

**皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础  
设施建设工程项目非标专项债券收益与融  
资自求平衡财务评价报告**



**北京中名國成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所**

地址：北京市东城区建国门大街 18 号办三 916 单元

邮编：100005

电话：(010) 53396165

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

# 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

## 审 计 报 告

中名国成皖审字（2022）第 0038 号

### 皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司：

我们接受委托，对皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司对皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司对皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年2月22日

# 评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

## 一、项目概况

皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目。

（二）项目单位：安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司。

（三）建设地点：安徽省皖江江南新兴产业集中区范围内，其中：

1、产业园基础设施工程位于黄河路以北，六盘山路以东范围内；

2、园区配套基础设施工程

（1）九华河生态环境提升工程

1）九华河水环境治理工程位于九华河沿线，龙腾大道与秦岭路口至九华河桥下范围内；

2）池州大道下穿九华河隧道工程，隧道起于黄河路，下穿九华河后，终至龙腾大道，通过项目建设提升皖江江南新兴产业集中区东西片区互通便利性，促进集中区内部一体化发展；

3）九华河大桥及接线工程，东接滨江大道东段、中间跨越九华河设置大桥，西接滨江大道西段，通过项目建设促进九华河沿线开发提升利用；

（2）梅龙中心片区环境整治工程

1）新建工程市民文体活动中心和公交场站均位于滨江大道与骊山路交叉路

口东侧；

## 2) 改造工程

①公租房改造提升工程位于秦岭路以东、延河路以南、黄河路以北、骊山路以西范围内；

②老旧小区改造工程涉及观港花园、观景花园、观梅花园等三个小区；

③道路广场改造工程涉及秦岭路（滨江大道-黄河路）、黄河路（秦岭路-骊山路）、延河路（秦岭路-贺兰山路）、骊山路（滨江大道-黄河路）、贺兰山路（滨江大道-延河路）和滨江大道（秦岭路-贺兰山路）等区域；

④菜市场改造工程和配套设施改造均位于梅龙中心片区内。

（四）工程内容：本项目建设内容包括产业园基础设施工程和园区配套基础设施工程等内容。

### 1、产业园基础设施工程

本工程占地面积126,113.00平方米（约189.00亩），其中建筑面积295,739.54平方米，主要包括科创生产区、定制生产区、仓储物流用房、研发转化中心、服务用房、配套用房等地上建筑和地下建筑，并配备道路及辅助工程、智慧停车场和其他配套设施等，同时搭载产业园智慧管理系统。

### 2、园区配套基础设施工程

#### （1）九华河生态环境提升工程

##### ①九华河水环境治理工程

本工程包括堤防加固、驳岸治理、拦水坝、水闸、游步道、智慧停车场、游船码头、雨水排口改造工程和配套生态环境提升等。

##### ②池州大道下穿九华河隧道工程

本工程包括敞开段建设12,240.00平方米、暗埋段建设61,200.00平方米、配套建设给排水工程、电气工程、交通工程、配套工程等，以提升皖江江南新兴产业集中区东西片区互通交通便利，促进一体化发展。

##### ③九华河大桥及接线工程

本工程包括大桥工程36,543.00平方米、道路工程43,500.00平方米、梅龙干渠中桥工程2,592.00平方米、互通立体交叉工程8,136.00平方米、平面交叉

及引道工程10,050.00平方米和配套附属工程等。

## （2）梅龙中心片区环境整治工程

### ①新建工程

本工程包括市民文体活动中心7,793.00平方米、公交场站2,000.00平方米。

### ②改造工程

本工程包括公租房改造提升工程、老旧小区改造工程、道路广场改造工程、菜市场改造工程、配套设施改造等。

## （五）项目投资

经估算，项目总投资为195,592.96万元。其中：工程费用为168,293.09万元，占总投资的86.04%；工程建设其他费用为14,373.34万元，占总投资的7.35%；工程预备费为9,133.33万元，占总投资的4.67%；建设期利息为3,689.80万元，占总投资的1.89%；债券发行费为103.40万元，占总投资的0.05%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为36个月，综合考虑，本项目建设内容繁多，各子项规模存在差异，使得各子项前期准备时间不一，因此本项目2023年7月至8月为项目前期准备阶段，2023年9月至2026年3月为施工、设备购置、安装阶段，2026年4月至2026年6月为竣工验收阶段。

（七）资金筹措方式：项目总投资估算为195,592.96万元，其中拟申请专项债券融资94,000.00万元，占总投资的48.06%，其余101,592.96万元由财政资金筹措解决。

本项目建设期为2023年7月—2026年6月，本项目专项债券计划发行金额为94,000.00万元，发行期限均为20年期，2023年7-12月已发行2,000.00万元（其中2023年7月专项债券已发行1,000.00万元，2023年8月专项债券已发行1,000.00万元），2024年1-12月已发行7,800.00万元（其中2024年6月专项债券已发行3,800.00万元（其中包含安徽省江南产业集中区第一污水处理厂（二期二系列2.5万m<sup>3</sup>/d）项目2024年6月发行的2800.00万元额度），2024年8月专项债券已发行4,000.00万元），2025年1-12月计划发行30,000.00万元（其中2025年3月专项债拟发行1500.00万元），2026年1-6月计划发行54,200.00万元。每半年付

息一次，到期一次性还本。2023年7月已发行金额发行利率为3.02%，2023年8月已发行金额发行利率为2.99%，2024年6月已发行金额发行利率为2.53%，2024年8月已发行金额发行利率为2.34%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按4.20%计取，本项目债券存续期内，还本付息金额合计为万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元

期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2023年（7-12月）		2,000.00		2,000.00	3.02/ 2.99	22.55	22.55
2024年（1-12月）	2,000.00	7,800.00		9,800.00	2.53/ 2.34	139.37	139.37
2025年（1-12月）	9,800.00	30,000.00		39,800.00	4.20	879.84	879.84
2026年（1-12月）	39,800.00	54,200.00		94,000.00	4.20	2,648.04	2,648.04
2027年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2028年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2029年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2030年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2031年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2032年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2033年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2034年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2035年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2036年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2037年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2038年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2039年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2040年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2041年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2042年（1-12月）	94,000.00			94,000.00	4.20	3,786.24	3,786.24
2043年（1-12月）	94,000.00			92,000.00	4.20	3,763.69	5,763.69
2044年（1-12月）	92,000.00			54,000.00	4.20	3,646.87	11,446.87
2045年（1-12月）	54,000.00			20,000.00	4.20	2,906.40	32,906.40



期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2046年（1-6月）	20,000.00				4.20	1,138.20	55,338.20
合计						75,724.80	169,724.80

## 二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

### （一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

### （二）收入预测评价

本项目的经营收入主要包括租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入、九华河游船收入、九华河游船收入等。本项目建设期为2023年7月—2026年6月，运营期为2026年7月—2046年6月，综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则，因此，本项目运营期首年（2026年）及运营期末年（2046年）均为半年，2027年-2045年为正常运营年份，为12个月，因此运营期首年与末年按6个月进行测算，其余按整年进行测算。

#### 1、租赁收入

## （1）新建建筑租赁收入

### ①厂房租赁收入

本项目建成后将相关厂房将对外出租，建筑总面积176,558.20平方米，参照项目周边厂房租金市场价格，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计厂房按照18.00元/㎡·月计取，从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月，项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷，综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，本项目运营期内单价每三年上浮5%，项目运营期内，厂房租赁收入为78,550.74万元。

### ②功能用房租赁收入

本项目产业园基础设施工程中的研发转化中心建成后可对外出租，可租赁面积共36,724.11平方米，参照周边市场同类型建筑租金，参考周边类似功能用房出租单价，同时考虑项目三年建设期，因此保守估计，三年建成后租赁单价为30.00元/平方米·月。从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，功能用房租赁收入共计28,023.43万元。

### ③便民服务用房租赁收入

本项目便民服务用房可对外出租，可租赁面积共11,221.14平方米，参照周边市场同类型厂房建筑租金，参考周边类似便民服务用房项目出租单价，因此保守估计，三年建成后配套建筑租金为36.00元/平方米·月。从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。运

营期内，便民服务用房租赁收入共计9,984.57万元。

#### ④职工宿舍租赁收入

本项目产业园基础设施工程配套用房建成后职工宿舍部分可对外出租，可租赁面积共24,294.41平方米，参考周边类似职工宿舍项目出租单价，因此保守估计，三年建成后配套建筑租金为10.00元/平方米·月。从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。运营期内，职工宿舍租赁收入共计6,703.80万元。

#### ⑤光伏发电屋顶租赁收入

本项目建成后规划将产业园基础设施工程屋顶面积，共计35,311.64平方米对外出租，用于安装太阳能板，进行光伏发电；参照项目周边租金市场价格，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目按单价4.00元/平方米·年的标准计算收入，综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期内光伏发电屋顶租赁收入为328.40万元。

因此，项目运营期内，新建建筑租赁收入共计123,590.95万元。

#### (2) 存量建筑租赁分成收入

皖江江南新兴产业集中区内梅龙中心片区的菜市场 and 公租房中所涉资产均安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司自有资产，现状无抵押、无其他形式融资，为提升皖江江南新兴产业集中区各项基础设施建设水平，促进未来发展，现拟对其进行改造提升，并将其作为“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”子项申请安徽省非标政府专项债，同时债券存续期内，将其建筑租金收入的20%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息，

### ① 便民服务用房租赁分成收入

综合实际年运营时间考虑，本项目运营期首年（2026年）及运营期末年（2046年）仅为半年，2027年-2045年为正常运营年份，为12个月，本项目规划皖江江南新兴产业集中区内现有存量建筑中便民服务用房所涉资产，面积800.00平方米对外出租，将其建筑租金收入的50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目”还债付息，参考周边类似功能用房出租单价，综合考虑当地消费水平因素，存量建筑便民服务用房建成后租赁单价全年按60.00元/平方米标准计取，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内便民服务用房租赁分成收入为588.02万元。

### ② 公租房租赁分成收入

综合实际年运营时间考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月。本项目规划皖江江南新兴产业集中区内现有存量建筑中公租房所涉资产，面积89,662.00平方米对外出租，将其建筑租金收入的50%用于“皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程”还债付息。参考周边区域同类型收入水平，综合考虑，存量建筑公租房建成后租赁单价全年按13.00元/平方米标准计取，综合考虑通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。运营期内公租房租赁分成收入为15,211.16万元。

因此，本项目存量建筑租赁分成收入合计15,799.18万元。

综上所述，本项目租赁收入合计139,390.13万元。

## 2、物业收入

### （1）产业园物业收入

本项目建成后将产业园基础设施工程中对外租赁的厂房、功能用房、便民服务用房和职工宿舍等区域提供物业服务，服务面积248,797.86平方米，参考同类产业园案例，综合考虑市场价格变动，产业园物业服务费为1.50元/平方

米·月，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。综合实际年运营时间考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。运营期内，产业园物业收入合计9,221.54万元。

## （2）老旧小区物业收入

本项目建成后将对所涉及的3个老旧小区新增物业服务，服务面积为760,000.00平方米，综合考虑市场价格变动，老旧小区物业服务费为0.80元/平方米·月，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。综合实际年运营时间考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合市场价格变动，单价每3年上浮5%。运营期内，产业园物业收入合计14,944.49万元。

因此，本项目物业收入合计24,166.03万元。

## 3、停车收入

### （1）公共停车收入

#### ①大车位

本项目产业园基础设施工程建成后可提供大车位80.00个，参考市场行情结合当地消费水平综合考虑，本项目的大型停车位收费按20元/个·次计取，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。单价每3年上浮5%。每个车位每天考虑2次周转，综合实际年运营时间考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为180.00天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为360.00天，运营期2046年1-6月运营天数为180.00天；项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到70%持续运营负荷。则运营期内，项目运营期内，大车位停车收入为1,808.35元。

#### ② 小车位

本项目建成后可提供车位3065个，根据池州市停车收费水平及周边市场案例，参考停车的实际情况，本项目的小型停车位收费按10.00元/个·次计取，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。单价每3年上浮5%。每个车位每天考虑2次周转，运营期内2026年7-12月运营天数为180.00天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为360.00天，运营期2046年1-6月运营天数为180.00天。从实际角度考虑，运营期第一至第四年运营负荷为50%、55%、60%、65%，从第五年实现70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。则运营期内，项目运营期内，小车位停车收入为39,270.01万元。

### ③ 新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，原则上应按不低于停车位总数20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，因此，本项目共配套设置614.00个新能源汽车充电桩。根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在1.60元到1.80元之间，不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为25千瓦时，每个充电桩每天考虑2次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.60元/千瓦时计取。从实际角度考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为180.00天，2027年-2045年为正常运营年限，2046年1-6月运营天数为180.00天。项目运营期第1年至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑池州市通货膨胀率等因素并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，新能源汽车充电桩收入为28,036.71万元。

因此，项目运营期内，公共停车收入共计69,115.07万元。

## （2）老旧小区停车收入

### ①老旧小区月租车辆停车收入

本项目运营期内将在所涉及的3个老旧小区内的停车位，共计3,000.00个，规划为月租车位，综合考虑市场价格变动，老旧小区月租车辆停车费为200.00元/平方米·月，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，运营期单价每三年上浮5%。综合实际年运营时间考虑，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月；项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合市场价格变动，单价每3年上浮5%。运营期内，老旧小区月租车辆停车收入合计14,813.46万元。

## ②老旧小区非机动车充电收入

为方便居民不同出行需求，住宅小区会按照一定比例配建非机动车位，各地区及不同小区会根据居民人员构成情况进行设置，本次综合考虑本项目涉及3个老旧小区居民出行需求及非机动车充电惯例，共计1520个。本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照1元/次·个计取，每个非机动车充电桩每天考虑2.5次周转，其中运营期2026年运营时间为6个月，运营天数180天；运营期2027年-2045年为正常运营年限，运营时间为12个月，运营天数360天；运营期2046年运营时间为6个月，运营天数180天。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷。综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，收入单价每三年上浮5%。运营期内，老旧小区非机动车充电收入共计2,811.17万元。

因此，本项目老旧小区停车收入合计17,624.63万元。

综上所述，本项目停车收入合计86,739.70万元。

## 4、广告收入

### （1）厂房楼顶大牌广告

本项目建成后计划设置4处楼顶大牌广告位，用于对外出租，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的楼顶大牌广告收费暂取为8.00万元/块·年，综合考虑池州市通

货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为70%、75%、80%、85%，第五年起实现90%的持续运营负荷。运营期内，厂房楼顶大牌广告收入合计656.83万元。

#### （2）梅龙中心片区LED广告

本项目建成后规划在项目梅龙中心片区设置2块LED显示屏，并对外出租，播放广告，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例，运营期内2026年7-12月运营天数为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为12个月，运营期2046年1-6月运营天数为6个月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的梅龙中心片区LED广告收费暂取为20.00万元/块·年，综合考虑池州市通货膨胀率等因素并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为70%、75%、80%、85%，第五年起实现90%的持续运营负荷。运营期内，梅龙中心片区LED广告收入合计821.16万元。

#### （3）老旧小区广告收入

本项目建成后规划在项目3个老旧小区的小区出入口、电梯、路灯、充电桩等处设置广告位，并对外出租，播放广告，根据同类型市场广告租金收费水平及周边市场案例，运营期内2026年7-12月运营时间为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-6月运营时间为6个月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的老旧小区广告收费暂取为30.00万元/块·年，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为70%、75%、80%、85%，第五年起实现90%的持续运营负荷。运营期内，老旧小区广告收入合计1,907.70万元。

#### （4）停车场广告收入

本项目规划在项目范围内的3处停车场内的入口、闸机、立柱、充电桩、LED大屏等处设置广告位，运营期内2026年7-12月运营时间为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-6月运营时间为6个月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本



项目的停车场广告收费暂取为15.00万元/处，综合考虑池州市通货膨胀率并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为70%、75%、80%、85%，第五年起实现90%的持续运营负荷。运营期内，停车场广告收入合953.85万元。

#### （5）隧道、桥梁广告收入

本工程建成后，将在池州大道下穿九华河隧道工程和九华河大桥及接线工程等2处设置广告位，用于对外出租，运营期内2026年7-12月运营时间为6个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-6月运营时间为6个月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计三年建成后，本项目的隧道、桥梁广告收费暂取为15.00万元/处，综合考虑池州市通货膨胀率等因素并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。运营期的第一至四年，运营负荷分别为70%、75%、80%、85%，第五年起实现90%的持续运营负荷。运营期内，隧道、桥梁广告收入合计635.90万元。

因此，项目运营期内，广告收入共计4,975.44万元。

#### （5）九华河游船收入

本项目规划购置20条游船，每船10座，共200座次，满足游客日常观景需求，结合国内景区游船运营情况及天气等因素，本项目游船出行频次为2.00趟/天，考虑汛期等气候及建设期因素，运营期内2026年7-12月运营天数为150.00天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为300.00天，运营期2046年1-6月运营天数为150.00天，参考项目周边市场案例，本项目游船单价按30.00元/座次计取，综合考虑池州市近年来通货膨胀率等因素并结合市场价格变化综合考虑，单价每3年上浮5%。单价每3年上浮5%，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到70%运营负荷。因此，运营期内，本项目九华河游船收入为5,902.80万元。

综上所述，项目运营期内的经营收入共计261,174.10万元。

项目预期收益具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（7-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（公共停车）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139,390.13	2,331.12	4,994.26	5,326.26	6,008.61	6,361.18	6,361.18	6,732.12
1	新建建筑租赁收入		123,590.95	2,076.27	4,448.13	4,743.73	5,342.72	5,656.12	5,656.12	5,977.35
1.1	厂房租赁收入		78,550.74	1,334.78	2,860.24	3,050.93	3,421.70	3,622.97	3,622.97	3,813.66
	数量	平方米		176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00
1.2	功能用房租赁收入		28,023.43	462.72	991.55	1,057.65	1,198.67	1,269.19	1,269.19	1,348.51
	数量	平方米		36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
1.3	便民服务用房租赁收入		9,984.57	169.66	363.56	387.80	434.93	460.52	460.52	484.75
	数量	平方米		11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6,703.80	102.04	218.65	233.23	272.58	288.62	288.62	314.86
	数量	平方米		24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	7.06	14.12	14.12	14.83	14.83	14.83	15.57
	面积	平方米		35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（7-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	年均单价	元/平方米. 年		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41
2	存量建筑租赁分成收入		15,799.18	254.86	546.12	582.53	665.89	705.06	705.06	754.77
2.1	便民服务用房租赁分成收入		588.02	10.08	21.60	23.04	25.70	27.22	27.22	28.51
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米. 月		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.00
2.2	公租房租赁分成收入		15,211.16	244.78	524.52	559.49	640.19	677.84	677.84	726.26
	数量	平方米		89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米. 月		13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
二	物业收入		24,166.03	412.10	883.08	941.95	1,052.13	1,114.02	1,114.02	1,168.35
1	产业园物业收入		9,221.54	156.74	335.88	358.27	400.96	424.55	424.55	446.04
	数量	平方米		248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米. 月		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
2	老旧小区物业收入		14,944.49	255.36	547.20	583.68	651.17	689.47	689.47	722.30
	数量	平方米		760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米. 月		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88
三	停车收入		86,739.70	1,322.46	2,892.28	3,139.63	3,628.06	3,893.30	3,893.30	4,155.49
1	公共停车收入		69,115.07	1,022.58	2,249.68	2,454.19	2,863.36	3,083.62	3,083.62	3,304.02

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（7-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（公共停车）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1.1	大车位		1,808.35	28.80	63.36	69.12	78.62	84.67	84.67	88.70
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
1.2	小车位		39,270.01	551.70	1,213.74	1,324.08	1,577.86	1,699.24	1,699.24	1,853.71
	数量	个		3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
1.3	新能源汽车充电桩		28,036.71	442.08	972.58	1,060.99	1,206.88	1,299.72	1,299.72	1,361.61
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
2	老旧小区停车收入		17,624.63	299.88	642.60	685.44	764.69	809.68	809.68	851.47
2.1	老旧小区月租车辆停车收入		14,813.46	252.00	540.00	576.00	642.60	680.40	680.40	716.04
	数量	个		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	年运营月数	月		6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/次		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	221.00
2.2	老旧小区非机动车充电收入		2,811.17	47.88	102.60	109.44	122.09	129.28	129.28	135.43
	数量	个		1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（7-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	周转率	次/天		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	充电单价	元/次·个		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
四	广告收入		4,975.44	82.95	177.75	189.60	213.86	226.44	226.44	239.74
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	11.20	24.00	25.60	28.56	30.24	30.24	31.75
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	14.00	30.00	32.00	35.70	37.80	37.80	39.69
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/块		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
3	老旧小区广告收入		1,907.70	31.50	67.50	72.00	81.60	86.40	86.40	91.80
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（小区出入口、电梯、路灯、充电桩等广告）	万元/处		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
4	停车场广告收入		953.85	15.75	33.75	36.00	40.80	43.20	43.20	45.90
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
5	隧道、桥梁广告收入		635.90	10.50	22.50	24.00	27.20	28.80	28.80	30.60
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
五	九华河游船收入		5,902.80	90.00	198.00	216.00	249.60	268.80	268.80	285.60

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（7-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/座次		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
	合计		261,174.10	4,238.64	9,145.36	9,813.45	11,152.26	11,863.74	11,863.74	12,581.31

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139,390.13	6,732.12	6,732.12	7,103.09	7,103.09	7,103.09	7,474.10	7,474.10	7,474.10
1	新建建筑租赁收入		123,590.95	5,977.35	5,977.35	6,298.61	6,298.61	6,298.61	6,619.90	6,619.90	6,619.90
1.1	厂房租赁收入		78,550.74	3,813.66	3,813.66	4,004.34	4,004.34	4,004.34	4,195.02	4,195.02	4,195.02
	数量	平方米		176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	22.00
1.2	功能用房租租赁收入		28,023.43	1,348.51	1,348.51	1,427.83	1,427.83	1,427.83	1,507.16	1,507.16	1,507.16
	数量	平方米		36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
		月									
1.3	便民服务用房租赁收入		9,984.57	484.75	484.75	508.99	508.99	508.99	533.23	533.23	533.23
	数量	平方米		11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6,703.80	314.86	314.86	341.09	341.09	341.09	367.33	367.33	367.33
	数量	平方米		24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	15.57	15.57	16.35	16.35	16.35	17.16	17.16	17.16
	面积	平方米		35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64
	年均单价	元/平方米.年		4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
2	存量建筑租赁分成收入		15,799.18	754.77	754.77	804.49	804.49	804.49	854.20	854.20	854.20
2.1	便民服务用房租赁分成收入		588.02	28.51	28.51	29.81	29.81	29.81	31.10	31.10	31.10
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米.		66.00	66.00	69.00	69.00	69.00	72.00	72.00	72.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
		月									
2.2	公租房租赁分成收入		15,211.16	726.26	726.26	774.68	774.68	774.68	823.10	823.10	823.10
	数量	平方米		89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米.月		15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00
二	物业收入		24,166.03	1,168.35	1,168.35	1,222.68	1,222.68	1,222.68	1,287.90	1,287.90	1,287.90
1	产业园物业收入		9,221.54	446.04	446.04	467.54	467.54	467.54	491.72	491.72	491.72
	数量	平方米		248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83
2	老旧小区物业收入		14,944.49	722.30	722.30	755.14	755.14	755.14	796.18	796.18	796.18
	数量	平方米		760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97
三	停车收入		86,739.70	4,155.49	4,155.49	4,426.66	4,426.66	4,426.66	4,701.06	4,701.06	4,701.06
1	公共停车收入		69,115.07	3,304.02	3,304.02	3,532.16	3,532.16	3,532.16	3,760.29	3,760.29	3,760.29
1.1	大车位		1,808.35	88.70	88.70	92.74	92.74	92.74	96.77	96.77	96.77
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00



序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
1.2	小车位		39,270.01	1,853.71	1,853.71	2,008.19	2,008.19	2,008.19	2,162.66	2,162.66	2,162.66
	数量	个		3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
1.3	新能源汽车充电桩		28,036.71	1,361.61	1,361.61	1,431.23	1,431.23	1,431.23	1,500.86	1,500.86	1,500.86
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
2	老旧小区停车收入		17,624.63	851.47	851.47	894.50	894.50	894.50	940.77	940.77	940.77
2.1	老旧小区月租车辆停车收入		14,813.46	716.04	716.04	751.68	751.68	751.68	790.56	790.56	790.56
	数量	个		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/次		221.00	221.00	232.00	232.00	232.00	244.00	244.00	244.00
2.2	老旧小区非机动车充电收入		2,811.17	135.43	135.43	142.82	142.82	142.82	150.21	150.21	150.21
	数量	个		1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
	周转率	次/天		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	充电单价	元/次·个		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
四	广告收入		4,975.44	239.74	239.74	253.21	253.21	253.21	266.85	266.85	266.85
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	31.75	31.75	33.34	33.34	33.34	34.99	34.99	34.99
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	39.69	39.69	41.67	41.67	41.67	43.76	43.76	43.76
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/块		22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
3	老旧小区广告收入		1,907.70	91.80	91.80	97.20	97.20	97.20	102.60	102.60	102.60
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（小区出入口、电梯、路灯、充电桩等广告）	万元/处		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
4	停车场广告收入		953.85	45.90	45.90	48.60	48.60	48.60	51.30	51.30	51.30
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00
5	隧道、桥梁广告收入		635.90	30.60	30.60	32.40	32.40	32.40	34.20	34.20	34.20
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
		处									
五	九华河游船收入		5,902.80	285.60	285.60	302.40	302.40	302.40	319.20	319.20	319.20
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/座次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
	合计		261,174.10	12,581.31	12,581.31	13,308.03	13,308.03	13,308.03	14,049.11	14,049.11	14,049.11

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	租赁收入		139,390.13	7,845.58	7,845.58	7,845.58	8,217.12	8,217.12	4,108.56
1	新建建筑租赁收入		123,590.95	6,941.23	6,941.23	6,941.23	7,262.63	7,262.63	3,631.32
1.1	厂房租赁收入		78,550.74	4,385.71	4,385.71	4,385.71	4,576.39	4,576.39	2,288.19
	数量	平方米		176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20	176,558.20
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米.月		23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
1.2	功能用房租赁收入		28,023.43	1,586.48	1,586.48	1,586.48	1,665.81	1,665.81	832.90
	数量	平方米		36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11	36,724.11
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	月均单价	元/平方米.月		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
1.3	便民服务用房租赁收入		9,984.57	557.47	557.47	557.47	581.70	581.70	290.85
	数量	平方米		11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14	11,221.14
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米.月		46.00	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
1.4	职工宿舍租赁收入		6,703.80	393.57	393.57	393.57	419.81	419.81	209.90
	数量	平方米		24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41	24,294.41
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米.月		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
1.5	光伏发电屋顶租赁收入		328.40	18.01	18.01	18.01	18.93	18.93	9.46
	面积	平方米		35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64	35,311.64
	年均单价	元/平方米.年		5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36
2	存量建筑租赁分成收入		15,799.18	904.35	904.35	904.35	954.49	954.49	477.25
2.1	便民服务用房租赁分成收入		588.02	32.83	32.83	32.83	34.56	34.56	17.28
	数量	平方米		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米.月		76.00	76.00	76.00	80.00	80.00	80.00
2.2	公租房租赁分成收入		15,211.16	871.51	871.51	871.51	919.93	919.93	459.97
	数量	平方米		89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00	89,662.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	分成系数			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月均单价	元/平方米.月		18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	物业收入		24,166.03	1,353.12	1,353.12	1,353.12	1,421.03	1,421.03	710.52
1	产业园物业收入		9,221.54	515.91	515.91	515.91	542.78	542.78	271.39
	数量	平方米		248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86	248,797.86
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米.月		1.92	1.92	1.92	2.02	2.02	2.02
2	老旧小区物业收入		14,944.49	837.22	837.22	837.22	878.26	878.26	439.13
	数量	平方米		760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00	760,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	月均单价	元/平方米.月		1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07
三	停车收入		86,739.70	4,983.20	4,983.20	4,983.20	5,268.58	5,268.58	2,634.29
1	公共停车收入		69,115.07	3,996.17	3,996.17	3,996.17	4,232.04	4,232.04	2,116.02
1.1	大车位		1,808.35	100.80	100.80	100.80	104.83	104.83	52.42
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	单价	元/次		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00
1.2	小车位		39,270.01	2,317.14	2,317.14	2,317.14	2,471.62	2,471.62	1,235.81
	数量	个		3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00	3,065.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	单价	元/次		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
1.3	新能源汽车充电桩		28,036.71	1,578.23	1,578.23	1,578.23	1,655.59	1,655.59	827.79
	数量	个		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
2	老旧小区停车收入		17,624.63	987.03	987.03	987.03	1,036.54	1,036.54	518.27
2.1	老旧小区月租车辆停车收入		14,813.46	829.44	829.44	829.44	871.56	871.56	435.78
	数量	个		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	单价	元/次		256.00	256.00	256.00	269.00	269.00	269.00
2.2	老旧小区非机动车充电收入		2,811.17	157.59	157.59	157.59	164.98	164.98	82.49
	数量	个		1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
	周转率	次/天		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	充电单价	元/次·个		1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
四	广告收入		4,975.44	280.71	280.71	280.71	294.75	294.75	147.38
1	厂房楼顶大牌广告		656.83	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59	19.30
	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均收费标准	万元/块		10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
2	梅龙中心片区LED广告		821.16	45.95	45.95	45.95	48.26	48.26	24.13
	数量	块		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/块		25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81
3	老旧小区广告收入		1,907.70	108.00	108.00	108.00	113.40	113.40	56.70
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	年均综合单价（小区出入口、电梯、路灯、充电桩等广告）	万元/处		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
4	停车场广告收入		953.85	54.00	54.00	54.00	56.70	56.70	28.35
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均综合单价（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
5	隧道、桥梁广告收入		635.90	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	18.90
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
五	九华河游船收入		5,902.80	336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	176.40
	座次	座次/趟		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	游船出行频次	趟/天		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营时间	天		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00
	单价	元/座次		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
	合计		261,174.10	14,798.61	14,798.61	14,798.61	15,554.29	15,554.29	7,777.14

### （三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料及动力费(水电气)、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本（含营销费）、智慧平台维护费）、折旧费以及利息支出，综合实际年运营时间考虑，本项目运营期首年（2026年）及运营期末年（2046年）均为半年，2027年-2045年为正常运营年份，为12个月，因此运营期首年与末年按6个月进行测算，其余按整年进行测算。

#### 1、运营成本

##### （1）外购燃料动力费(水电气)

外购燃料及动力费包括运营期用水（生活用水等）、用电（主要包括自用建筑、室外工程用电、充电桩等）等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括生产设备及照明用电，年耗电量1180.31万千瓦时，用电单价按0.6551元/千瓦時計取，满负荷运营时用水、用气费用按20万元/年计取。从实际角度考虑，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到90%持续运营负荷因此，运营期内，外购燃料动力费为13,960.68万元。

##### （2）外购原材料费

项目运营期内，将产生如各类电梯设备更换，桥梁道路路面标志标线维保等外购原材料，综合市场调研，本项目外购原材料费暂按60.00万元/年计取，综合考虑市场价格变动，运营期内，外购原材料费每3年上浮5%。运营期内外购原材料费为1,395.36万元。

##### （3）职工工资及福利费

项目运营期按管理人员按2人预计，其他人员按25人预计，年度工资福利费共计189.63万元。结合市场价变化，工资、福利费每3年上涨5%，运营期内，职工工资及福利费共计4,403.75万元。

##### （4）修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，修理费共计约3,706.62万元。

##### （5）管理费

本项目运营期管理费用按经营收入的1%考虑。运营期内，管理费用共计



2,611.74万元。

#### （6）其他成本（含营销）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，综合市场调研，运营期暂按120万计取，后每三年下降30万，从运营期2031年开始稳定在60万元/年。运营期内，其他成本（含营销费）共计1,440.00万元。

#### （7）智慧平台维护费

本项目运营期智慧平台维护费按20.00万元/年计取，结合市场价变化，每3年上涨5%，运营期内，智慧平台维护费共计460.00万元

综上所述，运营期内，项目经营成本共计27,978.15万元。

### 2、折旧费

#### （1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为50年，残值为5%，原值为190,835.08万元，折旧额为3,625.87万元/年，运营期内，共计72,517.33万元。

#### （2）机械设备折旧

机械设备的折旧年限为20年，残值为5%，原值为1,700.00万元，折旧额为80.75万元/年，运营期内，共计1,615.00万元。

因此，本项目折旧费合计74,132.33万元。

### 3、摊销费

本项目摊销年限为50年，按每年61.16万元，运营期内，摊销费总额1,223.15万元。

### 3、利息支出

本项目运营期的利息总支出为74,683.04万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计178,016.67万元，详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（7-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13,960.68	277.63	594.92	634.58	674.24	713.90	713.90	713.90
2	外购原材料费	1,395.36	30.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15
3	职工工资及福利费	4,403.75	94.68	189.36	189.36	198.83	198.83	198.83	208.77
4	修理费	3,706.62	92.67	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33
5	管理费用	2,611.74	42.39	91.45	98.13	111.52	118.64	118.64	125.81
6	其他成本（含营销费）	1,440.00	60.00	120.00	120.00	90.00	90.00	90.00	60.00
7	智慧系统维护费	460.00	10.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	27,978.15	607.36	1,261.06	1,307.40	1,343.92	1,390.69	1,390.69	1,381.96
9	折旧费	74,132.33	1,853.31	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62
9.1	房屋和建筑物	72,517.33	1,812.93	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87
9.2	机械设备	1,615.00	40.38	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75
10	摊销费	1,223.15	30.58	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16
11	利息支出	74,683.04	2,648.04	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（7-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
12	总成本费用合计	178,016.67	5,139.29	8,815.07	8,861.42	8,897.93	8,944.71	8,944.71	8,935.98
	其中：可变成本	27,978.15	607.36	1,261.06	1,307.40	1,343.92	1,390.69	1,390.69	1,381.96
	固定成本	150,038.52	4,531.93	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）	2040 年（1-12 月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13,960.68	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90
2	外购原材料费	1,395.36	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93
3	职工工资及福利费	4,403.75	208.77	208.77	219.21	219.21	219.21	230.17	230.17	230.17
4	修理费	3,706.62	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33
5	管理费用	2,611.74	125.81	125.81	133.08	133.08	133.08	140.49	140.49	140.49
6	其他成本（含营销费）	1,440.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（公共停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7	智慧系统维护费	460.00	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	27,978.15	1,381.96	1,381.96	1,403.97	1,403.97	1,403.97	1,426.82	1,426.82	1,426.82
9	折旧费	74,132.33	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62
9.1	房屋和建筑物	72,517.33	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87
9.2	机械设备	1,615.00	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75
10	摊销费	1,223.15	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16
11	利息支出	74,683.04	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,907.40	3,786.24
12	总成本费用合计	178,016.67	8,935.98	8,957.99	8,957.99	8,957.99	8,980.83	8,980.83	9,101.99	8,980.83
	其中：可变成本	27,978.15	1,381.96	1,403.97	1,403.97	1,403.97	1,426.82	1,426.82	1,426.82	1,426.82
	固定成本	150,038.52	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,554.01	7,675.17	7,554.01

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-6 月）
	运营负荷（租赁、物业、广告、老旧小区停车）		90%	90%	90%	90%	90%	90%

	运营负荷（公共停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	13,960.68	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	356.95
2	外购原材料费	1,395.36	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	40.20
3	职工工资及福利费	4,403.75	241.68	241.68	241.68	253.76	253.76	126.88
4	修理费	3,706.62	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33	92.67
5	管理费用	2,611.74	147.99	147.99	147.99	155.54	155.54	77.77
6	其他成本（含营销费）	1,440.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00
7	智慧系统维护费	460.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	13.00
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	27,978.15	1,450.47	1,450.47	1,450.47	1,474.94	1,474.94	737.47
9	折旧费	74,132.33	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	3,706.62	1,853.31
9.1	房屋和建筑物	72,517.33	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	3,625.87	1,812.93
9.2	机械设备	1,615.00	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75	40.38
10	摊销费	1,223.15	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	30.58
11	利息支出	74,683.04	3,786.24	3,786.24	3,763.69	3,646.87	2,906.40	1,138.20
12	总成本费用合计	178,016.67	9,004.48	9,004.48	8,981.93	8,889.58	8,149.11	3,759.56
	其中：可变成本	27,978.15	1,450.47	1,450.47	1,450.47	1,474.94	1,474.94	737.47
	固定成本	150,038.52	7,554.01	7,554.01	7,531.46	7,414.64	6,674.17	3,022.09

### 三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加税、其他附加税，其中增值税包括增值税销项税、增值税进项税、固定资产进项抵扣，税率主要根据营业收入类型进行计取，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	7
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

经测算，项目运营期内，项目的增值税税金为4,147.03万元，附加税为497.64万元，其中：城市维护建设税税金为290.29万元，教育费附加税税金为124.41元，其他附加税为82.94万元。综上，本项目增值税及附加共计4,644.67万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026 年（7-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
1	增值税		4,147.03							
1.1	增值税销项税		21,564.83	349.98	755.12	810.28	920.83	979.58	979.58	1,038.82
1.2	增值税进项税		1,267.93	25.40	54.08	57.35	60.87	64.15	64.15	64.41
1.3	固定资产进项抵扣		16,149.88	324.58	701.05	752.93	859.96	915.43	915.43	974.42
2	附加税		497.64							
2.1	城市维护建设税	7%	290.29							
2.2	教育费附加	3%	124.41							
2.3	其他附加费	2%	82.94							
	合计		4,644.67							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
1	增值税		4,147.03							
1.1	增值税销项税		21,564.83	1,038.82	1,038.82	1,098.83	1,098.83	1,098.83	1,160.02	1,160.02
1.2	增值税进项税		1,267.93	64.41	64.41	64.68	64.68	64.68	64.97	64.97
1.3	固定资产进项抵扣		16,149.88	974.42	974.42	1,034.15	1,034.15	1,034.15	1,095.05	1,095.05
2	附加税		497.64							

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
2.1	城市维护建设税	7%	290.29							
2.2	教育费附加	3%	124.41							
2.3	其他附加费	2%	82.94							
	合计		4,644.67							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040 年（1-12 月）	2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-6 月）
1	增值税		4,147.03				1,100.24	1,218.71	1,218.71	609.36
1.1	增值税销项税		21,564.83	1,160.02	1,221.90	1,221.90	1,221.90	1,284.30	1,284.30	642.15
1.2	增值税进项税		1,267.93	64.97	65.27	65.27	65.27	65.58	65.58	32.79
1.3	固定资产进项抵扣		16,149.88	1,095.05	1,156.64	1,156.64	56.39			
2	附加税		497.64				132.03	146.25	146.25	73.12
2.1	城市维护建设税	7%	290.29				77.02	85.31	85.31	42.65
2.2	教育费附加	3%	124.41				33.01	36.56	36.56	18.28
2.3	其他附加费	2%	82.94				22.00	24.37	24.37	12.19
	合计		4,644.67				1,232.27	1,364.96	1,364.96	682.48



#### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

##### （一）平衡方案现金流量测算

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

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

单位：万元

项目/期间	计算期					
	2023年（7-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金			-	4,238.64	9,145.36	9,813.45
2. 经营活动支付的现金			-	607.36	1,261.06	1,307.40
3. 相关税费				-	-	-
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	3,631.28	7,884.30	8,506.05
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	4,022.03	46,703.19	65,852.49	75,222.05		
2. 投资活动产生的现金流小计	-4,022.03	-46,703.19	-65,852.49	-75,222.05		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	2,046.78	39,051.14	36,765.33	23,729.71		
2. 债券融资款	2,000.00	7,800.00	30,000.00	54,200.00		
3. 债券发行费	2.20	8.58	33.00	59.62		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	22.55	139.37	879.84	2,648.04	3,786.24	3,786.24
6. 融资活动产生的现金流合计	4,022.03	46,703.19	65,852.49	75,222.05	-3,786.24	-3,786.24
四、现金流总计	-	-	-	3,631.28	4,098.06	4,719.81
1. 期初现金			-	-	3,631.28	7,729.34
2. 期内现金变动	-	-	-	3,631.28	4,098.06	4,719.81

项目/期间	计算期					
	2023年（7-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
3. 期末现金	-	-	-	3,631.28	7,729.34	12,449.15

续上表						
项目/期间	计算期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	11,152.26	11,863.74	11,863.74	12,581.31	12,581.31	12,581.31
2. 经营活动支付的现金	1,343.92	1,390.69	1,390.69	1,381.96	1,381.96	1,381.96
3. 相关税费	-	-	-	-	-	-
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	9,808.34	10,473.05	10,473.05	11,199.35	11,199.35	11,199.35
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24
四、现金流总计	6,022.10	6,686.81	6,686.81	7,413.11	7,413.11	7,413.11
1. 期初现金	12,449.15	18,471.25	25,158.06	31,844.87	39,257.98	46,671.09
2. 期内现金变动	6,022.10	6,686.81	6,686.81	7,413.11	7,413.11	7,413.11
3. 期末现金	18,471.25	25,158.06	31,844.87	39,257.98	46,671.09	54,084.20

续上表						
项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
1. 经营活动产生的现金	13,308.03	13,308.03	13,308.03	14,049.11	14,049.11	14,049.11
2. 经营活动支付的现金	1,403.97	1,403.97	1,403.97	1,426.82	1,426.82	1,426.82
3. 相关税费	-	-	-	-	-	-
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	11,904.06	11,904.06	11,904.06	12,622.29	12,622.29	12,622.29
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24	3,786.24
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24	-3,786.24
四、现金流总计	8,117.82	8,117.82	8,117.82	8,836.05	8,836.05	8,836.05
1. 期初现金	54,084.20	62,202.02	70,319.84	78,437.66	87,273.71	96,109.76
2. 期内现金变动	8,117.82	8,117.82	8,117.82	8,836.05	8,836.05	8,836.05
3. 期末现金	62,202.02	70,319.84	78,437.66	87,273.71	96,109.76	104,945.81

续上表

项目/期间	计算期					
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	14,798.61	14,798.61	14,798.61	15,554.29	15,554.29	7,777.14
2. 经营活动支付的现金	1,450.47	1,450.47	1,450.47	1,474.94	1,474.94	737.47
3. 相关税费	1,232.27	1,364.96	1,364.96	682.48	1,364.96	682.48
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	12,115.87	11,983.18	11,983.18	13,396.87	12,714.39	6,357.19
二、投资活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-6月）
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金			2,000.00	7,800.00	30,000.00	54,200.00
5. 支付债券利息	3,786.24	3,786.24	3,763.69	3,646.87	2,906.40	1,138.20
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,786.24	-3,786.24	-5,763.69	-11,446.87	-32,906.40	-55,338.20
四、现金流总计	8,329.63	8,196.94	6,219.49	1,950.00	-20,192.01	-48,981.01
1. 期初现金	104,945.81	113,275.44	121,472.38	127,691.87	129,641.87	109,449.86
2. 期内现金变动	8,329.63	8,196.94	6,219.49	1,950.00	-20,192.01	-48,981.01
3. 期末现金	113,275.44	121,472.38	127,691.87	129,641.87	109,449.86	60,468.85

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## （二）还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2023年（7-12月）	2,000.00			
2024年（1-12月）	9,800.00			
2025年（1-12月）	39,800.00			
2026年（1-12月）	94,000.00			3,631.28
2027年（1-12月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	7,884.30
2028年（1-12月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	8,506.04
2029年（1-12月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	9,808.34
2030年（1-12月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	10,473.05

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2031 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	10,473.05
2032 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,199.35
2033 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,199.35
2034 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,199.35
2035 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,904.06
2036 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,904.06
2037 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	11,904.06
2038 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	12,622.29
2039 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	12,622.29
2040 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	12,622.29
2041 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	13,348.14
2042 年（1-12 月）	94,000.00	3,786.24	3,786.24	13,348.14
2043 年（1-12 月）	92,000.00	3,763.69	5,763.69	12,115.87
2044 年（1-12 月）	84,200.00	3,224.07	41,224.07	12,714.39
2045 年（1-12 月）	54,200.00	1,554.00	35,554.00	12,714.39
2046 年（1-6 月）	94,000.00	420.00	20,420.00	6,357.19
合计		75,724.80	169,724.80	228,551.28
本息覆盖倍数	1.35			

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

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	228,551.28	169,724.80	1.35
5%	216,700.21	169,724.80	1.28
10%	204,849.13	169,724.80	1.21

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.35；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.28；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.21。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

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

## **五、总体评价结论**

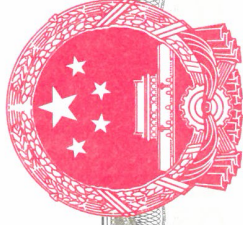
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## **六、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(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 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 何凤来

类型 非公司私营企业

成立日期 2021年08月13日

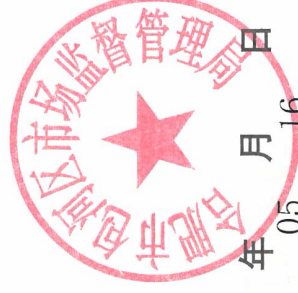
经营范围

一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主选择经营  
法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所 合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1



登记机关

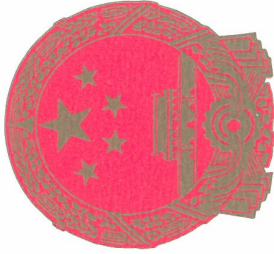


2024

05

月

16



证书序号: 5000684

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当将《会计师事务所分所执业证书》交回《会计师事务所分所执业证书》。

仅供报告使用

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所

负责人: 何凤来

经营场所: 安徽省合肥市高新区创新大道  
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号: 110103753401

批准执业文号: 皖财会〔2021〕959号

批准执业日期: 2021年10月25日



二〇二三年十一月十六日

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 何凤来  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1988-10-23  
Date of birth  
工作单位 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所  
Working unit  
身份证号码 340826198810233036  
Identity card No.

320200280155  
安徽省注册会计师协会  
2018-06-14  
年 月 日  
Date of issuance

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

最后年检时间 2024年07月  
年检结果 年检通过

历年记录

2023年 通过  
2023-09-06

2022年 通过  
2022-07-20

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

公证天业安徽会计师事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022年9月20日  
执业会员管理专用章

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京中名国安徽会计师事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年9月20日  
执业会员管理专用章

12

