县域中部，东经 119° 10′，北纬 31° 17′，北距南京市 130km，距禄口机场 80km，东南距杭州市 226km，西南距宣城市区 58km。214 省道穿镇而过。

2、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入可行性

本项目收入来源于停车费收入、充电桩服务费收入。

(2) 本次项目收益测算基于以下重要假设

- 1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响

(3) 项目收入预测

本项目按照年度改造计划分步改造，分步投入使用，预计于 2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月开始投入正式运营，全面竣工验收之前改造完毕的小区相关设施收入不计入本项目经营性收入。

本项目发债期限为 15 年期，最后一年(2040 年)6 月还本，故最后一年(2040 年)收入、成本以及项目收益均只计算半年。

对各项收入分析预测如下：

1) 停车费收入

根据郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告，本项目建成后可在小区内提供 896 个停车位。按照保守原则，预计经营期第 1 年（2026 年）出租率按 70%计算，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后年限出租率为 90%。

经调研，项目周边小区停车位月租金约为 60-70 元/车位。基于谨慎性原则，本项目运营期首年停车位月租金拟定为 60 元/车位，考虑物价涨幅，运营期租金按照每四年增长 10%测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.92%。2024 年郎溪县 GDP 增速 6.2%，本项目测算涨幅低于 2024 年郎溪县 GDP 增速的 80%。

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）周边小区停车位
出租价格调研

郎溪县北部片区老旧小区改造项目（一期）拟对项目内的 11 个老旧小区停车场进行改造，通过改造后可新增机动车停车位 896 个，新增的停车位拟对外进行租赁。

经调研，项目周边停车位租赁价格如下：

项目周边停车位租赁价格调研表

| 序号 | 地点 | 停车位租赁价格(元/ 个/月) | 停车位类型 |
|----|--------|--------------------|-------|
| 1 | 复兴安置小区 | 60 | 地上停车位 |
| 2 | 学府雅苑小区 | 60 | 地上停车位 |
| 3 | 月亮湾小区 | 70 | 地上停车位 |

郎溪经济开发区管理委员会

2024 年 5 月 13 日

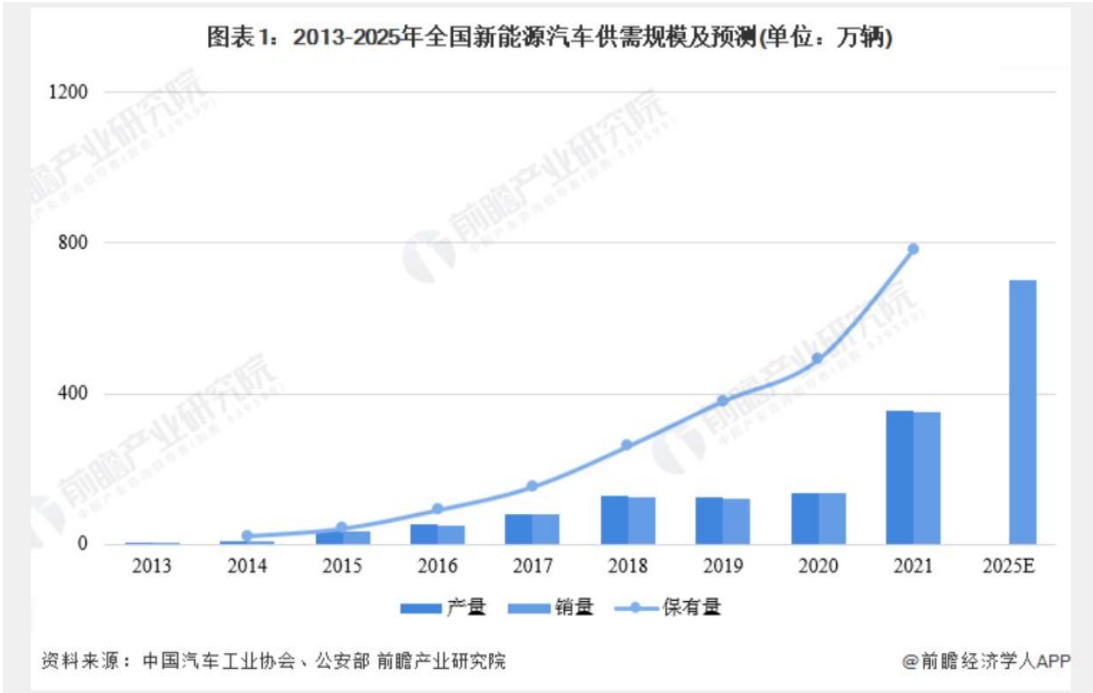
资料来源：郎溪县经济开发区管理委员会出具的《项目周边小区停车位出租价格调研表》。

停车位首年收入=停车位数量*月租金*首年出租率*12 个月，即 896 个车位*60 元/车位/月*70%出租率*12 个月/10000=45.16 万元。运营期内停车位收入合计为 942.57 万元。

2) 充电桩服务费收入

新能源汽车是我国应对气候变化、推动绿色发展的战略举措，在政策和市场需求的推动下，我国新能源汽车产销量一直持续实现双增长，2021 年，全国新能源汽车实现产量 354.5 万辆、销量 352.1 万辆；同时，据公安部数据显示，截

至 2021 年末，全国新能源汽车保有量已达 784 万辆，占汽车总量的 2.60%。根据国务院印发的《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，未来几年我国新能源汽车行业仍将保持高速发展态势，至 2025 年，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%左右，预计销量将突破 700 万辆。



资料来源：中国汽车工业协会、公安部、前瞻产业研究院。

而安徽作为全国新能源汽车重要产地，近年来新能源产量及销量一直保持快速增长态势，2022 年新能源汽车生产数量已成为中部地区第一，比上年增长 1.4 倍。同时根据安徽省公安厅交警总队发布的 2022 年度安徽全省机动车和驾驶人统计数据，2022 年安徽全省新能源汽车保有量达 36.83 万辆，同比增长 107.31%。

2021 年 7 月安徽省人民政府办公厅印发了关于《安徽省新能源汽车产业发展行动计划（2021—2023 年）》的通知,明确提出加大基础设施建设。建设便利、高效、适度超前的公用充电桩网络体系。加强规划统筹协调，积极推广智能有序慢充为主、应急快充为辅的居民区充电模式和快充为主、慢充为辅的公共充电体系。宣城市政府也发布了《关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》及《宣城市新能源电动汽车充电基础设施专项规划（2022-2030 年）》，提出“规

划到 2030 年新增集中式充（换）电站 28 座。结合城市各类停车场建设公共充电桩 8645 个，设置专用充电桩 1077 个；加快推进驻车地充电设施建设，同时在公共停车场、商业、景区、公建配套停车场等推进。”

随着油价上升和国家对新能源汽车政策的倾斜、新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率正在迅速增长，新能源汽车充电桩的需求也在快速增加。目前市场上在售的新能源汽车车电池容量一般在 55-100Ah 之间，例如蔚来 ES6-2020 款 600KM 运动版电池容量为 100kwh，且随着技术进步，新能源汽车续航里程和电池容量在不断增加。经调研，一些常见车型充电时间如下：

常见电动汽车充电时长图

| 车型 | 慢充时间 | 快充时间 | 续航里程 |
|----------|--------|---------|-------|
| 北汽E150EV | 8小时 | 2小时 | 150KM |
| 比亚迪E6 | 20小时 | 2小时 | 300KM |
| 江淮和悦IEV4 | 8小时 | 2.5小时 | 200KM |
| 江淮和悦IEV5 | 8小时 | 2.5小时 | 200KM |
| 奇瑞eQ纯电动车 | 8至10小时 | 30分钟 | 200KM |
| 腾势 | 5小时 | 1.5-2小时 | 250KM |
| 北汽 C70GB | 10小时以上 | 2小时 | 130KM |
| 荣威E50 | 6-8小时 | 1.5小时 | 180KM |
| 赛欧SPRIGO | 7.5小时 | — | 130KM |
| 长安E30 | 8小时 | 1.5小时 | 160KM |
| 启辰e30 | 8小时 | 1.5小时 | 180KM |
| 众泰知豆E20 | 6小时 | 1小时 | 120KM |

资料来源：特来电、e 充电、小桔充电等 APP 统计得出。

参照《宣州区便民停车行动 2023 年实施方案》，2023 年计划实施的老旧小区片区改造，增设停车位 300 个，按照不低于车位数 30%安装新能源充电桩。本项目按照新增停车位数量的 30.02%安装新能源充电桩，项目建成后可在小区内提供 269 套功率为 60kw 的充电桩。

本项目充电桩均为快充充电桩，给单车充满电时长约需 1.5-2.5 小时。项目

共涉及和平医院小区、新苑小区等 11 个区，考虑到充电桩数量有限，预计使用率将接近于饱和。遵循保守原则，经营期内每个充电桩每次使用时长按 2.5 小时，日周转次数按 2 次计算，每年运营天数按照 360 天计算，运营期第 1 年充电桩年使用率按 45%测算。随着经济的快速发展，新能源汽车数量迅猛增涨，充电桩的使用需求也将不断增加，运营期第 2 年充电桩年使用率为 55%；运营期第 3 年充电桩使用率为 65%，其后保持不变。

根据宣城市发展和改革委员会《关于宣城市电动汽车充电服务费的函复》可知充电服务费由充电设施经营者自主定价，充电设施经营者可结合实际情况，自主确定电动汽车充电服务费标准。通过高德 APP 查询到郎溪县充电桩服务费标准为 0.5 元/千瓦时，项目运营期间不考虑价格涨幅运营期间不考虑物价上涨因素。

郎溪县充电桩

国家电网

云快充汽车充电站 (郎溪县瀚海大酒...

2小时内有人充电

宣城市郎溪县伍员路与涛峰路韩大酒店停车场...

快 空 4/6

慢 空 1/5

桩多 大功率 地上 酒店

P 限时免费停车 充电车辆免费停车

¥1.7886/度

扫码充电 >

云快充汽车充电站 (郎溪县沁心园东...

2小时内有人充电

宣城市郎溪县妙泉路沁心园东区北门进15栋

快 空 2/2

P 免费停车 停车免费

¥1.1500/度

扫码充电 >

云快充汽车充电站 (郎溪县沁心园西...

2小时内有人充电

宣城市郎溪县妙泉路沁心园西区北门进20栋后...

慢 空 2/2

P 免费停车 免费

¥1.0513/度

扫码充电 >

价格参考

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| 00:00-08:00 | 参考价 ¥0.8353/度 |
| 电费：¥0.3353 服务费：¥0.5000 | |
| 08:00-09:00 | 参考价 ¥1.1153/度 |
| 电费：¥0.6153 服务费：¥0.5000 | |
| 09:00-12:00 | 参考价 ¥1.1153/度 |
| 电费：¥0.6153 服务费：¥0.5000 | |
| 12:00-17:00 | 参考价 ¥1.1153/度 |
| 当前计费时段 | 电费：¥0.6153 服务费：¥0.5000 |
| 17:00-22:00 | 参考价 ¥1.1153/度 |
| 电费：¥0.6153 服务费：¥0.5000 | |
| 22:00-24:00 | 参考价 ¥0.8353/度 |
| 电费：¥0.3353 服务费：¥0.5000 | |

数据来源：高德 APP 查询得出结果。

充电桩服务费首年收入为：

14

充电桩数量*充电桩功率*收费标准*每次充电时长*日周转次数*运营天数*使用率,即 269 套*60 千瓦*0.5 元/千瓦时*2.5 小时*2 次*360 天*45%/10000=653.67 万元。运营期内充电桩服务费收入合计为 13254.98 万元。

本项目经营期为 2026 年至 2040 年, 经营期内总收入为 14197.55 万元。

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 | 合计 | 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 |
|----|-------------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 一 | 总收入 | 14,197.55 | 698.83 | 850.54 | 1,002.25 | 1,002.25 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,021.47 | 1,021.47 | 510.74 |
| | 营业收入 | 14,197.55 | 698.83 | 850.54 | 1,002.25 | 1,002.25 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,021.47 | 1,021.47 | 510.74 |
| 1 | 停车费收入 | 942.57 | 45.16 | 51.61 | 58.06 | 58.06 | 63.87 | 63.87 | 63.87 | 63.87 | 70.25 | 70.25 | 70.25 | 70.25 | 77.28 | 77.28 | 38.64 |
| | 停车位数量（个） | | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 | 896.00 |
| | 单价（元/辆/月） | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 72.60 | 72.60 | 72.60 | 72.60 | 79.86 | 79.86 | 79.86 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% | | | | 10% | | |
| | 使用率 | | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 2 | 充电桩服务费收入 | 13,254.98 | 653.67 | 798.93 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 944.19 | 472.10 |
| | 充电桩数量（个） | | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 | 269.00 |
| | 充电桩功率（kw） | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每次充电时间（h） | | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 |
| | 日周转次数（次） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 收费标准（元/kwh） | | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| | 使用率 | | 45.00% | 55.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% | 65.00% |

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 12,362.92 万元，其中经营成本总计为 2,300.79 万元，折旧费为 7,626.13 万元，利息支出总计为 2,436.00 万元。

（1）财务费用

本项目发行专项债券融资 6,000.00 万元，2025 年发行债券 6,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 2.80%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 2,520.00 万元，其中计入建设期利息累计 84.00 万元，计入经营期成本累计 2,436.00 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 |
|-----|------------|----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 0.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 6,000.00 | 0.00 | 6,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 2,520.00 | 0.00 | 84.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 |
| 3.1 | 计入建设期债券利息 | 84.00 | 0.00 | 84.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 计入经营期债券利息 | 2,436.00 | | | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 8,520.00 | 0.00 | 84.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 6,084.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 2,520.00 | 0.00 | 84.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 6,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 | 6,000.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 0.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 0.00 |

（2）经营成本

本项目经营成本由燃料及动力费、工资及福利费、其他管理费、维护维修费。基于谨慎性原则，项目运营期内燃气管道、供水管道使用费不考虑增长，经营成本中的燃料动力费、工资及福利费、维护维修费，从经营期第1年起按每4年上涨10%计算（与收入涨幅持平）。经营成本总计为2300.79万元。具体如下：

1）燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为管道安装及检修的电费，根据当地同类型项目估算，项目预计每年耗用电量8.67万千瓦时，年用水量297吨，参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103号），本项目适用的电价为0.66元/kW·h，按照宣城市自来水总公司通知，非居民用水价格为2.25元/吨，本着谨慎性原则，本项目按2.25元/吨计算。

运营期首年燃料动力费为：年用电量*电价+年用水量*水价，即 $(8.67*0.66) + (297/10000*2.25) = 5.79$ 万元。

2）工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设计人员定员为15人，其中管理人员5人，普通员工10人。根据宣城市统计局发布的2023年宣城市城镇非私营单位平均工资为92383元/年，本项目据此计算工资费用，管理人员平均工资按照9.24万元/年测算。



数据来源：宣城市统计局官网。

根据 2023 年宣城市城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资表，可知本项目普通人员为居民服务、修理和其他服务业人员，故本项目普通人员年工资按照 5.38 万元/年测算。福利费按工资标准的 14%计提。

表 1：2023 年城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资

| 单位：元，% | | | |
|----------------|--------|--------|-------|
| 行 业 | 2023 年 | 2022 年 | 名义增长率 |
| 房地产业 | 104945 | 91040 | 15.3 |
| 租赁和商务服务业 | 52383 | 39287 | 33.3 |
| 科学研究和技术服务业 | 114361 | 88053 | 29.9 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 53828 | 52078 | 3.4 |
| 居民服务、修理和其他服务业 | 44747 | 48490 | -7.7 |
| 教 育 | 115929 | 119125 | -2.7 |
| 卫生和社会工作 | 118212 | 113751 | 3.9 |
| 文化、体育和娱乐业 | 89165 | 84026 | 6.1 |
| 公共管理、社会保障和社会组织 | 114115 | 119210 | -4.3 |

数据来源：宣城市统计局官网。

运营期首年工资及福利费为：管理员工人数*工资福利+普通员工人数*工资福利，即 $(9.24 * (1+14\%) * 5) + (5.38 * (1+14\%) * 10) = 114.00$ 万元。

3) 其他管理费用

用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，项目运营期按照运营收入的 1%测算。

运营期首年其他管理费用为：运营期首年收入 698.83 万元*1%≈6.99 万元。

4) 维修费用

本本项目维护维修，经营期首年按年折旧额的 2%进行测算。

本项目总投资为 10844.22 万元，折旧年限按 20 年计算，残值率为 3%，采用平均年限法折旧，年折旧及摊销费用为：固定资产原值 10844.22 万元*（1-3%

残值率)/20 年折旧年限=525.94 万元。本项目维护维修费按年折旧额的 2%进行测算。

运营期首年维修费用为:运营期首年折旧费用 525.94 万元*2%≈10.52 万元。

(3) 折旧与摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 10844.22 万元,残值按 3%计算,折旧年限取 20 年,年折旧费为 525.94 万元。

本项目无待摊销的无形资产。

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 | 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 |
|-----|------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 燃料动力费 | 95.87 | 5.79 | 5.79 | 5.79 | 5.79 | 6.36 | 6.36 | 6.36 | 6.36 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.71 | 7.71 | 3.85 |
| 1.1 | 电费 | 94.77 | 5.72 | 5.72 | 5.72 | 5.72 | 6.29 | 6.29 | 6.29 | 6.29 | 6.92 | 6.92 | 6.92 | 6.92 | 7.62 | 7.62 | 3.81 |
| | 年耗电量(万kwh) | | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 |
| | 单价(元/kWh) | | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.73 | 0.73 | 0.73 | 0.73 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.88 | 0.88 | 0.88 |
| 1.2 | 水费 | 1.10 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.08 | 0.09 | 0.09 | 0.04 |
| | 年耗量(吨) | | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 | 297.00 |
| | 单价(元/吨) | | 2.25 | 2.25 | 2.25 | 2.25 | 2.48 | 2.48 | 2.48 | 2.48 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 2.99 | 2.99 | 2.99 |
| 2 | 工资及福利 | 1,888.70 | 114.00 | 114.00 | 114.00 | 114.00 | 125.40 | 125.40 | 125.40 | 125.40 | 137.94 | 137.94 | 137.94 | 137.94 | 151.73 | 151.73 | 75.87 |
| 2.1 | 管理人员工资福利 | 872.58 | 52.67 | 52.67 | 52.67 | 52.67 | 57.93 | 57.93 | 57.93 | 57.93 | 63.73 | 63.73 | 63.73 | 63.73 | 70.10 | 70.10 | 35.05 |
| | 人数(人) | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| | 工资(元/ | | 9.24 | 9.24 | 9.24 | 9.24 | 10.16 | 10.16 | 10.16 | 10.16 | 11.18 | 11.18 | 11.18 | 11.18 | 12.30 | 12.30 | 12.30 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 年) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 普通人员工资福利 | 1,016.12 | 61.33 | 61.33 | 61.33 | 61.33 | 67.47 | 67.47 | 67.47 | 67.47 | 74.21 | 74.21 | 74.21 | 74.21 | 81.63 | 81.63 | 40.82 |
| | 人数(人) | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 工资(元/年) | | 5.38 | 5.38 | 5.38 | 5.38 | 5.92 | 5.92 | 5.92 | 5.92 | 6.51 | 6.51 | 6.51 | 6.51 | 7.16 | 7.16 | 7.16 |
| 3 | 其他管理费用 | 141.95 | 6.99 | 8.51 | 10.02 | 10.02 | 10.08 | 10.08 | 10.08 | 10.08 | 10.14 | 10.14 | 10.14 | 10.14 | 10.21 | 10.21 | 5.11 |
| 4 | 维护维修费 | 174.28 | 10.52 | 10.52 | 10.52 | 10.52 | 11.57 | 11.57 | 11.57 | 11.57 | 12.73 | 12.73 | 12.73 | 12.73 | 14.00 | 14.00 | 7.00 |
| 5 | 经营成本 | 2,300.79 | 137.30 | 138.82 | 140.33 | 140.33 | 153.41 | 153.41 | 153.41 | 153.41 | 167.81 | 167.81 | 167.81 | 167.81 | 183.65 | 183.65 | 91.83 |
| 6 | 折旧费用 | 7,626.13 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 525.94 | 262.97 |
| 7 | 利息支出 | 2,436.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 |
| 8 | 总成本费用 | 12,362.92 | 831.24 | 832.76 | 834.27 | 834.27 | 847.35 | 847.35 | 847.35 | 847.35 | 861.75 | 861.75 | 861.75 | 861.75 | 877.59 | 877.59 | 438.80 |

4、相关税费的预测

——增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目停车费收入适用增值税销项税率为 9%，充电桩服务费收入适用销项税率为 13%。进项税率按 13% 计算。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区（含市郊）的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇（区级镇），县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。③纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为 1%。

本项目位于郎溪县，城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——所得税：25%。

详情见下表《项目税金估算表》：

项目相关税费估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 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 |
|-----|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 税金及附加 | 91.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.94 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.97 | 12.97 | 6.49 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 45.99 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.97 | 6.45 | 6.45 | 6.45 | 6.45 | 6.49 | 6.49 | 3.24 |
| 1.2 | 教育费附加 | 27.59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.38 | 3.87 | 3.87 | 3.87 | 3.87 | 3.89 | 3.89 | 1.95 |
| 1.3 | 地方教育费附加 | 18.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.59 | 2.58 | 2.58 | 2.58 | 2.58 | 2.59 | 2.59 | 1.30 |
| 1.4 | 房产税 | 920.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 79.49 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.70 | 129.70 | 64.85 |
| 2 | 增值税 | 1,807.98 | 89.04 | 108.51 | 127.97 | 127.97 | 128.49 | 128.49 | 128.49 | 128.49 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.70 | 129.70 | 64.85 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 3,906.69 | 887.96 | 798.92 | 690.41 | 562.44 | 434.47 | 305.98 | 177.49 | 49.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 增值税进项税额 | 435.69 | 0.00 | 0.00 | 13.34 | 42.00 | 40.18 | 40.18 | 40.18 | 38.19 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 32.73 | 32.73 | 16.36 |
| 3 | 所得税 | 91.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.94 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.97 | 12.97 | 6.49 |

5、项目损益的预测

经营期内，本项目预计营业收入合计 14,197.55 万元，预计可实现净利润 1,306.97 万元。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 | 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 |
|----|-----------|-----------|---------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 1 | 营业收入 | 14,197.55 | 698.83 | 850.54 | 1,002.25 | 1,002.25 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,021.47 | 1,021.47 | 510.74 |
| 2 | 税金及附加 | 91.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.94 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.97 | 12.97 | 6.49 |
| 3 | 总成本费用 | 12,362.92 | 831.24 | 832.76 | 834.27 | 834.27 | 847.35 | 847.35 | 847.35 | 847.35 | 861.75 | 861.75 | 861.75 | 861.75 | 877.59 | 877.59 | 438.80 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 | 1,742.66 | -132.41 | 17.78 | 167.98 | 167.98 | 160.71 | 160.71 | 160.71 | 152.77 | 139.79 | 139.79 | 139.79 | 139.79 | 130.91 | 130.91 | 65.45 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 132.41 | 0.00 | 17.78 | 114.63 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 应纳税所得额 | 1,742.66 | 0.00 | 0.00 | 53.35 | 167.98 | 160.71 | 160.71 | 160.71 | 152.77 | 139.79 | 139.79 | 139.79 | 139.79 | 130.91 | 130.91 | 65.45 |
| 8 | 所得税 | 435.69 | 0.00 | 0.00 | 13.34 | 42.00 | 40.18 | 40.18 | 40.18 | 38.19 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 32.73 | 32.73 | 16.36 |
| 9 | 净利润 | 1,306.97 | -132.41 | 17.78 | 154.64 | 125.98 | 120.53 | 120.53 | 120.53 | 114.58 | 104.84 | 104.84 | 104.84 | 104.84 | 98.18 | 98.18 | 49.09 |
| 10 | 息税前利润 | 4,178.66 | 35.59 | 185.78 | 335.98 | 335.98 | 328.71 | 328.71 | 328.71 | 320.77 | 307.79 | 307.79 | 307.79 | 307.79 | 298.91 | 298.91 | 149.45 |
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 12,067.76 | 561.53 | 711.72 | 861.92 | 861.92 | 854.65 | 854.65 | 854.65 | 846.71 | 833.73 | 833.73 | 833.73 | 833.73 | 824.85 | 824.85 | 675.39 |

6、项目现金流量预测情况

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 25,041.77 万元，累计资金流出 23,028.69 元，本项目全部 6,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 2,013.08 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| | | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 10,449.08 | | | 561.53 | 711.72 | 848.58 | 819.92 | 814.47 | 814.47 | 814.47 | 729.03 | 669.71 | 669.71 | 669.71 | 669.71 | 662.42 | 662.42 | 331.21 |
| 1.1 | 现金流入 | 14,197.55 | | | 698.83 | 850.54 | 1,002.25 | 1,002.25 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,021.47 | 1,021.47 | 510.74 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 14,197.55 | | | 698.83 | 850.54 | 1,002.25 | 1,002.25 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,008.06 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,014.44 | 1,021.47 | 1,021.47 | 510.74 |
| 1.1.2 | 其他流入 | - | | | - | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 3,748.47 | | | 137.30 | 138.82 | 153.67 | 182.33 | 193.59 | 193.59 | 193.59 | 279.03 | 344.73 | 344.73 | 344.73 | 344.73 | 359.05 | 359.05 | 179.53 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 2,300.79 | | | 137.30 | 138.82 | 140.33 | 140.33 | 153.41 | 153.41 | 153.41 | 153.41 | 167.81 | 167.81 | 167.81 | 167.81 | 183.65 | 183.65 | 91.83 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 91.97 | | | - | - | - | - | - | - | - | 7.94 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.90 | 12.97 | 12.97 | 6.49 |
| 1.2.4 | 增值税 | 920.02 | | | - | - | - | - | - | - | - | 79.49 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.07 | 129.70 | 129.70 | 64.85 |
| 1.2.5 | 所得税 | 435.69 | | | - | - | 13.34 | 42.00 | 40.18 | 40.18 | 40.18 | 38.19 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 34.95 | 32.73 | 32.73 | 16.36 |
| 1.2.6 | 其他流出 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|------------|--------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 2 | 投资活动净现金流量 | -10,754.22 | -40.00 | -10,714.22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 10,754.22 | 40.00 | 10,714.22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 10,754.22 | 40.00 | 10,714.22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 2,318.22 | 40.00 | 10,714.22 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -168.00 | -6,084.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 10,844.22 | 40.00 | 10,804.22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 4,844.22 | 40.00 | 4,804.22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 6,000.00 | - | 6,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------|----------|---|-------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 3.2 | 现金流出 | 8,526.00 | - | 90.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 6,084.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 2,520.00 | - | 84.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 |
| 3.2.2 | 偿还债务本金 | 6,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,000.00 |
| 3.2.3 | 债券发行费用 | 6.00 | - | 6.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 其他流出 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 2,013.08 | - | - | 393.53 | 543.72 | 680.58 | 651.92 | 646.47 | 646.47 | 646.47 | 561.03 | 501.71 | 501.71 | 501.71 | 501.71 | 494.42 | 494.42 | -5,752.79 |
| 5 | 累计盈余资金 | | - | - | 393.53 | 937.25 | 1,617.83 | 2,269.75 | 2,916.22 | 3,562.69 | 4,209.16 | 4,770.19 | 5,271.90 | 5,773.61 | 6,275.32 | 6,777.03 | 7,271.45 | 7,765.87 | 2,013.08 |

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现金流量总额为 10,449.08 万元，对债券本息的覆盖率为 1.23 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

| 一、借贷本息支付 | | | | | |
|----------|-------------------|-------|-----------|----------|---------------|
| 年度 | 本金（万元） | 融资利率 | 利息（万元） | 本息合计（万元） | 经营活动净现金流量（万元） |
| 2024 年 | 0.00 | 2.80% | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2025 年 | 0.00 | 2.80% | 84.00 | 84.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 561.53 |
| 2027 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 711.72 |
| 2028 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 848.58 |
| 2029 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 819.92 |
| 2030 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 814.47 |
| 2031 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 814.47 |
| 2032 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 814.47 |
| 2033 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 729.03 |
| 2034 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 669.71 |
| 2035 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 669.71 |
| 2036 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 669.71 |
| 2037 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 669.71 |
| 2038 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 662.42 |
| 2039 年 | 0.00 | 2.80% | 168.00 | 168.00 | 662.42 |
| 2040 年 | 6,000.00 | 2.80% | 84.00 | 6,084.00 | 331.21 |
| 合计 | 6,000.00 | | 2,520.00 | 8,520.00 | 10,449.08 |
| 二、本息覆盖倍数 | | | | | |
| 2.1 | 经营性净现金流量（万元） | | 10,449.08 | | |
| 2.2 | 债券本息（万元） | | 8,520.00 | | |
| 2.3 | 经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数 | | 1.23 | | |

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：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 项目 | 比预测下降 10% | 比预测下降 5% | 预测经营性净 现金流量 | 比预测上升 5% | 比预测上升 10% |
|----------|--------------|----------|----------------|-----------|--------------|
| 经营性净现金流量 | 9,029.33 | 9,739.21 | 10,449.08 | 11,158.96 | 11,868.84 |
| 债券本息支付 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 | 8,520.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.06 | 1.14 | 1.23 | 1.31 | 1.39 |

当收益下降 10%和上升 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.06 和 1.39，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

（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

统一社会信用代码
91340100485003540G(1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

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、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）



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

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

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

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14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：

二〇一一年一月二十二日

中华人民共和国财政部制

15

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 卞征峰
Full name: 卞征峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1975-07-05
Date of birth: 1975-07-05
工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所
Working unit: 安徽凯吉通会计师事务所
身份证号码: 340103197507053019
Identity card No.: 340103197507053019



4

5


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: 340101710021

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 安徽省注册会计师协会

发证日期: 2004-05-11
Date of Issuance: 2004-05-11
年/月/日
/y /m /d







卞征峰
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

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | | <p>姓名: 张颖 性别: 女 出生日期: 1986-10-24 工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所 身份证号码: 342427198610242540</p> | |
|  | | | |
|  | | <p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> | |
| <p>证书编号: 340101710025 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 安徽省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2018 年 06 月 14 日 Date of Issuance</p> | |  <p>2019 年 5 月 23 日</p> | |



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