

郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 031 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO., LTD.

二〇二五年二月二十四日

**郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告**

豫兴和会咨字(2024)第 031 号

我们接受委托，对郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券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》。项目主管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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期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 1.35 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目。

（二）项目单位

1、主管部门

郎溪县十字镇人民政府。

2、实施单位

郎溪县十字镇人民政府。

设计单位、监理单位、施工单位均按法定程序确定。

（三）项目地点

本项目位于宣城市十字镇内，十字镇位于郎溪县南部，地处宣州、郎溪、广德三县(区)交界处，是省扩权强镇试点镇、全国小城镇建设试点镇。

（四）前期工作情况

1、项目建设计划及开工情况

参考建设项目当地实际情况，工期定额和单位工程工期定额，结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况，项目综合建设工期拟定为4年（包含前期准备工作），已于2022年6月开工，2025年12月全部竣工交付使用。其中：

（1）2022年5月底前，完成前期立项、可研、评审及招标采购、勘探、设计等施工准备；

（3）2022年6月-2025年11月，完成工程施工；

（4）2025年12月，完成工程建设竣工、交付。

2、已完成的前期工作

(1) 已完成可行性研究报告的编制；

(2) 已取得郎溪县发展和改革委员会关于本项目建议书的批复（发改审批[2022]70号）；

(3) 已取得郎溪县发展和改革委员会关于本项目可行性研究报告的批复（发改审批[2022]72号）；

(4) 已取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第341821202200002号）；

(5) 已取得宣城市郎溪县生态环境分局关于本项目环境影响评价的审批意见（2022年4月21日）；

(6) 本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

二、估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

1) 工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照安徽省地区同类建筑，按2018版《安徽省建设工程量清单计价办法》及配套消耗量定额和费用定额，并参照宣城市目前的建材物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的。

(2) 材料、设备价格。本投资估算采用的材料价格均根据近期本地建设工程材料《市场价格信息》确定，设备按现行市场价格确定。

2、估算说明

(1) 建设单位管理费：根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部财建[2016]504号）计取；

(2) 建设工程监理费：参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部发改价格[2007]670号）计取；

(3) 勘察设计费：工程勘察设计费参考《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（国家计委、建设部计价格[2002]10号）计取；

(4) 环境影响咨询服务费：依据国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号文《环境影响咨询收费标准》；

(5) 图纸审查费：参考安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅[2012]201号文计取；

(6) 招标代理服务费：按国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号、[2011]534号的规定）；

(7) 工程造价咨询费：参照《关于重新制定工程造价咨询服务收费项目及标准的通知》（皖价服[2007]86号）计取；

(8) 建设项目的期工作咨询费参考《建设项目的期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格[1999]1283号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局皖价服[2013]105号）；

(9) 工程保险费：按建安工程费的0.2%计列；

(10) 用地成本：按20万元/亩计列；

(11) 基本预备费：按建设部[1996]628号文以第一部分建安工程费与第二部分工程建设其他费用之和为基数的5%计取；

(12) 涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零计取；

(13) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定;

(14) 其它部分指标参照同类型市政工程并考虑了宣城市最新市场价格因素。

3、项目总投资

本项目总投资为 41,949.38 万元,其中工程费用 34,198.89 万元,占 81.52%;工程建设其他费用 4,885.80 万元(含征地费用 2,600.00 万元),占 11.65%;预备费 1,869.38 万元,占 5.45%;建设期利息 975.93 万元,占 2.33%,发行费用 19.00 万元,占 0.05%。

项目总投资估算表

表 2-1

| 序号 | 名称 | 费用估算(万元) | 比例 | 备注 |
|----|---------------|----------|---------|-------------------|
| 一 | 工程费用 | 34198.89 | 81.52% | 各项费用估算与可研报告完全一致 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 4885.80 | 11.65% | |
| 1 | 土地费用 | 2600.00 | 6.20% | |
| 2 | 与工程建设相关的其他费用 | 2285.80 | 5.45% | |
| 三 | 预备费 | 1869.38 | 4.46% | |
| 四 | 建设投资总额(一+二+三) | 40954.07 | 97.63% | 建设期利息和发行费用按发行计划计算 |
| 五 | 建设期利息 | 975.93 | 2.33% | |
| 六 | 债券发行费用 | 19.00 | 0.05% | |
| 七 | 项目总投资(四+五+六) | 41949.00 | 100.00% | |

建设投资估算明细表

表 2-2

| 序号 | 工程及费用名称 | 数量 | 单位 | 综合单价(元) | 合计(万元) |
|-----|-------------|-------|-----|---------|----------|
| 一 | 建安工程费 | | | | 34198.89 |
| 1 | 研发中心(办公楼) | | | | 745 |
| 1.1 | 建筑工程 | 3800 | 平方米 | 1300 | 494.00 |
| 1.2 | 装饰工程 | 3800 | 平方米 | 180 | 68.4 |
| 1.3 | 水电安装工程(含消防) | 3800 | 平方米 | 210 | 79.8 |
| 1.4 | 智能化工程 | 3800 | 平方米 | 160 | 60.8 |
| 1.5 | 电梯 | 2 | 部 | 210000 | 42 |
| 2 | 标准化厂房 | | | | 16307.2 |
| 2.1 | 建筑工程 | 98000 | 平方米 | 1200 | 11760.00 |
| 2.2 | 装饰工程 | 98000 | 平方米 | 220 | 2156 |
| 2.3 | 水电安装工程(含消防) | 98000 | 平方米 | 244 | 2391.2 |

| 序号 | 工程及费用名称 | 数量 | 单位 | 综合单价(元) | 合计(万元) |
|-------|-------------------|---------|--------|----------|---------|
| 3 | 值班室 | | | | 36.4 |
| 3.1 | 建筑工程 | 200 | 平方米 | 1300 | 26 |
| 3.2 | 装饰工程 | 200 | 平方米 | 320 | 6.4 |
| 3.3 | 水电安装工程(含消防) | 200 | 平方米 | 200 | 4 |
| 4 | 产城融合服务中心 | | | | 5312 |
| 4.1 | 地上建筑工程 | | | | 4284 |
| 4.1.1 | 建筑工程 | 20000 | 平方米 | 1300 | 2600 |
| 4.1.2 | 装饰工程 | 20000 | 平方米 | 480 | 960 |
| 4.1.3 | 水电安装工程(含消防) | 20000 | 平方米 | 200 | 400 |
| 4.1.4 | 智能化工程 | 20000 | 平方米 | 120 | 240 |
| 4.1.5 | 电梯 | 4 | 部 | 210000 | 84 |
| 4.2 | 地下建筑工程 | | | | 1028 |
| 4.2.1 | 建筑工程 | 4000 | 平方米 | 2200 | 880 |
| 4.2.2 | 装饰工程 | 4000 | 平方米 | 220 | 88 |
| 4.2.3 | 水电安装工程(含消防通风) | 4000.00 | 平方米 | 150 | 60.00 |
| 5 | 室外配套工程 | | | | 1458.79 |
| 5.1 | 监控系统工程 | 1 | 项 | 560000 | 56 |
| 5.2 | 强电工程 | 1 | 系统 | 1000000 | 100.00 |
| 5.3 | 道路及场地 | 9520 | 平方米 | 416 | 396.03 |
| 5.4 | 停车场 | 4900 | 平方米 | 480 | 235.2 |
| 5.5 | 室外给排水管网 | 1 | 项 | 800000 | 80 |
| 5.6 | 雨污水工程 | 1 | 项 | 540000 | 54 |
| 5.7 | 室外配套工程 | 11340 | 平方米 | 180 | 204.12 |
| 5.8 | 围墙工程 | 1080 | 米 | 680 | 73.44 |
| 5.9 | 广告牌、充电桩及零星工程 | 1 | 项 | 1800000 | 180.00 |
| 5.1 | 室外消防工程 | 1 | 项 | 800000 | 80 |
| 6 | 经都三路北段(经都大道至灵峰耐磨) | 米 | 660 | 12800 | 844.8 |
| 7 | 文昌路 | 米 | 600 | 6800 | 408 |
| 8 | 永茂大道(联强至经都一路) | 米 | 1330 | 9800 | 1303.4 |
| 9 | 支五路(经都一路至支三路) | 米 | 360 | 7800 | 280.8 |
| 10 | 道路改造提升 | | | | 4702 |
| 10.1 | 路面沥青混凝土 | 平方米 | 463000 | 90 | 4167 |
| 10.2 | 路侧石 | 米 | 47500 | 100 | 475 |
| 10.3 | 零星配套工程 | 项 | 1 | 600000 | 60.00 |
| 11 | 道路配套工程 | 平方米 | 277000 | 65 | 1800.5 |
| 12 | 环境整治及拆迁费 | 项 | 山 | 10000000 | 1000 |
| 二 | 工程建设其他费 | | | | 4885.8 |
| (1) | 项目建设管理费 | | | | 1361.12 |
| 1 | 建设单位管理费 | 项 | 1 | 512.98 | 512.98 |
| 2 | 施工图审查费 | 项 | 1 | 44.46 | 44.46 |
| 3 | 招标代理费 | 项 | 1 | 136.8 | 136.8 |
| 4 | 工程造价咨询服务费 | 项 | 1 | 85.5 | 85.5 |

| 序号 | 工程及费用名称 | 数量 | 单位 | 综合单价(元) | 合计(万元) |
|-----|-------------|----|-----|----------|----------|
| 5 | 建设工程监理费 | 项 | 1 | 512.98 | 512.98 |
| 6 | 工程保险费 | 项 | 1 | 68.4 | 68.4 |
| (2) | 技术咨询费 | | | | 909.68 |
| 1 | 项目论证费用 | 项 | 0 | 163096 | 16.31 |
| 2 | 环境影响评价费 | 项 | 1 | 42000 | 4.2 |
| 3 | 劳动安全卫生评价费 | 项 | 1 | 34.2 | 34.2 |
| 4 | 工程勘察设计费 | 项 | 1 | 854.97 | 854.97 |
| (3) | 项目配套设施建设费 | | | | 15 |
| 1 | 临时施工道路 | 项 | 1 | 50000 | 5 |
| 2 | 施工用水工程费用 | 项 | 1 | 50000 | 5 |
| 3 | 施工用电工程费用 | 项 | 1 | 50000 | 5 |
| (4) | 征地费用 | 亩 | 130 | 200000 | 2600 |
| 三 | 预备费 | | | 18693800 | 1869.38 |
| 四 | 建设投资总额 | | | | 40954.07 |
| 五 | 建设期利息及债券手续费 | | | 994.93 | 994.93 |
| 六 | 工程总投资 | | | | 41949.00 |

2、资金筹措方案

(1) 资金来源

资本金来源：本项目总投资为 41,949.00 万元，其中资本金 22,949.00 万元，占总投资的 54.71%。资本金来源于财政预算资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 19,000.00 万元，占总投资的 45.29%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行 15 年期专项债券 1,500.00 万元，计划 2023 年发行 15 年期专项债券 6,000.00 万元，2024 年发行 15 年期专项债券 8,000.00 万元。2025 年发行 15 年期专项债券 3,500.00 万元。本次计划发行 2,000.00 万元，债券期限为 15 年期。

(2) 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 15,318.00 万元，2023 年计划投资 10,577.56 万元，2024 年投资 11,036.00 万元，2025 年 5,018.00 万元。

本项目建设期债券利息和发行费用由财政资金支付。项目竣工进入运营期后，以项目收益为债券本息的偿债来源。

项目资金使用计划表

表 2-3 单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计(万元) | 建设期 | | | |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|---------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 一 | 总投资 | 41949.00 | 15318.00 | 10577.00 | 11036.00 | 5018.00 |
| 1 | 建设投资 | 40954.07 | 15292.42 | 10459.85 | 10693.45 | 4508.35 |
| 2 | 建设期发债利息 | 975.93 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 |
| 3 | 债券发行费用 | 19.00 | 1.50 | 6.00 | 8.00 | 3.50 |
| 二 | 资金筹措 | 41949.00 | 15318.00 | 10577.0 | 11036.0 | 5018.00 |

| 序号 | 项 目 | 合计（万元） | 建设期 | | | |
|-----|-----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| | | | | 0 | 0 | |
| 1 | 发行债券 | 19000.00 | 1500.00 | 6000.00 | 8000.00 | 3500.00 |
| 2 | 资本金 | 22949.00 | 13818.00 | 4577.00 | 3036.00 | 1518.00 |
| 2.1 | 用于项目投资 | 21954.07 | 13792.42 | 4459.85 | 2693.45 | 1008.35 |
| 2.2 | 用于建设期债券利息 | 975.93 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 |
| 2.3 | 用于债券发行费用 | 19.00 | 1.50 | 6.00 | 8.00 | 3.50 |

3、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目招投标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目实施单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目实施单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目实施单位应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

（4）严格资金管理

实施单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和实施单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自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“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）项目预期收益、成本及融资平衡情况

1、预期收益

（1）项目收入

1) 项目收入来源

本项目收入来源于租金收入、停车费收入和充电桩充电服务费收入。

本项目预计可实现总收入 49,721.99 万元，全部为专项收入。

2) 项目收入可行性

①本项目新建标准厂房 9.8 万平米、研发楼 0.38 万平米、产城融合服务中心 2.40 万平米（其中可出租面积 2.00 万平米），拟全部对外招商租赁；园区共设置停车位 240 个；充电桩 160 套（额定功率 60kw），全部对外有偿使用。

②根据项目建设计划，本项目在 2025 年 12 月底前将完成竣工验收，项目收入自 2026 年 1 月开始计算；本项目租金按年收取，基于谨慎性原则，运营期最后一年除租金收入外均减半计算。

3) 项目收入预测

①标准厂房租金收入

根据对项目区域周边（郎溪县经济技术开发区）的标准厂房租金价格调研：厂房租金约 16.8-30 元/平米.月。

58同城·房产

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城厂房出租 > 郎溪厂房出租

(出租) 标准厂房带航车出租，变压器三相电水电齐全交通方便

更新于2022-04-05 6人已浏览



3万/月 1元/m²/天

1000m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数
起租面积

区域: 郎溪区

地址: 安徽省宣城市郎溪县梅渚镇  地图

 程先生
个人
已在58注册3年
 已实名认证

(出租) 钢结构厂房, 有行车梁

更新于2022-01-27

142人已浏览



5万/月 0.56元/m²/天

3000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 郎溪区

地址: 宣城市郎溪县S214



高先生

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信

基于谨慎性原则, 本项目运营期首年厂房租金价格拟定为 16.80 元/平米. 月、此后每年价格涨幅按 3% 估算(远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%)。

2026 年空置率按 30% 计算、2027 年空置率按 20% 计算、2028 年空置率按 10% 计算、2029 年起空置率按 5% 计算。

②研发楼与产城融合服务中心租金收入

本项目研发楼与产城融合服务中心可租赁面积共 23800.00 平方米(其中研发楼 3800 平米、产城融合服务中心 20000 平米)。

参照宣城地区办公用房租金价格调查: 2021 年租金价格约为 22.5 元/平米. 月。



基于谨慎性原则，本项目运营期首年研发与综合服务中心租金价格拟定为 22.50 元/平米·月、此后每年价格涨幅按 3%估算（远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%）。

2026 年空置率按 30%计算、2027 年空置率按 20%计算、2028 年空置率按 10%计算、2029 年起空置率按 5%计算。

③停车费收入

根据宣城市物价局《关于明确财政投资建设的市区公共停车场停车服务收费标准的通知》（宣价服【2018】7 号）文件规定收费标准：小汽车停放 30 分钟（含 30 分钟）内免费，30 分钟以上 2 小时以内（含 2 小时）每车 3 元，2 小时以后每小时加收 2 元，每天封顶最高不超过 20 元，不足 2 小时按 2 小时计算。

假设按每次停车 3 小时，每车位日周转 2 次计算，单车位日收入为 10 元；若按每车位日周转 3 次计算，单车位日收入为 15 元。

基于谨慎性原则，本项目单车位日收入按 10 元计算、此后每年按增长 3%估算（远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%），年运营天数按 300 天计算，车位空置率按 30%计算。

④充电服务费收入

充电服务费单价参照《关于我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（安价服[2016]23 号）：经营性充电桩充电服务价格按充电电度收取，其中：集中向国家电网报装并执行大工业电价（免收基本电费）的充电服务费临时标准为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目电动汽车充电服务费收费标准按 0.60 元/kWh 测算，运营期不考虑价格涨幅；充电桩日工作时长按 10 小时计算，同时率按 15%计算，年运营天数按 300 天计算。

⑤项目收入预测

项目营业收入估算表

表 3-1

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 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 | 营业收入（万元） | 49721.99 | 2142.40 | 2468.57 | 2812.63 | 3032.28 | 3115.48 | 3201.17 | 3289.42 | 3380.34 | 3473.98 | 3570.40 | 3669.74 | 3772.06 | 3877.44 | 3986.00 | 3930.08 |
| 1 | 标准厂房租金收入（万元） | 34004.26 | 1382.98 | 1627.96 | 1886.40 | 2050.93 | 2112.46 | 2175.84 | 2241.11 | 2308.35 | 2377.60 | 2448.92 | 2522.39 | 2598.06 | 2676.00 | 2756.29 | 2838.97 |
| | 可出租面积（万平米） | | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 | 9.80 |
| | 月租金标准（元/平米） | | 16.80 | 17.30 | 17.82 | 18.36 | 18.91 | 19.48 | 20.06 | 20.66 | 21.28 | 21.92 | 22.58 | 23.26 | 23.95 | 24.67 | 25.41 |
| | 租金涨幅（%） | | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| | 空置率（%） | | 30% | 20% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| 2 | 研发楼与产城融合服务中心租金收入（万元） | 11060.05 | 449.82 | 529.50 | 613.56 | 667.08 | 687.09 | 707.70 | 728.93 | 750.80 | 773.33 | 796.52 | 820.42 | 845.03 | 870.38 | 896.50 | 923.39 |
| | 可出租面积（万平米） | | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 |
| | 月租金标准（元/平米） | | 22.50 | 23.18 | 23.87 | 24.59 | 25.32 | 26.08 | 26.87 | 27.67 | 28.50 | 29.36 | 30.24 | 31.15 | 32.08 | 33.04 | 34.03 |
| | 租金涨幅（%） | | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| | 空置率（%） | | 30% | 20% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| 3 | 停车费收入（万元） | 899.28 | 50.40 | 51.91 | 53.47 | 55.07 | 56.73 | 58.43 | 60.18 | 61.99 | 63.85 | 65.76 | 67.73 | 69.77 | 71.86 | 74.01 | 38.12 |
| | 机动车停车位总数（个） | | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 |
| | 单车位日收入（元/个） | | 10.00 | 10.30 | 10.61 | 10.93 | 11.26 | 11.59 | 11.94 | 12.30 | 12.67 | 13.05 | 13.44 | 13.84 | 14.26 | 14.69 | 15.13 |
| | 价格涨幅（%） | | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| | 空置率（%） | | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| | 年运营天数（天） | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 150.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 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 |
| 4 | 充电桩充电服务费收入（万元） | 3758.40 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 259.20 | 129.60 |
| | 充电桩套数（套） | | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 |
| | 额定功率（千瓦） | | 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 |
| | 日运营时长（小时） | | 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 |
| | 同时率（%） | | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| | 收费标准（元/千瓦时） | | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| | 年运营天数（天） | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 150.00 |

（二）项目运营成本

1、经营成本

（1）工资福利费

据数据统计：2020 年安徽省城镇非私营单位中租赁和商业服务业从业人员平均工资为 61747 元/年。

根据专业测算，本项目拟新增员工定员数 15 人（主要为资产租赁经营与停车场管理人员），人均工资福利费用拟按 75240 元/年进行测算，运营期工资福利费涨幅按每年增长 3% 计算（与收入测算涨幅同步）。

（2）修理费：本项目运营期修理费按固定资产年折旧费用的 5% 测算，运营期年涨幅按每年增长 3% 计算（与收入测算涨幅同步）。

(3) 外购燃料和动力费：

本项目为资产租赁经营，出租资产的用水、用电均由承租人承担。基于谨慎性原则，本项目外购燃料和动力费拟按营业收入的 2%计算。

(4) 其他管理费用：其他管理费用主要包括行政办公费用、培训费用、差旅费用等，拟按工资福利费用的 10%进行测算。

(5) 其他销售费用：其他销售费用主要是宣传和推广费用，拟按营业收入的 2%测算。

项目经营成本估算表

表 3-2

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 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 | 外购燃料和动力费 | 994.44 | 42.85 | 49.37 | 56.25 | 60.65 | 62.31 | 64.02 | 65.79 | 67.61 | 69.48 | 71.41 | 73.39 | 75.44 | 77.55 | 79.72 | 78.60 |
| 2 | 工资和福利费 | 2099.16 | 112.86 | 116.25 | 119.74 | 123.33 | 127.03 | 130.84 | 134.77 | 138.81 | 142.97 | 147.26 | 151.68 | 156.23 | 160.92 | 165.75 | 170.72 |
| 3 | 修理费 | 1738.06 | 93.45 | 96.25 | 99.14 | 102.11 | 105.17 | 108.33 | 111.58 | 114.93 | 118.38 | 121.93 | 125.59 | 129.36 | 133.24 | 137.24 | 141.36 |
| 4 | 其他管理费用 | 209.92 | 11.29 | 11.63 | 11.97 | 12.33 | 12.70 | 13.08 | 13.48 | 13.88 | 14.30 | 14.73 | 15.17 | 15.62 | 16.09 | 16.58 | 17.07 |
| 5 | 其他销售费用 | 994.44 | 42.85 | 49.37 | 56.25 | 60.65 | 62.31 | 64.02 | 65.79 | 67.61 | 69.48 | 71.41 | 73.39 | 75.44 | 77.55 | 79.72 | 78.60 |
| 6 | 经营成本 | 6036.02 | 303.30 | 322.87 | 343.35 | 359.07 | 369.52 | 380.29 | 391.41 | 402.84 | 414.61 | 426.74 | 439.22 | 452.09 | 465.35 | 479.01 | 486.35 |

2、财务费用

本项目债券融资本金 19,000.00 万元，其中 2022 年 6 月实际发行债券 1,500.00 万元，发行利率为 3.21%，债券期限为 15 年；2023 年计划发行债券 6,000.00 万元（其中 2023 年 2 月实际发行债券 4,000.00 万元、发行利率 3.15%；2023 年 8 月实际发行债券 2,000.00 万元、发行利率 2.94%），债券期限为 15 年；2024 年发行债券 8,000.00 万元（其中 2024 年 5 月实际发行债券 6,000.00 万元、发行利率 2.56%；2024 年 6 月实际发行债券 2,000.00 万元、发行利率 2.48%）债券期限为 15 年；2025 年拟发行债券 3,500.00 万元，本次拟发行 2,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 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 8,642.26 万元，其中计入建设期利息 975.93 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 7,666.33 万元。债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

表 3-3

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 建设期 | | | | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 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 | 1500 | 7500 | 15500 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 17500 | 11500 | 3500 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 19000.00 | 1500 | 6000 | 8000 | 3500 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 8642.26 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 552.08 | 465 | 241.6 | 70 |
| 3.1 | 建设期债券利息 | 975.93 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 经营期债券利息 | 7666.33 | | | | | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 552.08 | 465.00 | 241.60 | 70.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 27642.26 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 2052.08 | 6465.00 | 8241.60 | 3570.00 |
| 4.1 | 应计债券还本 | 19000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | 1500 | 6000 | 8000 | 3500 |
| 4.2 | 应计债券付息 | 8642.26 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 552.08 | 465.00 | 241.60 | 70.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 1500 | 7500 | 15500 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 19000 | 17500 | 11500 | 3500 | 0 |

3、折旧摊销

本项目采用分类计提摊销折旧的方法，其中建构筑物类固定资产原值 39,349.38 万元，残值率按 5% 计，折旧年限按 20 年，年折旧费用 1,869.10 万元；

土地费用 2,600.00 万元，按 20 年摊销，年摊销费用 130.00 万元。

本项目年折旧摊销费用合计 1,999.10 万元。

4、总成本费用

总成本费用估算表

表 3-4

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 | 经营成本 | 6036.02 | 303.30 | 322.87 | 343.35 | 359.07 | 369.52 | 380.29 | 391.41 | 402.84 | 414.61 | 426.74 | 439.22 | 452.09 | 465.35 | 479.01 | 486.35 |
| 2 | 折旧费 | 28036.20 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 | 1869.08 |
| 3 | 摊销费 | 1950.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 |
| 4 | 专项债利息支出 | 7666.33 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 552.08 | 465.00 | 241.60 | 70.00 |
| 5 | 总成本费用合计 | 43688.55 | 2878.53 | 2898.10 | 2918.58 | 2934.30 | 2944.75 | 2955.52 | 2966.64 | 2978.07 | 2989.84 | 3001.97 | 3014.45 | 3003.25 | 2929.43 | 2719.69 | 2555.43 |

5、相关税费

——增值税：租金收入销项税率按 9%、其余收入销项税率按 6%、进项税率按 13%，基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——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%。

——所得税率：25%。

——房产率：从租计征，按租金收入的 12%。

项目相关税费估算表

表 3-5

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| | | | 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 | 5790.03 | 235.82 | 277.50 | 321.46 | 349.44 | 359.89 | 370.63 | 381.71 | 393.13 | 404.87 | 416.98 | 429.44 | 442.28 | 455.51 | 469.13 | 482.24 | |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 191.16 | 7.94 | 9.30 | 10.73 | 11.64 | 11.97 | 12.31 | 12.66 | 13.01 | 13.38 | 13.76 | 14.15 | 14.56 | 14.97 | 15.40 | 15.38 | |
| 1.2 | 教育费附加 | 114.68 | 4.76 | 5.58 | 6.44 | 6.98 | 7.18 | 7.38 | 7.59 | 7.81 | 8.03 | 8.26 | 8.49 | 8.73 | 8.98 | 9.24 | 9.23 | |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 76.47 | 3.18 | 3.72 | 4.29 | 4.66 | 4.79 | 4.92 | 5.06 | 5.21 | 5.35 | 5.51 | 5.66 | 5.82 | 5.99 | 6.16 | 6.15 | |
| 1.4 | 房产税 | 5407.72 | 219.94 | 258.90 | 300.00 | 326.16 | 335.95 | 346.02 | 356.40 | 367.10 | 378.11 | 389.45 | 401.14 | 413.17 | 425.57 | 438.33 | 451.48 | |
| 2 | 增值税 | 3823.50 | 158.77 | 185.98 | 214.69 | 232.83 | 239.40 | 246.15 | 253.11 | 260.27 | 267.66 | 275.26 | 283.09 | 291.16 | 299.46 | 308.02 | 307.65 | |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 4335.28 | 183.53 | 212.84 | 243.76 | 263.48 | 270.92 | 278.58 | 286.47 | 294.59 | 302.97 | 311.59 | 320.47 | 329.62 | 339.04 | 348.74 | 348.68 | |
| 2.2 | 增值税进项税额 | 511.78 | 24.76 | 26.86 | 29.07 | 30.65 | 31.52 | 32.43 | 33.36 | 34.32 | 35.31 | 36.33 | 37.38 | 38.46 | 39.58 | 40.72 | 41.03 | |
| 3 | 所得税 | 637.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10.48 | 81.63 | 123.13 | 199.30 | 223.10 | |

6、项目损益

本项目预计总收入合计 49,721.99 万元，预计可实现息税前利润 7,909.44 万元。

项目损益情况预测表

表 3-6

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 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 | 49721.99 | 2142.40 | 2468.57 | 2812.63 | 3032.28 | 3115.48 | 3201.17 | 3289.42 | 3380.34 | 3473.98 | 3570.40 | 3669.74 | 3772.06 | 3877.44 | 3986.00 | 3930.08 |
| 2 | 税金及附加 | 5790.03 | 235.82 | 277.50 | 321.46 | 349.44 | 359.89 | 370.63 | 381.71 | 393.13 | 404.87 | 416.98 | 429.44 | 442.28 | 455.51 | 469.13 | 482.24 |
| 3 | 总成本费用 | 43688.55 | 2878.53 | 2898.10 | 2918.58 | 2934.30 | 2944.75 | 2955.52 | 2966.64 | 2978.07 | 2989.84 | 3001.97 | 3014.45 | 3003.25 | 2929.43 | 2719.69 | 2555.43 |
| 4 | 指标交易收入 | 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 | 243.41 | -971.95 | -707.03 | -427.41 | -251.46 | -189.16 | -124.98 | -58.93 | 9.14 | 79.27 | 151.45 | 225.85 | 326.53 | 492.50 | 797.18 | 892.41 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 423.77 | | | | | | | | 9.14 | 79.27 | 151.45 | 183.91 | | | | |

| 序号 | 项 目 | 合 计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 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 |
| 7 | 应纳税所得额 | 2550.56 | | | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 41.94 | 326.53 | 492.50 | 797.18 | 892.41 |
| 8 | 所得税 | 637.64 | | | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10.48 | 81.63 | 123.13 | 199.30 | 223.10 |
| 9 | 净利润 | -394.23 | -971.95 | -707.03 | -427.41 | -251.46 | -189.16 | -124.98 | -58.93 | 9.14 | 79.27 | 151.45 | 215.37 | 244.90 | 369.37 | 597.88 | 669.31 |
| 10 | 息税前利润 | 7909.74 | -395.80 | -130.88 | 148.74 | 324.69 | 386.99 | 451.17 | 517.22 | 585.29 | 655.42 | 727.60 | 802.00 | 878.61 | 957.50 | 1038.78 | 962.41 |
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 37895.94 | 1603.28 | 1868.20 | 2147.82 | 2323.77 | 2386.07 | 2450.25 | 2516.30 | 2584.37 | 2654.50 | 2726.68 | 2801.08 | 2877.69 | 2956.58 | 3037.86 | 2961.49 |

7、融资平衡情况

(1) 偿债计划表

本项目债券融资本金 19,000.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。其中 2022 年实际发行债券 1,500.00 万元，发行利率为 3.21%，债券期限为 15 年，还本时间为 2037 年；2023 年计划发行债券 6,000.00 万元（其中 2023 年 2 月实际发行债券 4,000.00 万元、发行利率 3.15%；2023 年 8 月实际发行债券 2,000.00 万元、发行利率 2.94%），债券期限为 15 年，还本时间为 2038 年；2024 年发行债券 8,000.00 万元（其中 2024 年 5 月实际发行债券 6,000.00 万元、发行利率 2.56%；2024 年 6 月实际发行债券 2,000.00 万元、发行利率 2.48%）债券期限为 15 年，还本时间为 2039 年；2025 年拟发行债券 3,500.00 万元，债券利率按 4% 预估，债券期限为 15 年，债券利率以最终发行利率为准。

偿债计划表

表 3-9

单位：万元

| 年份 | 期初债券本金累计 | 本年新增债券 | 应付债券利息 | 应付债券本金 | 应付债券本息合计 | 期末债券本金累计 |
|--------|----------|---------|--------|---------|----------|----------|
| 2022 年 | 0.00 | 1500.00 | 24.08 | | 24.08 | 1500.00 |
| 2023 年 | 1500.00 | 6000.00 | 111.15 | | 111.15 | 7500.00 |
| 2024 年 | 7500.00 | 8000.00 | 334.55 | | 334.55 | 15500.00 |
| 2025 年 | 15500.00 | 3500.00 | 506.15 | | 506.15 | 19000.00 |
| 2026 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2027 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2028 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2029 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2030 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2031 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2032 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2033 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2034 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2035 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2036 年 | 19000.00 | | 576.15 | | 576.15 | 19000.00 |
| 2037 年 | 19000.00 | | 552.08 | 1500.00 | 2052.08 | 17500.00 |

| 年份 | 期初债券本金累计 | 本年新增债券 | 应付债券利息 | 应付债券本金 | 应付债券本息合计 | 期末债券本金累计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2038 年 | 17500.00 | | 465.00 | 6000.00 | 6465.00 | 11500.00 |
| 2039 年 | 11500.00 | | 241.60 | 8000.00 | 8241.60 | 3500.00 |
| 2040 年 | 3500.00 | | 70.00 | 3500.00 | 3570.00 | 0.00 |
| 合计 | | 19000.00 | 10394.26 | 19000.00 | 29394.26 | |

(2) 收益覆盖倍数

经测算：本项目债券本息合计 27,642.26 万元，项目收入合计 49,721.99 万元，项目支出合计 12,463.69 万元（其中项目经营成本为 6,036.02 万元、税金和附加为 5,790.03 万元、所得税为 637.64 万元），经营净现金流为 37,258.30 万元，经营净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡表

表 3-8

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | | 净现金流（万元） |
|--------|----------|---------|---------|--------|----------|----------|
| | | 经营成本 | 税金和附加 | 应缴所得税 | 支出小计 | |
| 2026 年 | 2142.40 | 303.30 | 235.82 | 0.00 | 539.12 | 1603.28 |
| 2027 年 | 2468.57 | 322.87 | 277.50 | 0.00 | 600.37 | 1868.20 |
| 2028 年 | 2812.63 | 343.35 | 321.46 | 0.00 | 664.81 | 2147.82 |
| 2029 年 | 3032.28 | 359.07 | 349.44 | 0.00 | 708.51 | 2323.77 |
| 2030 年 | 3115.48 | 369.52 | 359.89 | 0.00 | 729.41 | 2386.07 |
| 2031 年 | 3201.17 | 380.29 | 370.63 | 0.00 | 750.92 | 2450.25 |
| 2032 年 | 3289.42 | 391.41 | 381.71 | 0.00 | 773.12 | 2516.30 |
| 2033 年 | 3380.34 | 402.84 | 393.13 | 0.00 | 795.97 | 2584.37 |
| 2034 年 | 3473.98 | 414.61 | 404.87 | 0.00 | 819.48 | 2654.50 |
| 2035 年 | 3570.40 | 426.74 | 416.98 | 0.00 | 843.72 | 2726.68 |
| 2036 年 | 3669.74 | 439.22 | 429.44 | 10.48 | 879.14 | 2790.60 |
| 2037 年 | 3772.06 | 452.09 | 442.28 | 81.63 | 976.00 | 2796.06 |
| 2038 年 | 3877.44 | 465.35 | 455.51 | 123.13 | 1043.99 | 2833.45 |
| 2039 年 | 3986.00 | 479.01 | 469.13 | 199.30 | 1147.44 | 2838.56 |
| 2040 年 | 3930.08 | 486.35 | 482.24 | 223.10 | 1191.69 | 2738.39 |
| 合计 | 49721.99 | 6036.02 | 5790.03 | 637.64 | 12463.69 | 37258.30 |
| 本息合计 | 27642.26 | | | | | |
| 本息覆盖倍数 | 1.35 | | | | | |

(3) 偿债能力分析（压力测试）

项目债券本息偿还能力评估表

表 3-9 单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 经营净现金流（项目总收益） | 33532.47 | 35395.39 | 37258.30 | 39121.22 | 40984.13 |
| 债券本息支付 | 27642.26 | 27642.26 | 27642.26 | 27642.26 | 27642.26 |
| 收益对本息覆盖倍数 | 1.21 | 1.28 | 1.35 | 1.42 | 1.48 |

当项目经营净现金流下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.28 倍；当项目经营净现金流下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(4) 现金流量表

计算期内累计资金流入 96,006.27 万元，累计资金流出 85,414.30 万元，累计现金结余 10,591.97 万元。本项目全部 19,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 10,591.97 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

现金流量表

表 3-11 单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | |
|-------|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 37258.3 | | | | | 1603.28 | 1868.2 | 2147.82 | 2323.77 | 2386.07 | 2450.25 | 2516.3 |
| 1.1 | 现金流入 | 54057.27 | | | | | 2325.93 | 2681.41 | 3056.39 | 3295.76 | 3386.4 | 3479.75 | 3575.89 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 49721.99 | | | | | 2142.4 | 2468.57 | 2812.63 | 3032.28 | 3115.48 | 3201.17 | 3289.42 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | 0 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 4335.28 | | | | | 183.53 | 212.84 | 243.76 | 263.48 | 270.92 | 278.58 | 286.47 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 16798.97 | | | | | 722.65 | 813.21 | 908.57 | 971.99 | 1000.33 | 1029.5 | 1059.59 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 6036.02 | | | | | 303.3 | 322.87 | 343.35 | 359.07 | 369.52 | 380.29 | 391.41 |
| 1.2.2 | 增值税进项税额 | 511.78 | | | | | 24.76 | 26.86 | 29.07 | 30.65 | 31.52 | 32.43 | 33.36 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 5790.03 | | | | | 235.82 | 277.5 | 321.46 | 349.44 | 359.89 | 370.63 | 381.71 |
| 1.2.4 | 增值税 | 3823.5 | | | | | 158.77 | 185.98 | 214.69 | 232.83 | 239.4 | 246.15 | 253.11 |
| 1.2.5 | 所得税 | 637.64 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -40954.07 | -15292.42 | -10459.85 | -10693.45 | -4508.35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1 | 现金流入 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 40954.07 | 15292.42 | 10459.85 | 10693.45 | 4508.35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 40954.07 | 15292.42 | 10459.85 | 10693.45 | 4508.35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0 | | | | 0 | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 14287.74 | 15292.42 | 10459.85 | 10693.45 | 4508.35 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -576.15 |
| 3.1 | 现金流入 | 41949 | 15318 | 10577 | 11036 | 5018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 22949 | 13818 | 4577 | 3036 | 1518 | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 19000 | 1500 | 6000 | 8000 | 3500 | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | |
|-------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| | | | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 27661.26 | 25.58 | 117.15 | 342.55 | 509.65 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 8642.26 | 24.08 | 111.15 | 334.55 | 506.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 |
| 3.2.2 | 债券发行费用 | 19 | 1.5 | 6 | 8 | 3.5 | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 19000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2.4 | 应付利润 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 净现金流量 | 10591.97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1027.13 | 1292.05 | 1571.67 | 1747.62 | 1809.92 | 1874.1 | 1940.15 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1027.13 | 2319.18 | 3890.85 | 5638.47 | 7448.39 | 9322.49 | 11262.64 |

续表

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | |
|-------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 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 | 37258.30 | 2584.37 | 2654.50 | 2726.68 | 2790.60 | 2796.06 | 2833.45 | 2838.56 | 2738.39 |
| 1.1 | 现金流入 | 54057.27 | 3674.93 | 3776.95 | 3881.99 | 3990.21 | 4101.68 | 4216.48 | 4334.74 | 4278.76 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 49721.99 | 3380.34 | 3473.98 | 3570.40 | 3669.74 | 3772.06 | 3877.44 | 3986.00 | 3930.08 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 4335.28 | 294.59 | 302.97 | 311.59 | 320.47 | 329.62 | 339.04 | 348.74 | 348.68 |

| | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 16798.97 | 1090.56 | 1122.45 | 1155.31 | 1199.61 | 1305.62 | 1383.03 | 1496.18 | 1540.37 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 6036.02 | 402.84 | 414.61 | 426.74 | 439.22 | 452.09 | 465.35 | 479.01 | 486.35 |
| 1.2.2 | 增值税进项税额 | 511.78 | 34.32 | 35.31 | 36.33 | 37.38 | 38.46 | 39.58 | 40.72 | 41.03 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 5790.03 | 393.13 | 404.87 | 416.98 | 429.44 | 442.28 | 455.51 | 469.13 | 482.24 |
| 1.2.4 | 增值税 | 3823.50 | 260.27 | 267.66 | 275.26 | 283.09 | 291.16 | 299.46 | 308.02 | 307.65 |
| 1.2.5 | 所得税 | 637.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10.48 | 81.63 | 123.13 | 199.30 | 223.10 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -40954.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 40954.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 40954.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 14287.74 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -576.15 | -2052.08 | -6465.00 | -8241.60 | -3570.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 41949.00 | 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 | 22949.00 | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 19000.00 | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 27661.26 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 2052.08 | 6465.00 | 8241.60 | 3570.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 8642.26 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 576.15 | 552.08 | 465.00 | 241.60 | 70.00 |
| 3.2.2 | 债券发行费用 | 19.00 | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 19000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1500.00 | 6000.00 | 8000.00 | 3500.00 |
| 3.2.4 | 应付利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 净现金流量 | 10591.97 | 2008.22 | 2078.35 | 2150.53 | 2214.45 | 743.98 | -3631.55 | -5403.04 | -831.61 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 13270.86 | 15349.21 | 17499.74 | 19714.19 | 20458.17 | 16826.62 | 11423.58 | 10591.97 |

8、其他事项说明

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，保证郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目顺利施工。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，充分满足郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目专项债券还本付息要求。

四、评估结论

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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十四日



请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

名称 河南中兴信和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)
住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
法定代表人 辛润克
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2010年07月20日
营业期限 长期
经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 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、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0588110



会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

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》。



发证机关：

河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate

110001547478

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日
/y /m /d

王全江

男

1978-09-08

利安达会计师事务所(特殊普通
合伙)河南分所

320328197809080014

姓名 Fullname
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 11 日
/y /m /d

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.



王全江 110001547478

年 月 日
/y /m /d

12:18

🔔 🎧 🔋 6 5G 5G 80



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



| | |
|-------------------|--------------------|
| 姓名 | 尉伟 |
| Sex | 女 |
| Date of birth | 1985-05-10 |
| Working unit | 河南中兴信和会计师事务所有限公司 |
| Identity card No. | 411523198505106026 |



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.



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号:
No. of Certificate

410100840003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2021年10月27日

12:18

🔔 🎧 🔋 5G 5G 80



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过