

合肥高新区南岗科技成果加速器项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]051 号

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年二月十二日



目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流入评价说明	3

**合肥高新区南岗科技成果加速器项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告**



皖国鉴咨字[2025]051号

合肥高新建设投资集团有限公司：

我们接受委托，对合肥高新区南岗科技成果加速器项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。合肥高新建设投资集团有限公司对合肥高新区南岗科技成果加速器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合肥高新建设投资集团有限公司管理层推测性假设，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，在合肥高新建设投资集团有限公司对合肥高新区南岗科技成果加速器项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥高新区南岗科技成果加速器项目，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发行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，为《合肥高新区南岗科技成果加速器项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（皖国鉴咨字[2025]051 号）之签字盖章页）

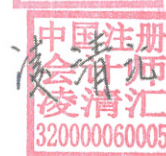
安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 12 日

合肥高新区南岗科技成果加速器项目

项目收益及现金流入评价说明

安徽省财政厅为了为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 26 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号)。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目概况

(一) 项目名称：合肥高新区南岗科技成果加速器项目

(二) 项目单位：合肥高新建设投资集团有限公司

合肥高新建设投资集团有限公司始建于 1991 年，从事房地产开发、销售；投资兴办高新技术产业，开发、生产、经营高新技术产品，市政基础设施和配套服务设施的开发、建设，国有土地开发、整理，商贸服务、仓储运输、物资供应、设备销售、信息咨询及承办展览、培训业务。（应经行政许可的凭许可证经营）。

(三) 建设地点：位于将军岭路与湖光西路交叉口东侧。

(四) 项目建设内容及规模

项目总用地面积 224,388 m²（约 337 亩），分为南北两个地块，总建筑面积 561,334 m²，其中地上建筑面积 467,719 m²（包括科技成果孵化区 345,240.78 m²、科技成果转化中心 92,759.53 m²以及配套建筑 29,748.69 m²），地下建筑面积 93,615 m²。项目主要建设内容包括科技成果加速器等建筑安装工程及室外停车场、道路、给排水、电气等配套工程。

(五) 项目总投资

该项目总投资为 426,345.62 万元（立项和可研批复中以亿元为单位，故在取整后批复为约 43 亿元，本次总投资 42.6346 亿元，取整后与立项基本保持一致），工程建设费用 369,399.39 万元，工程建设其他费用 20,901.20 万元，预备费 19,515.03 万元，建设期利息和发行费用为 16,530.00 万元。

（六）建设期和运营期

本项目建设期为 2023 年 3 月至 2026 年 12 月，自 2027 年开始计算收入，2046 年年底偿还最后一期债券。

（七）资金筹措方式

项目总投资 426,345.62 万元，其中项目资本金 126,345.62 万元（资本金来源为财政资金），占总投资的 29.63%；债券融资 300,000.00 万元，占总投资的 70.37%。

（八）债券发行方式及还本付息测算

- 1. 本项目计划发行专项债券总额 300,000.00 万元，发行期限 20 年。
- 2. 本次债券的已发行部分按照实际利率测算，未发行部分按照 3.6%进行测算，债券发行费用按发行面值的 1.10‰测算。
- 3. 本项目计划通过债券融资 300,000.00 万元，预计 2024 年获取 38,000.00 万元(2024 年 5 月已发行 8,000.00 万元，利率 2.62%；2024 年 7 月已发行 20,000.00 万元，利率 2.54%；2024 年 9 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.26%)，2025 年获取 78,000.00 万元（2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本批次计划发行 20,000.00 万元），2026 年获取 184,000.00 万元。
- 4. 债券每半年支付一次利息，2044 年偿还本金 38,000.00 万元，2045 年偿还本金 78,000.00 万元，2026 年偿还本金 184,000.00 万元。
- 5. 本项目计划分两年发行债券，当期利息按半年计算。

综上，本项目还本付息情况见下表：

还本付息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2024 年	38,000.00		38,000.00	104.80	104.80
2025 年	78,000.00		300,000.00	2,268.10	2,268.10
2026 年	184,000.00		300,000.00	6,904.60	6,904.60
2027 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2028 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2029 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2030 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2031 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2032 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2033 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2034 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2035 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2036 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2037 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2038 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2039 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2040 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2041 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2042 年			300,000.00	10,216.60	10,216.60
2043 年			200,000.00	10,216.60	10,216.60
2044 年		38,000.00	262,000.00	10,111.80	48,111.80
2045 年		78,000.00	184,000.00	7,948.50	85,948.50
2046 年		184,000.00		3,312.00	187,312.00
合计	300,000.00	300,000.00		204,332.00	504,332.00

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。各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)
3. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)
5. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
8. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号)
9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)
10. 发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号)
11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)
12. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工

作的通知》（皖财债〔2022〕118号文）

13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号文）

14.《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241号文)

15.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

16.《合肥高新区南岗科技成果加速器项目可行性研究报告》

（三）项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目建设期为 2023 年 3 月至 2026 年 12 月，自 2027 年开始计算收入，2046 年年底偿还最后一期债券，2046 年收入按全年计算。

1. 项目收入测算

根据本项目的建设内容，本项目预期收入主要为租赁收入、停车位收入及充电桩等各项收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

（1）租赁收入

通过调研，高新区其他同类产品租赁的价格如下：

序号	项目名称	土地性质	主力产品	租赁价格（元/m²）
1	创新产业园二期	工业用地	高层研发办公楼、独栋总部	高层毛坯 40，简装 45；独栋 48
2	语音产业园 A 区	工业用地	高层研发办公楼	毛坯 40，简装 45
3	明珠产业园三期	工业用地	加速器、独栋总部	毛坯 45，简装 48
4	生物医药基地一期	工业用地	独栋总部、标准化厂房	45.5
5	中安创谷	科研用地	孵化中心、创客中心	45-50
6	置地创新中心	商办用地	高层写字楼	45-48

合肥高新区作为国内国家级高新区中正在快速发展的园区之一，发展潜力巨大，物业升级空间较大，有较多的政策保障，对企业有较强的吸引力。

1) 科技成果研发中心

根据项目规划，本项目可建成科技成果研发中心**345,210.78**平方米用于出租，运营期租赁收费面积按照出租面积进行计算，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为**70%**，第二年为**80%**，第三年为**90%**，第四年起为**95%**。

结合合肥市高新区其他办公楼租赁价格，本项目投入运营的第一年预计出租价格为**40.00**元/平方米/月，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每年增长**3%**考虑。

项目	负荷率	建筑面积（m ² ）	单价（元/月）	租赁收入（万元）
2027 年	70%	345,210.78	40.00	11,599.08
2028 年	80%	345,210.78	41.20	13,653.78
2029 年	90%	345,210.78	42.44	15,822.81
2030 年	95%	345,210.78	43.71	17,201.65
2031 年	95%	345,210.78	45.02	17,717.18
2032 年	95%	345,210.78	46.37	18,248.46
2033 年	95%	345,210.78	47.76	18,795.48
2034 年	95%	345,210.78	49.19	19,358.25
2035 年	95%	345,210.78	50.67	19,940.69
2036 年	95%	345,210.78	52.19	20,538.87
2037 年	95%	345,210.78	53.76	21,156.73
2038 年	95%	345,210.78	55.37	21,790.33
2039 年	95%	345,210.78	57.03	22,443.60
2040 年	95%	345,210.78	58.74	23,116.56
2041 年	95%	345,210.78	60.50	23,809.19
2042 年	95%	345,210.78	62.32	24,525.43
2043 年	95%	345,210.78	64.19	25,261.35
2044 年	95%	345,210.78	66.12	26,020.88
2045 年	95%	345,210.78	68.10	26,800.09
2046 年	95%	345,210.78	70.14	27,602.92
合计				415,403.33

2) 科技创新大楼

根据项目规划，本项目可建成科技创新大楼**92,759.53**平方米用于出租，运营期租赁收费面积按照出租面积进行计算，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为**70%**，第二年为**80%**，第三年为**90%**，第四年起为**95%**。

结合合肥市高新区其他办公楼租赁价格，本项目投入运营的第一年预计出租价格为**40.00**元/平方米/月，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每年增长**3%**考虑。

项目	负荷率	建筑面积（m ² ）	单价（元/月）	租赁收入（万元）
2027 年	70%	92,759.53	40.00	3,116.72
2028 年	80%	92,759.53	41.20	3,668.82
2029 年	90%	92,759.53	42.44	4,251.65
2030 年	95%	92,759.53	43.71	4,622.15
2031 年	95%	92,759.53	45.02	4,760.68
2032 年	95%	92,759.53	46.37	4,903.44
2033 年	95%	92,759.53	47.76	5,050.42
2034 年	95%	92,759.53	49.19	5,201.64
2035 年	95%	92,759.53	50.67	5,358.14
2036 年	95%	92,759.53	52.19	5,518.88
2037 年	95%	92,759.53	53.76	5,684.90
2038 年	95%	92,759.53	55.37	5,855.15
2039 年	95%	92,759.53	57.03	6,030.69
2040 年	95%	92,759.53	58.74	6,211.51
2041 年	95%	92,759.53	60.50	6,397.62
2042 年	95%	92,759.53	62.32	6,590.08
2043 年	95%	92,759.53	64.19	6,787.83
2044 年	95%	92,759.53	66.12	6,991.92
2045 年	95%	92,759.53	68.10	7,201.29
2046 年	95%	92,759.53	70.14	7,417.01
合计				111,620.54

3) 配套用房

根据项目规划，本项目可建成配套用房**29,748.69**平方米用于出租，运营期租赁收费面积按照出租面积进行计算，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为**70%**，第二年为**80%**，第三年为**90%**，第四年起为**95%**。

结合合肥市高新区其他办公楼租赁价格，本项目投入运营的第一年预计出租价格为 **25.00** 元/平方米/月，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每年增长 **3%**考虑。

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	租赁收入（万元）
2027 年	70%	29,748.69	40.00	624.72
2028 年	80%	29,748.69	41.20	735.39
2029 年	90%	29,748.69	42.44	852.05
2030 年	95%	29,748.69	43.71	926.52
2031 年	95%	29,748.69	45.02	954.33
2032 年	95%	29,748.69	46.37	982.81
2033 年	95%	29,748.69	47.76	1,012.32
2034 年	95%	29,748.69	49.19	1,042.84
2035 年	95%	29,748.69	50.67	1,074.04
2036 年	95%	29,748.69	52.19	1,106.26
2037 年	95%	29,748.69	53.76	1,139.49
2038 年	95%	29,748.69	55.37	1,173.75
2039 年	95%	29,748.69	57.03	1,209.02
2040 年	95%	29,748.69	58.74	1,245.30
2041 年	95%	29,748.69	60.50	1,282.61
2042 年	95%	29,748.69	62.32	1,320.93
2043 年	95%	29,748.69	64.19	1,360.61
2044 年	95%	29,748.69	66.12	1,401.31
2045 年	95%	29,748.69	68.10	1,443.36
2046 年	95%	29,748.69	70.14	1,486.77
合计				22,374.43

（2）停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 **6736** 个，参考合肥市高新区园区停车位收费情况，停车费按 **15** 元/日计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每年增长 **3%**考虑。

经营期第一年负荷率按 **60%**计算、第二年按 **70%**计算，第三年起按 **80%**计算。

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2027 年	60%	6,736.00	15.00	2,212.78
2028 年	70%	6,736.00	15.45	2,659.02
2029 年	80%	6,736.00	15.91	3,129.36
2030 年	80%	6,736.00	16.39	3,223.77
2031 年	80%	6,736.00	16.88	3,320.15
2032 年	80%	6,736.00	17.39	3,420.46
2033 年	80%	6,736.00	17.91	3,522.74
2034 年	80%	6,736.00	18.45	3,628.95
2035 年	80%	6,736.00	19.00	3,737.13
2036 年	80%	6,736.00	19.57	3,849.25
2037 年	80%	6,736.00	20.16	3,965.29
2038 年	80%	6,736.00	20.76	4,083.31
2039 年	80%	6,736.00	21.38	4,205.26
2040 年	80%	6,736.00	22.02	4,331.14
2041 年	80%	6,736.00	22.68	4,460.96
2042 年	80%	6,736.00	23.36	4,594.71
2043 年	80%	6,736.00	24.06	4,732.39
2044 年	80%	6,736.00	24.78	4,874.01
2045 年	80%	6,736.00	25.52	5,019.56
2046 年	80%	6,736.00	26.29	5,171.01
合计				78,141.25

（3）充电桩收入

根据项目规划，本项目按照车位数的 20%配置落地式直流式充电桩 1347 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 30kwh/小时，传输损耗按 5%计算，一天按 6 小时计算。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目充电桩服务费参考《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商〔2015〕11 号），直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh 计算，每年上浮 3%。

考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升，经营期第一年负荷率按 30%计算、第二年按 40%计算，第三年按 50%计算，第四年按 60%计算，第五年起按 70%计算。

经营期第一年充电服务费收入计算公式：
 $30\% \times 1347 \times 0.7 \times 30 \times 6 \times (1-5\%) \times 365 = 1,765.53$ 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	损耗	充电桩收入
2027 年	30%	1,347.00	0.70	30.00	5%	1,765.53
2028 年	40%	1,347.00	0.72	30.00	5%	2,421.30
2029 年	50%	1,347.00	0.74	30.00	5%	3,110.70
2030 年	60%	1,347.00	0.76	30.00	5%	3,833.73
2031 年	70%	1,347.00	0.78	30.00	5%	4,590.39
2032 年	70%	1,347.00	0.80	30.00	5%	4,708.09
2033 年	70%	1,347.00	0.82	30.00	5%	4,825.79
2034 年	70%	1,347.00	0.84	30.00	5%	4,943.49
2035 年	70%	1,347.00	0.87	30.00	5%	5,120.05
2036 年	70%	1,347.00	0.90	30.00	5%	5,296.60
2037 年	70%	1,347.00	0.93	30.00	5%	5,473.15
2038 年	70%	1,347.00	0.96	30.00	5%	5,649.71
2039 年	70%	1,347.00	0.99	30.00	5%	5,826.26
2040 年	70%	1,347.00	1.02	30.00	5%	6,002.81

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	损耗	充电桩收入
2041 年	70%	1,347.00	1.05	30.00	5%	6,179.37
2042 年	70%	1,347.00	1.08	30.00	5%	6,355.92
2043 年	70%	1,347.00	1.11	30.00	5%	6,532.47
2044 年	70%	1,347.00	1.14	30.00	5%	6,709.03
2045 年	70%	1,347.00	1.17	30.00	5%	6,885.58
2046 年	70%	1,347.00	1.21	30.00	5%	7,120.98
合计						103,350.95

（4）物业费收入

根据项目规划，本项目可建成科技成果研发中心 345,210.78 平方米、科技创新大楼 92,759.53 平方米、配套用房 29,748.69 平方米，共计 467,719.00 平方米可用于收取物业费。

结合高新区各小区物业费收取情况，预计本项目物业费收费标准为 1.5 元/月/m²，每年上浮 3%。



中国合肥
 www.hefei.gov.cn
 合肥市人民政府

2022年10月19日 星期三 繁体中文 | ENGLISH | 无障碍阅读 | 登录

大湖名城 创新高地

请输入关键字

时事新闻 | 政府信息公开 | 政务服务 | 互动交流 | 魅力合肥

首页 > 政府信息公开 > 市政府公报 > 2019 > 第十一号 > 部门文件

关于印发《关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务费标准的通知》的通知

2019-11-29 10:10 来源：合肥市发展和改革委员会 合肥市住房保障和房产管理局 【字体：大 中 小】 打印 分享

各县（市）区发改部门、住房保障和房产管理部门、城乡建设局，各开发区经贸局、建设发展局，本市各物业服务企业：

《关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务费标准的通知》已经市政府第39次常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

合肥市发展和改革委员会 合肥市住房保障和房产管理局
2019年9月26日

关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务费标准的通知

为保障业主和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业健康发展，根据《安徽省物业管理条例》、《安徽省定价目录》（皖价法〔2018〕17号）以及《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》等有关规定，经研究，现将我市市区普通住宅前期公共物业服务费标准调整事项通知如下：

一、普通住宅小区前期公共物业服务费标准实行政府指导价管理，根据物业类型和物业服务等级制定基准收费标准，上下浮动不超过20%。各等级基准收费标准分别为：有电梯的住宅甲级1.7元/m²·月、乙级1.5元/m²·月、丙级1.3元/m²·月、丁级1.1元/m²·月；无电梯的住宅甲级1.2元/m²·月、乙级1.0元/m²·月、丙级0.8元/m²·月、丁级0.6元/m²·月。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 **70%**，第二年为 **80%**，第三年为 **90%**，第四年起为 **95%**。

项目	入住率	建筑面积（万m²）	单价（元/月）	物业费收入
2027 年	70%	46.7719	1.50	589.33
2028 年	80%	46.7719	1.55	695.97
2029 年	90%	46.7719	1.60	808.22
2030 年	95%	46.7719	1.65	879.78
2031 年	95%	46.7719	1.70	906.44
2032 年	95%	46.7719	1.75	933.10
2033 年	95%	46.7719	1.80	959.76
2034 年	95%	46.7719	1.85	986.42
2035 年	95%	46.7719	1.91	1,018.41
2036 年	95%	46.7719	1.97	1,050.40
2037 年	95%	46.7719	2.03	1,082.40
2038 年	95%	46.7719	2.09	1,114.39
2039 年	95%	46.7719	2.15	1,146.38
2040 年	95%	46.7719	2.21	1,178.37
2041 年	95%	46.7719	2.28	1,215.70
2042 年	95%	46.7719	2.35	1,253.02
2043 年	95%	46.7719	2.42	1,290.34
2044 年	95%	46.7719	2.49	1,327.67
2045 年	95%	46.7719	2.56	1,364.99
2046 年	95%	46.7719	2.64	1,407.65
合计				21,208.74

（5）广告位租赁

根据项目规划，本项目可配置 **LED** 广告屏以及广告灯箱，主要安放在产业园入口空置墙面、电梯轿箱等。根据改造范围，本项目保守估计可配置 **100** 个广告位用于出租，参照周边广告位租金水平，保守估计每套租金 **3 万元/年**，每年上浮 **3%**。

经营期第一年负荷率按 60%计算、第二年按 70%计算，第三年起按 80%计算。

项目	负荷率	广告位数量	广告位单价（万元/年）	广告位租赁收入
2027 年	60%	100	3.00	180.00
2028 年	70%	100	3.09	216.30
2029 年	80%	100	3.18	254.40
2030 年	80%	100	3.28	262.40
2031 年	80%	100	3.38	270.40
2032 年	80%	100	3.48	278.40
2033 年	80%	100	3.58	286.40
2034 年	80%	100	3.69	295.20
2035 年	80%	100	3.80	304.00
2036 年	80%	100	3.91	312.80
2037 年	80%	100	4.03	322.40
2038 年	80%	100	4.15	332.00
2039 年	80%	100	4.27	341.60
2040 年	80%	100	4.40	352.00
2041 年	80%	100	4.53	362.40
2042 年	80%	100	4.67	373.60
2043 年	80%	100	4.81	384.80
2044 年	80%	100	4.95	396.00
2045 年	80%	100	5.10	408.00
2046 年	80%	100	5.25	420.00
合计				6,353.10

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、项目周边收费标准文件及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准、可研报告中确定项目重新进行测算。未发现预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（四）项目支出预测评价

1. 项目投资支出预测评价

该项目总投资为 426,345.62 万元（立项和可研批复中以亿元为单位，故在取

整后批复为约 43 亿元，本次总投资 42.6346 亿元，取整后与立项基本保持一致），工程建设费用 369,399.39 万元，工程建设其他费用 20,901.20 万元，预备费 19,515.03 万元，建设期利息和发行费用为 16,530.00 万元。

通过检查《合肥高新区南岗科技成果加速器项目可行性研究报告》及有关批复、项目实施方案，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2. 项目成本预测评价

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括药剂费、人员经费、燃料及动力费、维修维护费用和税费支出。

（1）人员经费

本项目建成后，预计新增工作人员 50 人，工资及福利费按人均 8 万元/年计算，每年上浮 3%。

经营期第一年人员经费计算公式： $50 \times 8 = 400.00$ 万元。

（2）燃料及动力费

租赁用房的水电费由租户自行承担，本项目屋顶设置 8MW 的光伏发电系统，公共区域用电基本可以实现自给自足，本项目燃料及动力费主要为公共区域水费，经营期第一年按 20 万元预计，每年上浮 3%。

（3）维修维护费用

项目建成后，运营期为保障建筑物和充电桩等设备的正常运转，需进行定期维修维护，维修维护费用按工程建设费用的 0.5% 预计，每年上浮 3%。

经营期第一年维修维护费用计算公式： $438,339.21 \times 0.05\% = 219.17$ 万元。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、日常宣传等其他管理费用，按照上述 1-3 项的 10% 计取。

经营期第一年其他管理费用计算公式： $(400.00 + 20 + 219.17) \times 10\% = 63.92$ 万元。

（5）税费

本项目租赁收入、停车位收入、广告位租赁收入增值税销项税按照其收入的 9% 计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算、物业费增值税销项税按其

收入的 6% 计算, 进项税按投资 估算中工程费用的 9% 计算, 附加税按增值税的 12% 计算 (城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%), 房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

(6) 债券利息

债券存续期内债券利息按 3.6% 计算。

(7) 发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算, 发行费用已计入总投资, 此处不再计算。

项目运营期内, 各年项目支出测算过程见下表:

运营期项目支出测算表

金额单位：人民币万元

项目	人员经费	燃料及动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2027 年	400.00	20.00	219.17	63.92	1,688.86	2,391.95	10,216.60	12,608.55
2028 年	412.00	20.60	225.74	65.83	1,988.04	2,712.21	10,216.60	12,928.81
2029 年	424.36	21.22	232.51	67.81	2,303.84	3,049.74	10,216.60	13,266.34
2030 年	437.09	21.86	239.49	69.84	2,504.62	3,272.90	10,216.60	13,489.50
2031 年	450.20	22.52	246.67	71.94	2,579.69	3,371.02	10,216.60	13,587.62
2032 年	463.71	23.20	254.07	74.10	2,657.03	3,472.11	10,216.60	13,688.71
2033 年	477.62	23.90	261.69	76.32	2,736.68	3,576.21	10,216.60	13,792.81
2034 年	491.95	24.62	269.54	78.61	2,818.65	3,683.37	10,216.60	13,899.97
2035 年	506.71	25.36	277.63	80.97	2,903.44	3,794.11	10,216.60	14,010.71
2036 年	521.91	26.12	285.96	83.40	2,990.53	3,907.92	10,216.60	14,124.52
2037 年	537.57	26.90	294.54	85.90	3,080.49	4,025.40	10,216.60	14,242.00
2038 年	553.70	27.71	303.38	88.48	6,410.47	7,383.74	10,216.60	17,600.34
2039 年	570.31	28.54	312.48	91.13	7,256.78	8,259.24	10,216.60	18,475.84
2040 年	587.42	29.40	321.85	93.87	7,474.46	8,507.00	10,216.60	18,723.60
2041 年	605.04	30.28	331.51	96.68	7,698.10	8,761.61	10,216.60	18,978.21
2042 年	623.19	31.19	341.46	99.58	7,928.46	9,023.88	10,216.60	19,240.48
2043 年	641.89	32.13	351.70	102.57	8,164.51	9,292.80	10,216.60	19,509.40
2044 年	661.15	33.09	362.25	105.65	8,407.21	9,569.35	10,111.80	19,681.15
2045 年	680.98	34.08	373.12	108.82	8,655.66	9,852.66	7,948.50	17,801.16
2046 年	701.41	35.10	384.31	112.08	8,918.93	10,151.83	3,312.00	13,463.83
合计	10,748.21	537.82	5,889.07	1,717.50	99,166.46	118,059.06	204,332.00	322,391.06

（五）项目收益预测

项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2027 年	20,088.16	2,391.95	17,696.21
2	2028 年	24,050.58	2,712.21	21,338.37
3	2029 年	28,229.19	3,049.74	25,179.45
4	2030 年	30,950.00	3,272.90	27,677.10
5	2031 年	32,519.57	3,371.02	29,148.55
6	2032 年	33,474.76	3,472.11	30,002.65
7	2033 年	34,452.91	3,576.21	30,876.70
8	2034 年	35,456.79	3,683.37	31,773.42
9	2035 年	36,552.46	3,794.11	32,758.35
10	2036 年	37,673.06	3,907.92	33,765.14
11	2037 年	38,824.36	4,025.40	34,798.96
12	2038 年	39,998.64	7,383.74	32,614.90
13	2039 年	41,202.81	8,259.24	32,943.57
14	2040 年	42,437.69	8,507.00	33,930.69
15	2041 年	43,707.85	8,761.61	34,946.24
16	2042 年	45,013.69	9,023.88	35,989.81
17	2043 年	46,349.79	9,292.80	37,056.99
18	2044 年	47,720.82	9,569.35	38,151.47
19	2045 年	49,122.87	9,852.66	39,270.21
20	2046 年	50,626.34	10,151.83	40,474.51
	合计	758,452.34	118,059.05	640,393.29

三、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、经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。项目资金平衡测算情况见下表：

项目收益和融资平衡现金流测算表

人民币单位：万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金				-		20,088.16	24,050.58	28,229.19	30,950.00
经营收入				-		20,088.16	24,050.58	28,229.19	30,950.00
2.经营活动支付的现金		-	-	-		2,391.95	2,712.21	3,049.74	3,272.90
3.经营活动产生现金流小		-	-	-		17,696.21	21,338.37	25,179.45	27,677.10
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金	345.62	43,000.00	80,853.40	85,646.10	206,893.00				
2.投资活动产生现金流小	-345.62	-43,000.00	-80,853.40	-85,646.10	-206,893.00				
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金	345.62	43,000.00	43,000.00	10,000.00	30,000.00				
2.债券融资款		-	38,000.00	78,000.00	184,000.00	-			
3.债券发行费		-	41.80	85.80	202.40	-		-	-
4.偿还债券本金									
5.支付债券利息		-	104.80	2,268.10	6,904.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60
6.融资活动产生现金流合	345.62	43,000.00	80,853.40	85,646.10	206,893.00	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60
四、现金流总计									
1.期初现金			-	-		-	7,479.61	18,601.38	33,564.23
2.期内现金变动		-	-	-		7,479.61	11,121.77	14,962.85	17,460.50
3.期末现金		-	-	-		7,479.61	18,601.38	33,564.23	51,024.73

续：

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	32,519.57	33,474.76	34,452.91	35,456.79	36,552.46	37,673.06	38,824.36	39,998.64	41,202.81
经营收入	32,519.57	33,474.76	34,452.91	35,456.79	36,552.46	37,673.06	38,824.36	39,998.64	41,202.81
2.经营活动支付的现金	3,371.02	3,472.11	3,576.21	3,683.37	3,794.11	3,907.92	4,025.40	7,383.74	8,259.24
3.经营活动产生现金流小计	29,148.55	30,002.65	30,876.70	31,773.42	32,758.35	33,765.14	34,798.96	32,614.90	32,943.57
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	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60
6.融资活动产生现金流合计	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60
四、现金流总计									
1.期初现金	51,024.73	69,956.68	89,742.73	110,402.83	131,959.65	154,501.40	178,049.94	202,632.30	225,030.60
2.期内现金变动	18,931.95	19,786.05	20,660.10	21,556.82	22,541.75	23,548.54	24,582.36	22,398.30	22,726.97
3.期末现金	69,956.68	89,742.73	110,402.83	131,959.65	154,501.40	178,049.94	202,632.30	225,030.60	247,757.57

续：

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	42,437.69	43,707.85	45,013.69	46,349.79	47,720.82	49,122.87	50,626.34	758,452.34
经营收入	42,437.69	43,707.85	45,013.69	46,349.79	47,720.82	49,122.87	50,626.34	758,452.34
2.经营活动支付的现金	8,507.00	8,761.61	9,023.88	9,292.80	9,569.35	9,852.66	10,151.83	118,059.05
3.经营活动产生现金流小计	33,930.69	34,946.24	35,989.81	37,056.99	38,151.47	39,270.21	40,474.51	640,393.29
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								416,738.12
2.投资活动产生现金流小计								-416,738.12
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								126,345.62
2.债券融资款								300,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	330.00
4.偿还债券本金	-	-	-	-	38,000.00	78,000.00	184,000.00	300,000.00
5.支付债券利息	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,216.60	10,111.80	7,948.50	3,312.00	204,332.00
6.融资活动产生现金流合计	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-10,216.60	-48,111.80	-85,948.50	-187,312.00	-78,316.38
四、现金流总计								-
1.期初现金	247,757.57	271,471.66	296,201.30	321,974.51	348,814.90	338,854.57	292,176.28	
2.期内现金变动	23,714.09	24,729.64	25,773.21	26,840.39	-9,960.33	-46,678.29	-146,837.49	
3.期末现金	271,471.66	296,201.30	321,974.51	348,814.90	338,854.57	292,176.28	145,338.79	

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，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；且债券还本付息后，项目仍旧有留存资金，有较高的偿还利息的能力。

（二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		104.80	104.80			-
2025 年		2,268.10	2,268.10			-
2026 年		6,904.60	6,904.60			
2027 年		10,216.60	10,216.60	20,088.16	2,391.95	17,696.21
2028 年		10,216.60	10,216.60	24,050.58	2,712.21	21,338.37
2029 年		10,216.60	10,216.60	28,229.19	3,049.74	25,179.45
2030 年		10,216.60	10,216.60	30,950.00	3,272.90	27,677.10
2031 年		10,216.60	10,216.60	32,519.57	3,371.02	29,148.55
2032 年		10,216.60	10,216.60	33,474.76	3,472.11	30,002.65
2033 年		10,216.60	10,216.60	34,452.91	3,576.21	30,876.70
2034 年		10,216.60	10,216.60	35,456.79	3,683.37	31,773.42
2035 年		10,216.60	10,216.60	36,552.46	3,794.11	32,758.35
2036 年		10,216.60	10,216.60	37,673.06	3,907.92	33,765.14
2037 年		10,216.60	10,216.60	38,824.36	4,025.40	34,798.96
2038 年		10,216.60	10,216.60	39,998.64	7,383.74	32,614.90
2039 年		10,216.60	10,216.60	41,202.81	8,259.24	32,943.57
2040 年		10,216.60	10,216.60	42,437.69	8,507.00	33,930.69
2041 年		10,216.60	10,216.60	43,707.85	8,761.61	34,946.24
2042 年		10,216.60	10,216.60	45,013.69	9,023.88	35,989.81
2043 年		10,216.60	10,216.60	46,349.79	9,292.80	37,056.99
2044 年	38,000.00	10,111.80	48,111.80	47,720.82	9,569.35	38,151.47
2045 年	78,000.00	7,948.50	85,948.50	49,122.87	9,852.66	39,270.21
2046 年	184,000.00	3,312.00	187,312.00	50,626.34	10,151.83	40,474.51

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
合计	300,000.00	204,332.00	504,332.00	758,452.34	118,059.05	640,393.29
债务本息偿付保障倍数	1.27					

（三）项目平衡性评价

（1）稳定性

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，债券存续期间各年度累计现金净流量为正，本项目专项债到期时，在偿还债券到期的本息后，将仍有 145,338.79 万元的累计现金结余，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 640,393.29 万元，能够覆盖债券本息金额 504,332.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.27 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内，考虑项目收益等因素变动，债券本息覆盖率测算见下表：

项目收益压力测试

金额单位：人民币万元

收支费用	项目收益总额	偿债本息	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	640,393.29	504,332.00	1.27
项目收益合计（减少 5%）	608,373.63	504,332.00	1.21
项目收益合计（减少 10%）	576,353.96	504,332.00	1.14

由以上分析可见，考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益减少 5%、10%。经测算，项目预

期收益仍可覆盖债券本息。

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。

四、总体评价结论

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

综上，我们认为，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

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 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。



统一社会信用代码
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

(副本)



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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401



登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

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：安徽省财政厅

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

丁琼
会员编号 110100323804

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录



证书编号: 320000060005
No. of Certificate
批准注册机构: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1995-08-09
Date of Issuance



姓名: 凌清汇
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1962-12-12
Date of birth
工作单位: 安徽慧通会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码: 34050419621212061x
Identity card No.

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.



同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

安徽慧通
会计师事务所
CPAs



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.

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.



凌清汇 320000060005

2023年12月1日

年检凭证

中国注册会计师协会

凌清汇

会员编号 320000060005

最后年检时间
2024年07月
年检结果
年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

