



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

庐阳智能传感器产业园项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

众环皖综字（2025）00011号

2025年5月21日

中国.合肥

HEFEI CHINA

声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不对照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	2
(五) 项目主管部门	2
(六) 项目建设期，主要建设内容及规模	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
(一) 资金筹措原则	2
(二) 项目投资概算	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	4
(一) 项目评估依据	4
(二) 项目收益及现金流入预测假设	4
(三) 运营收入	4
(四) 项目投资支出	37
(五) 总成本预估	37
(六) 相关税费	43
(七) 项目收益	46
(八) 债券还本付息安排	50
(九) 收益与融资平衡情况	51
(十) 其他事项说明	52
四、风险分析	52
五、评估结论	52
(一) 结论意见	52
(二) 使用限制	52

庐阳智能传感器产业园项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

众环皖综字（2025）00011号

合肥兴庐工业科技发展有限公司：

我们接受合肥兴庐工业科技发展有限公司委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对庐阳智能传感器产业园项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目规划占地面积 80028.39m²（合计约 120.04 亩），规划总建筑 274256.79m²，其中，地上部分 216325.17m²（包括厂房建筑面积 188105.93m²、生产配套用房建筑面积 24461.32m²、架空层 3524.16m²、地库出地面楼梯及坡道面积 233.76m²），地下室 57931.62m²；并配套建设给排水、消防、强弱电工程、园区道路 20007.10m²、非机动车停车棚 3250m²、充电桩 483 个、广告位 80 处、停车位 2406 个等辅助工程。

（二）项目立项审批情况

1. 2024 年 8 月 29 日，取得《庐阳区发改委关于庐阳智能传感器产业园项目立项的复函》；
2. 2024 年 8 月 30 日，取得《庐阳区发改委关于庐阳智能传感器产业园项目可行性研究报告的复函》；
3. 2024 年 8 月 30 日，取得《关于合肥兴庐工业科技发展有限公司实施庐阳智能传感器产业园项目的说明》（无需办理环评手续）；
4. 2024 年 7 月 31 日，已取得土地证，皖（2024）合肥市不动产权第 1103120 号；
5. 2024 年 3 月 14 日，已取得合肥市自然资源和规划局批准的合肥市规划设计条件通知书。
6. 2025 年 2 月 12 日，已取得建筑工程施工许可证。

（三）项目性质

本项目项目类型作为国家重大战略项目-长三角一体化发展的建设，属于非标专项债重点支持领域之一。项目建设以合肥区位优势为依托，运用高科技智能制造技术，打造以传感

器为主导的产业生态，培育产业新高地，促进庐阳经开区转型升级发展；同时，可保障其他重大项目的实施。本项目建设符合国家有关政策和本地规划发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，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，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（四）项目单位

承办单位：合肥兴庐工业科技发展有限公司

建设单位：合肥兴庐工业科技发展有限公司

（五）项目主管部门

合肥庐阳经济开发区管理委员会

（六）项目建设期，主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2025 年 2 月。

2、项目竣工日期：2027 年 6 月。

3、主要建设内容及规模：本项目规划占地面积 80028.39m²（合计约 120.04 亩），规划总建筑面积 274256.79m²，其中，地上部分 216325.17m²（包括厂房建筑面积 188105.93m²、生产配套用房建筑面积 24461.32m²、架空层 3524.16m²、地库出地面楼梯及坡道面积 233.76m²），地下室 57931.62m²；并配套建设给排水、消防、强弱电工程、园区道路 20007.10m²、非机动车停车棚 3250m²、充电桩 483 个、广告位 80 处、停车位 2406 个等辅助工程。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目总投资概算为 129000.00 万元。其中：工程费用 106423.15 万元，工程建设其他费用 10934.37 万元，预备费 9388.48 万元，建设期利息 2184.00 万元，发行费用 70.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 1 项目投资估算表 金额单位：万元

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	106423.15	82.50%
2	第二部分：工程建设其他费	10934.37	8.48%
3	第三部分：预备费	9388.48	7.28%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	2254.00	1.75%
4.1	建设期利息	2184.00	1.69%
4.2	发行费用	70.00	0.05%
5	合计	129000.00	100.00%

（三）资金筹措方案

本项目总投为 129000.00 万元，为政府投资项目。其中项目资本金 59000.00 万元，占比 45.74%，项目资本金来源于财政统筹，计划按年度落实。具体如下：

1、资本金 59000.00 万元。其中：财政预算安排 59000.00 万元，占比 100.00%。

2、拟发行地方政府非标准专项债券 70000.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府非标准专项债券；②债券期限：20 年；③发行规模：发行金额 70000.00 万元；④债券利率：拟发行金额年利率按 2.80% 计算；⑤付息方式：债务资金还本付息期 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本，项目建设期内发行计划如下表：

表 2 项目建设期内发行计划表 金额单位：万元

序号	建设年度	发行金额	发行利率	备注
	2025-2027	70000.00	2.80%	预计发债规模
1	2025	40000.00	2.80%	预计发行
2	2026	18000.00	2.80%	预计发行
3	2027	12000.00	2.80%	预计发行

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

- 1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 3、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
- 4、财政部印发《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）；
- 5、《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）
- 6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

合肥兴庐工业科技发展有限公司主要基于以下基本假设：

- 1、庐阳智能传感器产业园项目将来的项目收入（运营收入）包含的厂房出租收入、生产配套用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入等收益是可实现的；
 - 2、庐阳智能传感器产业园项目在其所处的外部环境下，按照设定的目标，持续完成建设工作；
 - 3、假设国家和相关地方政府现有的相关法规及政策、国家宏观经济形势在预测期内不会发生对项目收益产生重大影响的变化；
 - 4、项目偿债期内不考虑自然力和其他不可抗力等因素影响；
- 其他可能重大影响因素。

（三）运营收入

根据本项目的建设内容，根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）来源主要分为厂房出租收入、生产配套用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

根据合肥市庐阳区近三年国民经济和社会发展统计公报数据统计，2022 年 GDP 增速 1%，2023 年 GDP 增速 3.5%，2024 年 GDP 增速 4.7%，近三年 GDP 年均增速为 3.07%，基于谨慎性考虑，预计在运营期内本项目按每三年递增 3%。

本项目所建产业园位于庐阳经开区核心区，8 公里范围内设有地铁站口、5 公里范围内设有高速路口、2 公里范围内有城区高架，交通配套齐备；同时，项目周边已建成有大数据

产业园、芯庐州集成电路产业园、合肥国际传感器智造港等园区，目标打造合肥国际传感智造港，构建“一港七园”传感产业格局，建设“传世界、感未来、聚庐阳”的传感产业集聚区，使其成为长三角乃至全国的传感器及智能硬件产业新高地。也是省、市的重点发展产业集聚区。加上招商引资有庐阳经开区投资与促进中心的资源加持，优先推介，各方面的优势叠加，本项目的运营势必是成功的，收益有一定的保障。


1、厂房出租收入

依据项目建设内容，园区建成后，计划可用于出租的厂房面积为 188105.93m²。通过项目单位提供周边产业园区类似用房已出租的租赁合同，月租金在 26 元/m²、28 元/m²、30 元/m²之间（附租赁合同如下），并结合 58 同城网查询周边类似用房出租信息，日租金在 0.83-1.11 元/m²（即月租金在 24.9-33.3 元/m²）。综合考虑项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，本项目运营期第一年月租金按 28 元/m²测算，参照近三年庐阳区 GDP 年平均增速 3.07%，本项目租金按每三年增长 3%。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



地铁口附近，交通便捷，生活设施俱全

50分钟前

庐阳-菱湖公园


天河路/耀远路(路口)

1500 m²

建筑面积

1.08元/m²/天

4.86万/月



精装修 邻近地铁站 交通便利 物业配套设施齐全

1小时前

庐阳-菱湖公园


合肥庐阳大数据产业园

1000 m²

建筑面积

1.1元/m²/天

3.3万/月



耀远路与天河路交口，地铁口附近，交通便利，周边商...

1小时前

庐阳-菱湖公园


太和路与耀远路交叉口

1000 m²

建筑面积

1.1元/m²/天

3.3万/月



庐阳地铁口1000至2200纯一楼精装修厂房招租

可办环评

庐阳-菱湖公园


阜阳北路与耀远路交叉口-合肥市庐阳区

2200 m²

建筑面积

0.83元/m²/天

5.5万/月



庐阳地铁口中辰创富2000多平米电商基地单一楼对外出租

可办环评

庐阳-菱湖公园


阜阳北路与耀远路交叉口-合肥市庐阳区

2000 m²

建筑面积

0.83元/m²/天

5万/月



庐阳地铁口纯一楼2000平米厂房招租（办公桌椅空调）

可办环评

庐阳-菱湖公园

阜阳北路与耀远路交叉口-合肥市庐阳区

3085 m²

建筑面积

0.93元/m²/天

8.64万/月

厂房出租租金区间

项目名称	出租方	承租方	出租面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² /月)
创智天地三期 B5-102, 502, 402, 302, 202	合肥庐阳工投工业科技有限公司	中科智科技(合肥)有限公司	2940.68	30
创智天地 A9-101-201	合肥庐阳工投工业科技有限公司	合肥脉搏光电科技有限公司	2208.98	28
合肥庐阳大数据产业园	合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	安徽鼎立网络科技有限公司	2422	26
目前项目周边产业园厂房已出租租金在 26-30 元/m ² /月（中位数 28 元/m ² /月），以及 58 同城发布的同区域厂房出租单价在 24.9-33.3 元/m ² /月（中位数 29.1 元/m ² /月），结合以上两种出租价格， 预计本项目租金单价按 28 元/m ² /月预估				

经合肥庐阳经济开发区管理委员会反馈，目前庐阳经开区产业园已建成的创智天地、兴庐科技产业园、大数据产业园等园区入住率均在 92%以上（附庐阳经开区产业园区信息台账（工业产房）），结合本项目所在区位属于庐阳经开区核心区，基于谨慎性考虑，预计运营期前 4 年出租率分别为 65%、75%、85%、90%，此后每年保持 90%不变。

经计算，项目运营期第一年（2027 年）厂房出租收入为 $28 \times 188105.93 \times 12 / 2 \times 65\% / 10000 = 2054.12$ 万元。

庐阳经开区产业园区、工业厂房信息台账



庐阳经开区产业园区信息台账 (工业厂房)

序号	所属乡镇/街道	产业园区名称	建成年代	基本情况	入驻率(%)	厂房租赁价格(元/月/平方米)	入驻业态	备注	园区(厂房)地址	园区(厂房)图片
1	庐阳经开区	工投·创智天地	2016	创智天地位于庐阳经开区北城大道与阜阳北路交口，由合肥工投工业科技与庐阳经开区建设共同出资成立，总建筑面积43万平方米，其中地上厂房面积33.9万平方米，公租房4万平方米，地下车库4.9万平方米，前后分3期建设。	95	28-33	金融、商贸、建筑、光电信息、数字经济、新能源、医药大健康、跨境电商、科技互联网	国有	位于合肥市阜阳北路与北城大道交口	
2	庐阳经开区	工投·兴庐科技产业园	2013	工投·兴庐科技产业园”位于庐阳经开区耀远路与太和路交口，由合肥工投工业科技投资建设，总用地约111亩，建筑规划面积约22.47万平方米。	100	28-30	光伏、新能源和新材料开发、电子通讯、服装、印刷包装、电子商务、现代服务业	国有	位于合肥市庐阳工业区耀远路与太和路交口东北角	
3	庐阳经开区	庐阳大数据产业园	2021	合肥庐阳大数据产业园位于庐阳经开区清河路，是庐阳区属国有资产园区，总占地面积约161.3亩，总建筑面积约33.63万平方米，由22栋楼宇组成，其中1栋招商服务中心，13栋独栋，6栋高层办公楼以及2栋人才公寓。	92	26-35	智慧城市、工业互联网、空间地理	国有	合肥市庐阳区清河路868号	
4	庐阳经开区	庐阳中科大校友创新园	2016	庐阳中科大校友创新园位于庐阳经开区天水路与太和路交口，由合肥兴庐工业科技发展有限公司建设，总建筑面积近7万平方米，占地总面积55亩，办公面积约为5.86万平方米，建有18个单体。	100	32	新质生产力企业、战略性新兴产业、未来产业、数字经济产业	国有	合肥市庐阳区天水路与丽水路交叉口往东北约50米	
5	庐阳经开区	中辰创富工坊	2014	中辰创富工坊位于庐阳经开区阜阳北路与耀远路交口，由安徽中辰投资集团投资建设，占地面积96亩，建筑面积16万平方米，共有4栋高层，6栋多层。	97	28-32	互联网电商、医疗器械、教育培训	民营	庐阳区阜阳北路与耀远路交口	

合同编号：CZ-2024-CFHT-55

房屋租赁合同

工投·创智天地

合肥工投工业科技发展有限公司印制
二〇二四年一月

房屋租赁合同

出租人（甲方）：合肥庐阳工投工业科技有限公司

【法定代表人】：周军

证件类型：【营业执照】，证号：34010001000000000000000000000000

联系电话：0551-62886262 电子邮箱：

通讯地址：合肥市庐阳区北城大道1500号

【委托代理人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】，证号：

联系电话： 电子邮箱：

承租人（乙方）：中科智科技（合肥）有限公司

【法定代表人】【负责人】：孙轶 34010001000000000000000000000000

证件类型：【营业执照】，证号：34010001000000000000000000000000

联系电话：13391159096 电子邮箱：

通讯地址：安徽省合肥市庐阳区林店街道清河路868号庐阳大数据产业园3号楼3层001

【委托代理人】：

证件类型：【居民身份证】【护照】，证号：

联系电话： 电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，为明确双方的权利

义务,就乙方承租甲方房屋等相关事宜,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成本合同如下,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的创智天地(项目名称)坐落在合肥市庐阳区北城大道1500号,甲方以出让方式取得土地,土地规划用途:工业,房屋用途:厂房。

2、本合同签署前,甲方已详细介绍了本项目性质及对入园企业要求等相关签约政策,乙方对此已充分了解并知悉,自愿承担本合同订立后的风险。为此,甲方同意将创智天地(项目名称)房屋三期-B5-102,三期-B5-502,三期-B5-402,三期-B5-302,三期-B5-202 租赁给乙方,房屋建筑面积 2,940.68 平方米。合同约定面积与产权登记面积有差异的,以房屋实际测绘面积/产权登记部门登记面积为准。

3、乙方租赁期间应按房屋规划用途合法使用,不得擅自改变,否则由此产生的后果由乙方自行承担,与甲方无关。

4、如乙方未按本合同约定标准及用途合法合规使用房屋,由此给甲方及甲方园区的其他业主造成安全隐患或导致甲方被相关部门警告/处罚的,甲方有权解除本合同、收回房屋,不退还乙方已支付的租金及保证金;且因此造成甲方及其他业主损失的,乙方应据实赔偿。

二、租赁期限

1、房屋租赁期共 12 个月,自 2024 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日(租赁起始日期以房屋交付时甲乙双方和物业服务企业签订移交表的日期为准)。

2、租赁期限届满,乙方应按时归还承租房屋,由甲乙双方和物业服务

企业签订移交表,确认返还房屋的消防设备、房屋隔断等情况;且乙方须就装修、改造的相关情况,提交书面的情况说明。物业服务企业根据移交表和情况说明核对无误的,向甲方提交收房意见书。甲方确认无误的,无息退还保证金。

乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行协商,重新签订租赁合同。乙方享有同等条件下的优先承租权。

3、租赁期间,甲方若出售该房屋,须提前一个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方在甲方履行通知义务后十五日内未书面表示购买的,视为乙方放弃优先购买权。

三、租金及保证金

1、租赁标准:租金按本合同约定的建筑面积计算,租赁期首年租金单价为人民币叁拾元整元/㎡/月(大写)¥30.00 元/㎡/月(小写);租金递增方式为:。

2、支付方式:租金每 6 个月为一个支付周期,先付后用;乙方应在每个支付周期最后 10 日前向甲方支付下一周期租金。甲方于收到乙方支付的租金后依法开票。

3、本合同约定的房屋租金 88,220.40 元/月,租期租金总计人民币(大写)壹佰零伍万捌仟陆佰肆拾肆元捌角整,¥(小写)1,058,644.80。本合同生效之日起 15 日内,乙方应向甲方支付:

(1) 房屋租赁保证金(保证金为 3 个月租金)计人民币(大写)贰拾陆万肆仟陆佰陆拾壹元贰角整,¥(小写)264,661.20。

(2) 2024 年 11 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日(租赁起始日期以房屋交付时双方签订移交表的日期为准)共计 6 个月的首期房屋租金计人民币(大写)伍拾贰万玖仟叁佰贰拾贰元肆角整,¥(小写)529,322.40。

以上共计人民币(大写)柒拾玖万叁仟玖佰捌拾叁元陆角整,¥(小写)793,983.60。以上所述价格均为含税价,不因国家税率变化改变总价,甲方按国家规定的税率依法开具发票。

4、甲方的收款账户:

户名:合肥庐阳工投工业科技有限公司

开户银行:中国光大银行股份有限公司合肥阜阳北路支行

账号:740132013

乙方如向以上账户之外账号付款的,视为未支付,乙方仍应按本合同约定付款,否则应按本合同约定承担违约责任。

5、本合同期满后,乙方及时结清应承担的租金及其他各项费用且按时返还房屋、无违约行为的,甲方于乙方结清所有款项、返还房屋且办理企业注册地迁出的变更登记手续之日起30日内无息退还保证金。

6、如乙方合同期内有违约行为以致甲方提前解除本合同的,或非因法定事由或约定事由、乙方要求提前解除合同的,甲方有权不予退还保证金,且另按本合同约定要求乙方承担违约责任、支付违约金并赔偿损失。

7、其他:详见附件

本合同履行期限内,乙方要求更换租赁房屋的,如新租赁房屋小于现有租赁物的,则已付保证金扣除、不予退还,乙方需重新支付保证金;如大于现有租赁物的,则已付保证金转入新的租赁合同中。

四、租赁期间的费用承担

1、租赁期间,乙方使用该房屋所发生的包括但不限于水、电、电话及其他网络通讯等费用均由乙方承担。对于水电等没有独立开户的租赁物业,由甲方或甲方委托的物业服务企业代收相关费用,同时乙方承担该租赁房屋应分摊的水、电损耗费等,乙方使用水电产生的水电费应及时支付给甲

可直接邮寄送达,即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书,由于其在本合同中的约定,也应当视为送达。

(3)如一方在进入争议解决程序后,直接向人民法院递交的送达地址确认文件中确认的地址、联系信息与本合同约定的送达地址、联系信息不一致的,以向人民法院提交确认的送达地址及联系信息为准;在诉讼时,各方地址变更的,应当向法院履行送达地址变更通知义务,否则应承担由此引起的不利后果。

(4)各方同意人民法院可以采用电子邮件、移动通讯(以本合同约定的电子邮件信息、联系人移动通讯信息为准)等便捷的方式送达除判决书、裁定书、调解书外的法律文书及其他法律文件。

十六、本合同一式捌份,双方各执肆份。自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

十七、本合同签订于2024年11月1日。

甲方:合肥庐阳工投工业科技有限公司

经办人: [Signature]
法定代表人或授权代表: [Signature]

(签章)

乙方:中科智科技(合肥)有限公司

经办人:

法定代表人或授权代表: [Signature]

(签章)

合同编号: CZ-2025-CFHT-5

房屋租赁合同

工投·创智天地

合肥工投工业科技发展有限公司印制
二〇二四年一月

房屋租赁合同

出租人(甲方): 合肥庐阳工投工业科技有限公司

【法定代表人】: 周军

证件类型: 【营业执照】, 证号: 31010001020000000000000000000000

联系电话: 0551-62886262 电子邮箱:

通讯地址: 合肥市庐阳区北城大道 1500 号

【委托代理人】:

证件类型: 【居民身份证】【护照】, 证号:

联系电话: 电子邮箱:

承租人(乙方): 合肥脉博光电科技有限公司

【法定代表人】【负责人】: 吴季 31010001020000000000000000000000

证件类型: 【营业执照】, 证号: 91310100MA10000000000000000000000000000000

联系电话: 18605510779 电子邮箱:

通讯地址: 安徽省合肥市庐阳区林店街道北城大道 1500 号工投·创智天地 A9 号楼 1-2 楼

【委托代理人】:

证件类型: 【居民身份证】【护照】, 证号:

联系电话: 电子邮箱:

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定, 为明确双方的权利

义务,就乙方承租甲方房屋等相关事宜,甲、乙双方在自愿、平等、互利的
基础上,经双方协商一致后,达成本合同如下,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的创智天地(项目名称)坐落在合肥市庐阳区北城大道
1500号,甲方以出让方式取得土地,土地规划用途:工业,房屋用途:生
产。

2、本合同签署前,甲方已详细介绍了本项目性质及对入园企业要求等
相关签约政策,乙方对此已充分了解并知悉,自愿承担本合同订立后的风
险。为此,甲方同意将创智天地(项目名称)房屋A9-101-201租赁给乙方,
房屋建筑面积2,208.98平方米。合同约定面积与产权登记面积有差异的,
以房屋实际测绘面积/产权登记部门登记面积为准。

3、乙方租赁期间应按房屋规划用途合法使用,不得擅自改变,否则由
此产生的后果由乙方自行承担,与甲方无关。

4、如乙方未按本合同约定标准及用途合法合规使用房屋,由此给甲方
及甲方园区的其他业主造成安全隐患或导致甲方被相关部门警告/处罚的,
甲方有权解除本合同、收回房屋,不退还乙方已支付的租金及保证金;且
因此造成甲方及其他业主损失的,乙方应据实赔偿。

二、租赁期限

1、房屋租赁期共24个月,自2025年2月5日至2027年2月4日(租
赁起始日期以房屋交付时甲乙双方和物业服务企业签订移交表的日期为
准)。

2、租赁期限届满,乙方应按时归还承租房屋,由甲乙双方和物业服务
企业签订移交表,确认返还房屋的消防设备、房屋隔断等情况;且乙方须

就装修、改造的相关情况,提交书面的情况说明。物业服务企业根据移交
表和情况说明核对无误的,向甲方提交收房意见书。甲方确认无误的,无
息退还保证金。

乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意
后双方另行协商,重新签订租赁合同。乙方享有同等条件下的优先承租权。

3、租赁期间,甲方若出售该房屋,须提前一个月书面通知乙方。乙方
享有同等条件下的优先购买权。乙方在甲方履行通知义务后十五日内未书
面表示购买的,视为乙方放弃优先购买权。

三、租金及保证金

1、租赁标准为:租金按本合同约定的建筑面积计算,租赁期首年租金
单价为人民币贰拾捌元整元/m²/月(大写),¥28.00元/m²/月(小写);租
金递增方式为:。

2、支付方式:租金每6个月为一个支付周期,先付后用;乙方应在每
个支付周期最后10日前向甲方支付下一周期租金。甲方于收到乙方支付的
租金后依法开票。

3、本合同约定的房屋租金61,851.44元/月,租期租金总计人民币(大
写)壹佰肆拾捌万肆仟肆佰叁拾肆元伍角陆分,¥(小写)1,484,434.56。
本合同生效之日起15日内,乙方应向甲方支付:

(1)房屋租赁保证金(保证金为3个月租金)计人民币
(大写)壹拾捌万伍仟伍佰伍拾肆元叁角贰分,¥(小写)185,554.32。

(2)2025年2月5日至2025年8月4日(租赁起始日期以房屋交
付时双方签订移交表的日期为准)共计6个月的首期房屋租金计人民币(大
写)叁拾柒万壹仟壹佰零捌元陆角肆分,¥(小写)371,108.64。

以上共计人民币(大写)伍拾伍万陆仟陆佰陆拾贰元玖角陆分,

(簽章)

编号: _____ 号

合肥庐阳大数据产业园租赁合同

甲方(出租方): 合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司
法定代表人: 解光熙 联系电话: 18010868778
委托代理人: _____ 联系电话: _____
地 址: 合肥市庐阳区阜南路70号振信大厦A座5楼

乙方(承租方): 安徽鼎立网络科技有限公司
工商注册号: 340100000287806
地 址: 安徽省合肥市庐阳区滩溪路168号
法定代表人: 高松 联系电话: 13866660005
委托代理人: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定,为明确出租方与承租方的权利义务,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成如下协议,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的合肥庐阳大数据产业园坐落在安徽省合肥市庐阳经济开发区清河路868号。土地甲方以出让方式取得,土地使用权编号为不动产权第0174598。

2、甲方同意将合肥庐阳大数据产业园房屋8号楼第2层租赁给乙方,房屋建筑面积约2422平方米,房屋类型为框架结构,乙方租赁房屋用途为生产经营。房屋建筑面积(含公摊面积)最终以合肥市房产局认可的测绘公司出具的测绘报告为准。

3、甲方所提供房屋按照不超过50W/m²用电负荷标准和正常工业用水等配置,不提供天然气,能保证入驻企业正常生产经营。该房屋属框架结构,毛坯房,设计的防火等级为一级,荷载标准为2.5KN/m²。乙方因自身生产经营需要,涉及水电气增容事项须提出书面申请,甲方

予以协助办理,相关增容费用和工程费用由乙方承担。

4、对所租赁的房屋,乙方应积极妥善维护,服从园区统一管理,不得自行拆除重建;不得违章搭建相关简易棚或附属房屋。

二、租赁期限

1、房屋租赁期共5年,自2021年8月1日至2026年7月31日。其中,2021年8月1日至2024年7月31日为36个月直减免租期。乙方应在免租期结束前15日内,向甲方支付相应合同年内需缴纳的房屋租金。

2、乙方须在所在地办理生产(经营性)企业工商注册(变更),产业须符合国家、省、市、县(区)规定的环保要求,同时须遵守甲方园区内的产业导向和统一的物业管理服务,按期按标准缴纳物业管理费。

3、乙方承诺在甲方协助乙方完成工商注册、税务登记等注册变更手续并全部正常经营后,乙方5年内累计在合肥市庐阳区缴纳税收(全口径税额)不少于1000万元(第1年纳税额不低于150万元;第2年纳税额不低于200万元;第3年纳税额不低于250万元;第4年纳税额不低于250万元;第5年纳税额不低于300万元)。同时,乙方须在房屋交付使用后2个月内正式投产,否则甲方有权收回房产,解除本合同。

4、租赁期间,甲方若出卖该房屋,须提前三个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。

5、租赁期限届满,双方未能达成新的租赁合同的,乙方应按时归还承租房屋。

6、租赁期满,乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行商定,重新签定租赁合同。

7、电梯的使用。甲方交付房屋后,电梯年检、维保和安全管理等事项由乙方承担(或者由乙方所在的房屋、共用电梯单位共同承担),此费用单独缴纳或分摊到物业费中缴纳,具体缴纳形式以物业服务企业与乙方签订《物业服务协议》为准。

8、合同期满,乙方应向甲方付清所有相关费用,否则甲方已收取的租赁保证金不予退还。

三、租金及保证金

1、按建筑面积计算,租赁期间,第1年至第3年租金为人民币贰拾

陆元/平方米/月(大写), ¥ 26元/平方米/月(小写), 每月租金为人民币陆万贰仟玖佰柒拾玖元(大写), ¥ 62972元(小写)。第4年、第5年租金为人民币贰拾捌元/平方米/月(大写), ¥ 28元/平方米/月(小写), 每月租金为人民币陆万柒仟捌佰壹拾陆元(大写), ¥ 67816元(小写)。最终月租金依据合肥市房产局认可的测绘公司出具的测绘报告据实结算。

2、租金支付方式:租金按季度支付,先付后用,支付日期在每支付周期最后15日前向甲方预缴下周期租金。甲方收到租金7个工作日内,向乙方出具收款收据。

3、乙方须于本协议签订后15日内向甲方缴纳入驻保证金为陆万元(大写)¥ 60000元(小写)。租赁合同终止后,该保证金扣除乙方的违约金、赔偿金(如发生)的余额,甲方于租赁合同终止之日起10日内无息返还乙方。

4、其他条款: /

四、租赁期间的费用承担

1、租赁期间,乙方使用该房屋所发生的水、电、电话及其他网络通讯等费用均由乙方承担,对于水电等没有独立开户的租赁物业由物业公司代收相关费用。同时乙方承担该租赁房屋应分摊的水、电损耗费和电梯维修、维护费等。(乙方应承担的水电费以及分摊费用无法计算或难以计算的,乙方同意按照租赁面积同比例分担)

2、上述属乙方应承担的费用,乙方应在相关单位规定的期限内及时交付,逾期甲方有义务协助相关单位向乙方收取本金及滞纳金,并及时交付给相关单位。

五、关于进场装修营业、计租时间及考核期约定

1、乙方取得交房通知书后,开始进行装修,装修时限为3个月,并于装修后30天内正式挂牌营业。乙方若超过挂牌营业约定时间一个月后,甲方有权解除本合同,保证金不予退还。

2、甲方通知乙方或乙方取得交房通知后,拒绝进场或拒绝接收房屋或提出提前退租的,甲方有权没收乙方已经缴纳的合同保证金和履约保证金。造成损失的,甲方有权要求乙方承担全部赔偿责任。

3、对本协议第二条中乙方的相关税收承诺考核时间为2021年1

(此页无正文)

甲方:合肥庐阳国有资产投资
控股集团有限公司

法定代表人或授权代表

(签章):

时间: 年 月 日

乙方:安徽鼎立网络科技
有限公司

法定代表人或授权代表

(签章):

时间: 2021 年 4 月 29 日

2、生产配套用房出租收入

依据项目建设内容，园区建成后，计划可用于出租的生产配套用房面积 24461.32m²。通过项目单位提供周边产业园区类似用房已出租的租赁合同，月租金在 34 元/m²、35 元/m²、38 元/m²之间（附租赁合同如下）。并综合考虑项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，本项目运营期第一年月租金按 35 元/m²测算，参照近三年庐阳区 GDP 年平均增速 3.07%，本项目租金按每三年增长 3%。

生产配套用房出租租金区间

项目名称	出租方	承租方	出租面积（m ² ）	出租单价（元/m ² /月）
创智天地厂房 A2-3-07	合肥庐阳工投工业科技有限公司	安徽群卓建筑工程咨询有限公司	106	38
创智天地厂房 A2-3-03	合肥庐阳工投工业科技有限公司	合肥新铁供应链管理有限公司	144.3	35
合肥庐阳大数据产业园	合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	北京金谷高科技技术股份有限公司	617.92	34
合肥庐阳大数据产业园	合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	合肥宏壮电气科技有限公司	359.72	34
目前项目周边园区已出租的类似用房出租租金在 34-38 元/m ² /月，参考此价格，本项目租金单价按 35 元/m ² /月预估				

经合肥庐阳经济开发区管理委员会反馈，目前庐阳经开区产业园已建成的创智天地、兴庐科技产业园、大数据产业园等园区入住率均在 92%以上（附庐阳经开区产业园区信息台账（生产配套用房）），结合本项目所在区位属于庐阳经开区核心区，基于谨慎性考虑，预计运营期前 4 年出租率分别为 65%、75%、85%、90%，此后每年保持 90%不变。

经计算，项目运营期第一年（2027 年）生产配套用房出租收入为
 $35 \times 24461.32 \times 12 / 2 \times 65\% / 10000 = 333.90$ 万元



庐阳经开区产业园区信息台账 (生产配套用房)

序号	所属乡镇/街道	产业园区名称	建成年代	基本概况	入驻率(%)	厂房租赁价格(元/月/平方米)	入驻业态	备注	园区(厂房)地址	园区(厂房)图片
1	庐阳经开区	工投·创智天地	2016	创智天地位于庐阳经开区北城大道与阜阳北路交口，由合肥工投工业科技与庐阳经开区建设共同出资成立，总建筑面积43万平方米，其中地上厂房面积33.9万平方米，公租房4万平方米，地下车库4.9万平方米，前后分3期建设。	95	35-40	金融、商贸、建筑、光电信息、数字经济、新能源、医药大健康、跨境电商、科技互联网	国有	位于合肥市阜阳北路与北城大道交口	
2	庐阳经开区	工投·兴庐科技产业园	2013	工投·兴庐科技产业园”位于庐阳经开区耀远路与太和路交口，由合肥工投工业科技投资建设，总用地约111亩，建筑规划面积约22.47万平方米。	100	35-38	光伏、新能源和新材料开发、电子通讯、服装、印刷包装、电子商务、现代服务业	国有	位于合肥市庐阳工业区耀远路与太和路交口东北角	
3	庐阳经开区	庐阳大数据产业园	2021	合肥庐阳大数据产业园位于庐阳经开区清河路，是庐阳区属国有资产园区，总占地面积约161.3亩，总建筑面积约33.63万平方米，由22栋楼宇组成，其中1栋招商服务中心，13栋独栋，6栋高层办公楼以及2栋人才公寓。	92	33-40	智慧城市、工业互联网、空间地理	国有	合肥市庐阳区清河路868号	
4	庐阳经开区	中宸创富工坊	2014	中宸创富工坊位于庐阳经开区阜阳北路与耀远路交口，由安徽中宸投资集团投资建设，占地面积96亩，建筑面积16万平方米，共有4栋高层，6栋多层。	97	32-38	互联网电商、医疗器械、教育培训	民营	庐阳区阜阳北路与耀远路交口	

厂房租赁合同

甲方(出租方):合肥庐阳工投工业科技有限公司

注册地址:合肥市庐阳区北城大道1500号

法定代表人/负责人:周军

授权代理人:

联系电话:

邮编:

当前通讯地址:

乙方(承租方):安徽群卓建筑工程咨询有限公司

企业名称(自然人姓名)法人注册地址/自然人住所地:安徽省合肥市瑶海区龙岗开发区史城社区通达路云河湾小区A-7幢804

法定代表人(身份证号、住所地):郑秋霞 340827199009250026

联系电话:15391903862

授权代理人:

联系电话:

邮编:

当前通讯地址:

统一社会信用代码(本人身份证号、营业执照、身份证复印件见附件):91340102MA2WWCMK0C(1-1)

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定,为明确双方的权利义务,就乙方承租甲方厂房等相关事宜,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成本合同如下,以资共同遵守。

一、厂房的基本情况

1、甲方开发的创智天地坐落在合肥市庐阳区北城大道1500号,甲方以出让方式取得土地,土地用途:工业。

2、甲方同意将创智天地厂房A2-3-07租赁给乙方,厂房建筑面积约106.00平方米。合同约定面积与产权登记面积有差异的,以最终厂房产权登记面积为准。

3、乙方租赁厂房的使用用途为工业。租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前,乙方不得擅自改变厂房的使用用途。

4、如乙方未按本合同约定标准及用途合理使用厂房,由此给甲方及甲方园区的其他业主造成安全隐患或导致甲方被相关部门警告/处罚的,甲方有权解除本合同、收回厂房,不退还乙方已支付的租金及保证金;且因此造成甲方及其他业主损失的,乙方应据实赔偿。

二、租赁期限

1、厂房租赁期共12个月,自2024年2月27日至2025年2月26日(租赁起始日期以厂房交付时双方签订移交表的日期为准)。

2、租赁期限届满,乙方应按时归还承租厂房;乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行协商,重新签订租赁合同。乙方享有同等条件下的优先承租权。

3、租赁期间,甲方若出售该厂房,须提前一个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方在甲方履行通知义务后十五日内未表示购买的,视为乙方放弃优先购买权。

三、租金及保证金

1、租赁标准:租金按建筑面积计算,如建筑面积与产权登记面积差异的,以厂房产权登记面积为准据实结算,多退少补。租赁期首年租金单价为人民币叁拾捌元整/㎡/月(大写),¥38.00元/㎡/月(小写)租金递增方式为:。

2、支付方式:租金每3个月为一个支付周期,先付后用;乙方应在每个支付周期最后10日前向甲方支付下一周期租金。甲方于收到乙方支付租金后依法开票。

3、本合同约定的厂房租金4,028.00元/月,租期租金总计人民币(大写)肆万捌仟叁佰叁拾陆元整,¥(小写)48,336.00。

本合同生效之日起15日内,乙方应向甲方支付:

(1)厂房租赁保证金(保证金为1个月租金)计人民币(大写)零贰拾捌元整,¥(小写)4,028.00。

(2)2024年2月27日至2024年5月26日(租赁起始日期以厂付时双方签订移交表的日期为准)共计3个月的厂房租金计人民币(大写)壹万贰仟零捌拾肆元整,¥(小写)12,084.00。

以上共计人民币(大写)壹万陆仟壹佰壹拾贰元整,¥(小写)16,112.00。以上所述价格均为含税价,不因国家税率变化改变总价。甲方按国家规定的税率依法开具发票。

裁定书、调解书外的法律文书及其他法律文件。

十六、本合同一式捌份,双方各执肆份。自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

十七、本合同签订于2024年3月6日。

甲方:合肥庐阳工控工业科技有限公司 乙方:安徽群卓建筑工程咨询有限公司

经办人: 经办人:

法定代表人或授权代表: 法定代表人或授权代表:

(签章) (签章)

增加附件处(乙方的法定代表人、授权代理人身份证复印件,乙方公司的组织机构代码证)

附件

厂房租赁合同

甲方(出租方):合肥庐阳工投工业科技有限公司

注册地址:合肥市庐阳区北城大道1500号

法定代表人/负责人:周军

授权代理人:

联系电话:0551-62886262

邮编:

当前通讯地址:

乙方(承租方):合肥新桥供应链管理有限公司

企业名称(自然人姓名)法人注册地址/自然人住所地:安徽省合肥市庐阳区阜阳北路工投创智天地产业园A02栋303室

法定代表人(身份证号、住所地):卢伟362103198101135815

联系电话:13140971888

授权代理人:

联系电话:

邮编:

当前通讯地址:

统一社会信用代码(本人身份证号、营业执照、身份证复印件见附件):91340103MA2WRYAR4R(1-1)

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定,为明确双方的权利义务,就乙方承租甲方厂房等相关事宜,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成本合同如下,以资共同遵守。

一、厂房的基本情况

1、甲方开发的创智天地坐落在合肥市庐阳区北城大道1500号,甲方以出让方式取得土地,土地用途:工业。

2、甲方同意将创智天地厂房A2-3-03租赁给乙方,厂房建筑面积约144.30平方米。合同约定面积与产权登记面积有差异的,以最终厂房产权登记面积为准。

3、乙方租赁厂房的使用用途为厂房。租赁期内未经甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前,乙方不得擅自改变厂房的使用用途。

4、如乙方未按本合同约定标准及用途合理使用厂房,由此给甲方及甲方园区的其他业主造成安全隐患或导致甲方被相关部门警告/处罚的,甲方有权解除本合同,收回厂房,不退还乙方已支付的租金及保证金;且因此造成甲方及其他业主损失的,乙方应据实赔偿。

二、租赁期限

1、厂房租赁期共12个月,自2024年3月8日至2025年3月7日(租赁起始日期以厂房交付时双方签订移交表的日期为准)。

2、租赁期限届满,乙方应按时归还承租厂房;乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行协商,重新签订租赁合同。乙方享有同等条件下的优先承租权。

3、租赁期间,甲方若出售该厂房,须提前一个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方在甲方履行通知义务后十五日内未书面表示购买的,视为乙方放弃优先购买权。

三、租金及保证金

1、租赁标准:租金按建筑面积计算,如建筑面积与产权登记面积有差异的,以厂房产权登记面积为准据实结算,多退少补。租赁期首年租金单价为人民币叁拾伍元整元/m²/月(大写),¥35.00元/m²/月(小写);租金递增方式:无。

2、支付方式:租金每3个月为一个支付周期,先付后用;乙方应在每个支付周期最后10日前向甲方支付下一周期租金。甲方于收到乙方支付的租金后依法开票。

3、本合同约定的厂房租金5,050.50元/月,租期租金总计人民币(大写)陆万零陆佰零陆元整,¥(小写)60,606.00。

本合同生效之日起15日内,乙方应向甲方支付:

(1)厂房租赁保证金(保证金为1个月租金)计人民币(大写)伍仟零伍拾元伍角整,¥(小写)5,050.50。

(2)2024年3月8日至2024年6月7日(租赁起始日期以厂房交付时双方签订移交表的日期为准)共计3个月的厂房租金计人民币(大写)壹万伍仟壹佰伍拾壹元伍角整,¥(小写)15,151.50。

以上共计人民币(大写)贰万零贰佰零贰元整,¥(小写)20,202.00。

以上所述价格均为含税价,不因国家税率变化改变总价,甲方按国家规定的税率依法开具发票。

裁定书、调解书外的法律文书及其他法律文件。

十六、本合同一式捌份,双方各执肆份。自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

十七、本合同签订于2024年3月7日。

甲方:合肥庐阳工投工业科技有 乙方:合肥新铁供应链管理有限公司

限公司

司

经办人:

经办人:

法定代表人或授权代表:

法定代表人或授权代表:

(签章)

(签章)

增加附件处(乙方的法定代表人、授权代理人身份证复印件,乙方公司的组织机构代码证)

附件

房屋租赁合同

出租人(甲方): 合肥庐阳工投工业科技有限公司

【法定代表人】：周军

证件类型: **【营业执照】**, 证号: _____

联系电话: _____ 电子邮箱: _____

通讯地址: 合肥市庐阳区北城大道 1500 号

【委托代理人】：_____

证件类型: **【居民身份证】** **【护照】**, 证号: _____

联系电话: _____ 电子邮箱: _____

承租人(乙方): 安徽金河电子商务有限公司

【法定代表人】【负责人】：赵丽敏 230521198601013009

证件类型: 【营业执照】, 证号: 91340103MA8QUQH8Q(1-1)

联系电话: 18555117511 电子邮箱: _____

通讯地址: 长丰县双凤经济开发区中奥花园 6 幢 803 室

【委托代理人】：_____

证件类型: **【居民身份证】** **【护照】**, 证号: _____

联系电话: _____ 电子邮箱: _____

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定,为明确双方的权利

义务,就乙方承租甲方房屋等相关事宜,甲、乙双方在自愿、平等、互利的
基础上,经双方协商一致后,达成本合同如下,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的创智天地（项目名称）坐落在合肥市庐阳区北城大道1500号，甲方以出让方式取得土地，土地规划用途：工业，房屋用途：工业。

2、本合同签署前,甲方已详细介绍了本项目性质及对入园企业要求等相关签约政策,乙方对此已充分了解并知悉,自愿承担本合同订立后的风险。为此,甲方同意将创智天地(项目名称)房屋 A2-19-02-2 租赁给乙方,房屋建筑面积 50.00 平方米。合同约定面积与产权登记面积有差异的,以房屋实际测绘面积/产权登记部门登记面积为准。

3、乙方租赁期间应按房屋规划用途合法使用，不得擅自改变，否则由此产生的后果由乙方自行承担，与甲方无关。

4、如乙方未按本合同约定标准及用途合法合规使用房屋，由此给甲方及甲方园区的其他业主造成安全隐患或导致甲方被相关部门警告/处罚的，甲方有权解除本合同、收回房屋，不退还乙方已支付的租金及保证金；且因此造成甲方及其他业主损失的，乙方应据实赔偿。

二、租赁期限

1、房屋租赁期共 12 个月，自 2024 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 19 日（租赁起始日期以房屋交付时甲乙双方和物业服务企业签订移交表的日期为准）。

2、租赁期限届满,乙方应按时归还承租房屋,由甲乙双方和物业服务企业签订移交表,确认退还房屋的消防设备、房屋隔断等情况;且乙方须

就装修、改造的相关情况,提交书面的情况说明。物业服务企业根据移交表和情况说明核对无误的,向甲方提交收房意见书。甲方确认无误的,无息退还保证金。

乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行协商,重新签订租赁合同。乙方享有同等条件下的优先承租权。

3、租赁期间,甲方若出售该房屋,须提前一个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方在甲方履行通知义务后十五日内未书面表示购买的,视为乙方放弃优先购买权。

三、租金及保证金

1、租赁标准:租金按本合同约定的建筑面积计算,租赁期首年租金单价为人民币叁拾伍元整元/㎡/月(大写)¥35.00元/㎡/月(小写);租金递增方式为:。

2、支付方式:租金每3个月为一个支付周期,先付后用;乙方应在每个支付周期最后10日前向甲方支付下一周期租金。甲方于收到乙方支付的租金后依法开票。

3、本合同约定的房屋租金1,750.00元/月,租期租金总计人民币(大写)贰万壹仟元整,¥(小写)21,000.00。本合同生效之日起15日内,乙方应向甲方支付:

(1)房屋租赁保证金(保证金为1个月租金)计人民币(大写)壹仟柒佰伍拾元整,¥(小写)1,750.00。

(2)2024年5月20日至2024年8月19日(租赁起始日期以房屋交付时双方签订移交表的日期为准)共计3个月的首期房屋租金计人民币(大写)伍仟贰佰伍拾元整,¥(小写)5,250.00。

以上共计人民币(大写)柒仟元整,¥(小写)7,000.00。以上所

合同中的约定,也应当视为送达。

(3)如一方在进入争议解决程序后,直接向人民法院递交的送达地址确认文件中确认的地址、联系信息与本合同约定的送达地址、联系信息不一致的,以向人民法院提交确认的送达地址及联系信息为准;在诉讼时,各方地址变更的,应当向法院履行送达地址变更通知义务,否则应承担由此引起的不利后果。

(4)各方同意人民法院可以采用电子邮件、移动通讯(以本合同约定的电子邮件信息、联系人移动通讯信息为准)等便捷的方式送达除判决书、裁定书、调解书外的法律文书及其他法律文件。

十六、本合同一式捌份,双方各执肆份。自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

十七、本合同签订于2024年5月14日。

甲方:合肥庐新工投工业科技有限公司

经办人:

法定代表人或授权代表:

(签章)

乙方:安徽众环电子商务有限公司

经办人:

法定代表人或授权代表:

(签章)

编号: _____ 号

合肥庐阳大数据产业园租赁合同

甲方(出租方): 合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司
法定代表人: 解光照 联系电话: 0551-62666998
委托代理人: _____ 联系电话: _____
地 址: 合肥市庐阳区阜阳路70号振信大厦A座5楼

乙方(承租方): 北京金谷高科技股份有限公司
统一社会信用代码: 911101087699427181
地 址: 北京市海淀区上地三街9号金隅嘉华大厦B座706
法定代表人: 刘贤武 联系电话: 010-62968884
委托代理人: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定,为明确出租方与承租方的权利义务,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成如下协议,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的 合肥庐阳大数据产业园 坐落在安徽省 合肥市庐阳经济开发区清河路 868 号。土地甲方以出让方式取得,土地使用权编号为 不动产权第 0174598。

2、甲方同意将 合肥庐阳大数据产业园房屋 20 号楼第 12 层东半层 租赁给乙方,房屋建筑面积约 617.92 平方米。房屋类型为框架结构,乙方租赁房屋用途为 生产经营。

3、甲方所提供房屋按照不超过 50W/m² 用电负荷标准和正常工业用水等配置,不提供天然气,能保证入驻企业正常生产经营。该房屋属框架结构,毛坯房,设计的防火等级为 一 级,荷载标准为 2.5KN/m²。乙方因自身生产经营需要,涉及水电气增容事项须提出书面申请,甲方予以协助办理,相关增容费用和工程费用由乙方承担。

1

4、对所租赁的房屋,乙方应积极妥善维护,服从园区统一管理,不得自行拆除重建,不得违章搭建相关简易棚或附属房屋等。

二、租赁期限

1、房屋租赁期共 5 年,自 2023 年 12 月 20 日 起至 2028 年 12 月 19 日 止。其中, 2023 年 12 月 20 日至 2024 年 2 月 19 日 为 2 个月的装修免租期, 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 为乙方的第一年税收考核期,经考核达标后,可享受 2024 年 2 月 20 日至 2024 年 7 月 19 日 期间(5 个月)的房租减免,乙方已付该期间租金将直接抵扣 2025 年 2 月 20 日至 2025 年 7 月 19 日 房屋租金。

2、乙方须在合肥市庐阳区办理生产(经营)企业工商注册(变更),产业须符合国家、省、市、县(区)规定的环保要求,同时须遵守甲方园区内的产业导向和统一的物业管理服务,按期按标准缴纳物业管理费。

3、乙方承诺在 合肥庐阳大数据产业园 正常经营后,5 年内累计税收(全口径税额)不低于 220 万元(第 1 年纳税额不低于 30 万元;第 2 年纳税额不低于 40 万元;第 3 年纳税额不低于 45 万元;第 4 年纳税额不低于 50 万元;第 5 年纳税额不低于 55 万元)。同时,乙方须在房屋交付使用后 2 个月内正式投产,否则甲方有权解除本合同,并收回房产。

4、租赁期间,甲方若出卖该房屋,须提前三个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。

5、租赁期限届满,双方未能达成新的租赁合同的,乙方应按时归还承租房屋。

6、租赁期满,乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行商定,重新签订租赁合同。

7、电梯的使用,甲方交付房屋后,园区高层的电梯年检、维保和安全管理等费用事项由园区物业单位承担(除乙方人为造成的由乙方承担),具体内容以物业服务单位与乙方签订《物业服务协议》为准。

8、合同期满,乙方应向甲方付清所有相关费用,否则甲方已收取的租赁保证金不予退还。

三、租金及保证金

1、租金按建筑面积计算,租赁期间:第 1 年至第 3 年租金为人民币

2

叁拾肆元/平方米/月(大写), ¥ 34 元/平方米/月(小写), 每月租金为人民币 贰万壹仟零玖元贰角捌分(大写), ¥ 21009.28元(小写)。第4年、第5年租金为人民币 叁拾陆元/平方米/月(大写), ¥ 36 元/平方米/月(小写), 每月租金为人民币 贰万贰仟贰佰肆拾伍元壹角贰分(大写), ¥ 22245.12 元(小写)。

2、租金支付方式:租金每三个月支付一次,先付后用。乙方应在装修免租期结束后7日内,即 2024 年 2 月 26 日前向甲方支付第一期扣除装修免租期后的租金人民币 21009.28 元,之后乙方应在每年的3月、6月、9月、12月5日前按照合同约定缴纳租金。甲方收到租金7个工作日内,向乙方出具收款发票。

3、乙方须于本合同签订后 15 日内向甲方缴纳入驻保证金为 陆万叁仟零贰拾柒元捌角肆分(大写)¥ 63027.84 元(小写)。租赁合同终止后,该保证金扣除乙方的违约金、赔偿金(如发生)等的余额,甲方于租赁合同终止之日起 10 日内无息返还乙方。

四、租赁期间的费用承担

1、租赁期间,乙方使用该房屋所发生的水、电费用由产权单位甲方先行预付,电话及其他网络通讯等费用均由乙方承担。同时乙方承担该租赁房屋应分摊的水、电损耗费和电梯维修、维护费等。(乙方应承担的水电费以及分摊费用无法计算或难以计算的,乙方同意按照租赁面积同比例分担)

2、上述属乙方应承担的费用,乙方应在相关单位规定的期限内及时交付,逾期甲方有义务协助相关单位向乙方收取本金及滞纳金,并及时交付给相关单位。

五、关于进场装修营业、计租时间及考核期约定

1、乙方从租赁期限起始日期为准开始进行装修,装修时限为 60 天(含在两个月免租期内),并于装修后 30 天内正式挂牌营业。若乙方挂牌营业时间超过约定时间一个月的,甲方有权解除本合同,且保证金不予退还。

2、甲方通知乙方或乙方取得交房通知后,拒绝进场或拒绝接收房屋或提出提前退租的,甲方有权没收乙方已经缴纳的保证金。造成损失的,甲方有权要求乙方承担全部赔偿责任。

该页无正文,为合同签署页。

甲方:合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司

法定代表人或授权代表

(签章):

时间:2023 年 12 月 4 日

乙方:北京金谷高新技术股份有限公司

法定代表人或授权代表

(签章):

时间:2023 年 12 月 4 日

编号: _____ 号

合肥庐阳大数据产业园租赁合同

甲方(出租方): 合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司
法定代表人: 解光熙 联系电话: 18010868778
委托代理人: _____ 联系电话: _____
地 址: 合肥市庐阳区阜阳路70号振信大厦A座5楼

乙方(承租方): 合肥宏壮电气科技有限公司
统一社会信用代码: 91340103MA8PXJ3PXX
地 址: 安徽省合肥市庐阳区清河路868号庐阳大数据产业园20
栋5层
法定代表人: 张 辉 联系电话: _____
委托代理人: 郝成龙 联系电话: 18255870633

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定,为明确出租方与承租方的权利义务,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经双方协商一致后,达成如下协议,以资共同遵守。

一、房屋的基本情况

1、甲方开发的合肥庐阳大数据产业园坐落在安徽省合肥市庐阳经济开发区清河路868号。土地甲方以出让方式取得,土地使用权编号为不动产权第0174598。

2、甲方同意将合肥庐阳大数据产业园房屋20号楼第5层501、502室租赁给乙方,房屋建筑面积约359.72平方米,房屋类型为框架结构,乙方租赁房屋用途为生产经营。

3、甲方所提供房屋按照不超过50W/m²用电负荷标准和正常工业用水等配置,不提供天然气,能保证入驻企业正常生产经营。该房屋属框架结构,毛坯房,设计的防火等级为一级,荷载标准为2.5KN/m²。乙方因自身生产经营需要,涉及水电气增容事项须提出书面申请,甲方

予以协助办理,相关增容费用和工程费用由乙方承担。

4、对所租赁的房屋,乙方应积极妥善维护,服从园区统一管理,不得自行拆除重建,不得违章搭建相关简易棚或附属房屋等。

一、租赁期限

1、房屋租赁期共5年,自2024年3月1日起至2029年2月28日止。其中,2024年3月1日至2024年3月31日为1个月的装修免租期。2024年3月1日至2025年2月28日为乙方的第一年税收考核期,经考核达标后,可享受2024年4月1日至2024年8月31日期间(5个月)的房租减免,乙方已付该期间租金将直接抵扣2025年3月1日至2025年7月31日房屋租金。

2、乙方须在合肥市庐阳区办理生产(经营性)企业工商注册(变更),产业须符合国家、省、市、县(区)规定的环保要求,同时须遵守甲方园区内的产业导向和统一的物业管理服务,按期按标准缴纳物业管理费。

3、乙方承诺在合肥庐阳大数据产业园正常经营后,5年内累计税收(全口径税额)不低于150万元(第1年纳税额不低于20万元;第2年纳税额不低于25万元;第3年纳税额不低于30万元;第4年纳税额不低于35万元;第5年纳税额不低于40万元),以上税收由合肥宏壮电气科技有限公司及合肥利能电力科技有限公司(统一社会信用代码:91340111MA2UHB2P8F)共同完成。同时,乙方须在房屋交付使用后2个月内正式投产,否则甲方有权解除本合同,并收回房产。

4、租赁期间,甲方若出卖该房屋,须提前三个月书面通知乙方。乙方享有同等条件下的优先购买权。

5、租赁期限届满,双方未能达成新的租赁合同的,乙方应按时归还承租房屋。

6、租赁期满,乙方如需继续承租,应提前三个月向甲方提出书面申请,经甲方同意后双方另行商定,重新签订租赁合同。

7、电梯的使用。甲方交付房屋后,园区高层的电梯年检、维保和安全管理等费用事项由园区物业单位承担(除乙方人为造成的由乙方承担),具体内容以物业服务单位与乙方签订《物业服务协议》为准。

8、合同期满,乙方应向甲方付清所有相关费用,否则甲方已收取的租赁保证金不予退还。

三、租金及保证金

1、租金按建筑面积计算,租赁期间:第1年至第3年租金为人民币叁拾肆元/平方米/月(大写),¥34元/平方米/月(小写),每月租金为人民币壹万贰仟贰佰叁拾元肆角捌分(大写),¥12230.48元(小写)。第4年、第5年租金为人民币叁拾陆元/平方米/月(大写),¥36元/平方米/月(小写),每月租金为人民币壹万贰仟玖佰肆拾玖元玖角贰分(大写),¥12949.92元(小写)。

2、租金支付方式:租金每三个月支付一次,先付后用。乙方应在装修免租期结束后7日内,即2024年3月22日前向甲方支付第一期扣除装修免租期后的租金人民币24460.96元,之后乙方应在每年的2月、5月、8月、11月15日按照合同约定缴纳租金。甲方收到租金7个工作日内,向乙方出具收款发票。

3、乙方须于本合同签订后15日内向甲方缴纳入驻保证金为叁万陆仟陆佰玖拾壹元肆角肆分(大写)¥36691.44元(小写)。租赁合同终止后,该保证金扣除乙方的违约金、赔偿金(如发生)等的余额,甲方于租赁合同终止之日起10日内无息返还乙方。

四、租赁期间的费用承担

1、租赁期间,乙方使用该房屋所发生的水、电费用由产权单位甲方先行预付,电话及其他网络通讯等费用均由乙方承担。同时乙方承担该租赁房屋应分摊的水、电损耗费和电梯维修、维护费等。(乙方应承担的水电费以及分摊费用无法计算或难以计算的,乙方同意按照租赁面积同比例分担)

2、上述属乙方应承担的费用,乙方应在相关单位规定的期限内及时交付,逾期甲方有义务协助相关单位向乙方收取本金及滞纳金,并及时交付给相关单位。

五、关于进场装修营业、计租时间及考核期约定

1、乙方从租赁期限起始日期为准开始进行装修,装修时限为45天(含在免租期内),并于装修后30天内正式挂牌营业。若乙方挂牌营业时间超过约定时间一个月的,甲方有权解除本合同,且保证金不予退还。

2、甲方通知乙方或乙方取得交房通知后,拒绝进场或拒绝接收房屋

该页无正文,为合同签署页。

甲方:合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司

法定代表人或授权代表

(签章):

时间: 年 月 日

乙方:合肥泰壮电气科技有限公司

法定代表人或授权代表

(签章): 郝友龙

时间: 年 月 日

3、停车费收入

根据 2024 年 3 月 14 日批准的该项目的规划设计条件通知（批准文号：合规设（2024）0015 号），地上和地下机动车要求：高层工业按不少于 1.2 车位/100m²，低、多层工业按不少于 0.4 车位/100n²标准配置，停车以地下为主，鼓励采用树阵式停车。预计配置园区内收费停车位 2406 个（其中地面停车位 216 个，地下停车位 2190 个），用于满足园区内员工及外来车辆出行需求。

依据《合肥市机动车停放服务收费管理办法》以及参考《合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导标准》，计时收费：小型车，首小时 4 元/次，后每小时加 2 元/次，大型车，首小时 8 元/次，后每小时加 2 元/次；

经查询本项目周边园区兴庐科技园、合肥庐阳大数据产业园内停车收费标准，兴庐科技园：2 小时内免费，2-4 小时 5 元/次，4-6 小时内 8 元/次，6-8 小时内 10 元/次，8-12 小时内 15 元/次，12-24 小时内 20 元/次；合肥庐阳大数据产业园：1-3 小时内 5 元/次，3-9 小时内 10 元/次，9-15 小时内 15 元/次，15-24 小时内 20 元/次。

本项目停车服务主要满足园区内员工及外来车辆出行需求，正常上班时间最低按 8 小时计，参考上述收费价格，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位收费标准按日均 10 元计算，全年年使用时间 330 天（扣除停车场日常维修，节假日休息时间）。

参照近三年庐阳区 GDP 年平均增速 3.07%，本项目租金按每三年增长 3%。预计运营期前 4 年使用率分别为 60%、70%、80%、85%，此后每年保持 85%不变。

合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导标准

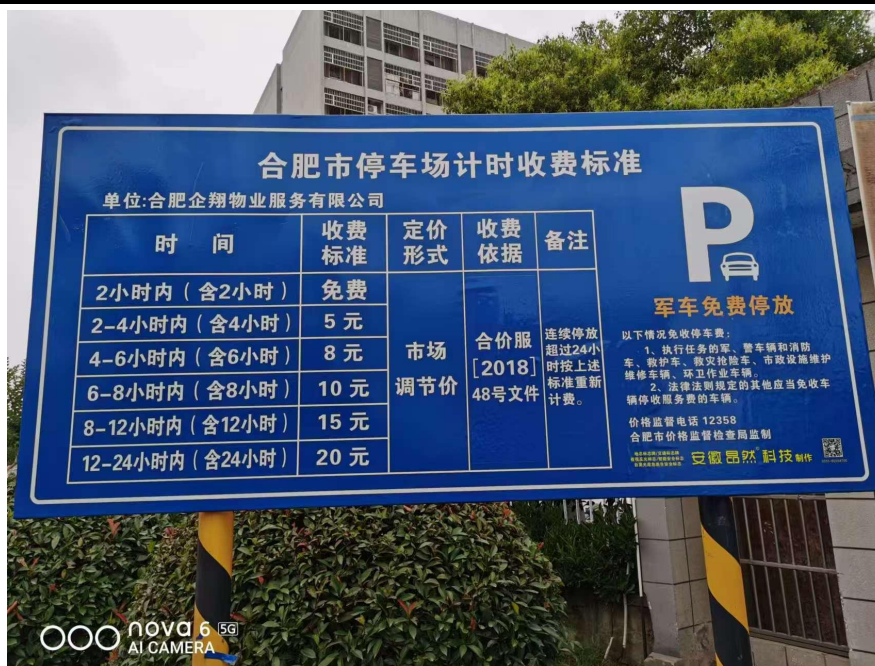
（一）计时收费标准

车型	计费单位	收费标准		月票
		首小时	后每小时	
小型车	元	4	2	300
大型车	元	8	4	400

24小时内连续停放按小型车不超过20元，大型车不超过40元收费，连续停放超过24小时的，超过部分按上述计时收费标准冲新计算。

（二）计次收费标准

车型	计费单位	收费标准	备注
小型车	元/次	5	车辆停放时间超过4小时，按二次停放计费
大型车	元/次	10	



（兴庐科技园园区内停车场收费标准）



（合肥庐阳大数据产业园停车场收费标准）

经计算，项目运营期第一年（2027 年）停车费收入为 $2406 \times 10 \times 330 / 2 \times 60\% / 10000 = 238.19$ 万元。

4、充电桩服务费收入

根据国家发展改革委、国家能源局印发《关于加快推进充换电基础设施建设更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》（发改综合〔2023〕545号）、《安徽省发展改革委安徽省能源局关于进一步做好全省充换电基础设施建设工作工作的通知》显示：“各市要扩大充换电网络覆盖范围，加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%，并纳入房地产项目规划和验收标准；公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%。

考虑到园区场地面积因素，配置电动汽车充电桩 483 个。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单相电源；直流桩的功率有 60KW、90KW、120KW、180KW 等多个功率等级可选，本项目采用直流充电桩，功率为 60KW，即直流充电桩每小时满负荷充电量为 60KW·h，预计每组充电桩日使用时长按 3 小时计算，年使用天数 330 天（扣除设备日常维修，节假日休息时间）。

新能源汽车充电桩收费为综合电费，由“电费+服务费”组成，其中，充电电费归国家电网（供电公司）收取。**本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。**

依据《中华人民共和国价格法》，充电桩服务费不在《安徽省定价目录》内，不属于政府指导价、政府定价，应实行市场调节价管理，收费标准由经营者依据生产经营成本和市场供求状况自主制定。通过查询，目前庐阳区不同区域现有充电站充电服务费价格在 0.5-0.8 元 kw·h，参考此收费价格，预计本项目充电桩服务费按 0.5 元/kw·h 计算，参照近三年庐阳区 GDP 年平均增速 3.07%，本项目服务费按每三年增长 3%。

安徽省合肥市庐阳区徽商金属物流公共充电点充电站

简介：安徽省合肥市庐阳区徽商金属物流公共充电点充电站，位于安徽省合肥市庐阳区徽商金属物流公共充电点充电站，拥有慢速充电桩其他品牌5个，营业时间为00:00:00-23:59:59，可使用国网充电卡/e充电APP支付。

社会开放 国家电网 已建成已测试 地面

快充数量：0个

慢充数量：5个 慢充电桩品牌：其他

充电桩详细地址：合肥市庐阳区阜阳北路高架下口处徽商金属物流有限公司

支付方式：国网充电卡/e充电APP

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

停车费：不详

开放时间：00:00:00-23:59:59

安徽省合肥市庐阳区省体委交流充电桩群充电站

简介：安徽省合肥市庐阳区省体委交流充电桩群充电站，位于安徽省合肥市庐阳区省体委交流充电桩群充电站，拥有慢速充电桩其他品牌40个，营业时间为00:00:00-23:59:59，可使用国网充电卡/e充电APP支付。

社会开放 国家电网 已建成已测试 地面

快充数量：0个

慢充数量：40个 慢充电桩品牌：其他

充电桩详细地址：马鞍山路与芜湖路交口

支付方式：国网充电卡/e充电APP

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

停车费：不详

开放时间：00:00:00-23:59:59

合肥工投兴庐产业园充电站	
简介：合肥工投兴庐产业园充电站，位于合肥工投兴庐产业园充电站，拥有快速充电桩特锐德品牌24个，慢速充电桩特锐德品牌8个，营业时间为周一至周日00:00-24:00，可使用特来电APP支付。	
<div> <div>社会开放</div> <div>特来电</div> <div>已建成已测试</div> <div>其他</div> </div>	
快充数量：24个	快充充电桩品牌：特锐德
慢充数量：8个	慢充电桩品牌：特锐德
充电桩详细地址：安徽省合肥市庐阳区太合路与耀远路交叉口	
支付方式：特来电APP	
充电费：00:00~24:00:1.2000	
服务费：00:00~24:00：0.5000元/小时	
停车费：不详	
开放时间：周一至周日00:00-24:00	

考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升。预计运营期前4年使用率分别为30%、35%、40%、45%，此后每年保持45%不变。

经计算，项目运营期第一年（2027年）充电桩服务费收入为 $483 \times 0.5 \times 60 \times 3 \times 330 / 2 \times 30\% / 10000 = 215.18$ 万元。

5. 项目收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2027年至2047年）内项目收入（运营收入）为171046.39万元。其中厂房出租收入为122483.58万元，生产配套用房出租收入为19905.51万元，停车费收入为14520.21万元，充电桩服务费收入为14137.09万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

表 3 项目收入估算表 金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	运营收入	171046.39	2841.39	6568.67	7454.56	8177.83	8177.83	8177.83	8429.85	8429.85	8429.85	8687.39	8687.39
1.1	厂房出租收入	122483.58	2054.12	4740.27	5372.31	5858.97	5858.97	5858.97	6035.72	6035.72	6035.72	6216.52	6216.52
	单价（元/m²/月）		28.00	28.00	28.00	28.84	28.84	28.84	29.71	29.71	29.71	30.60	30.60
	数量（m²）		188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93
	出租率		65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	生产配套用房出租收入	19905.51	333.90	770.53	873.27	952.38	952.38	952.38	980.91	980.91	980.91	1010.23	1010.23
	单价（元/m²/月）		35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13	37.13	38.24	38.24
	数量（m²）		24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32
	出租率		65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车费收入	14520.21	238.19	555.79	635.18	695.13	695.13	695.13	716.05	716.05	716.05	737.65	737.65
	单价（元/天/个）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93
	数量（个）		2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406
	年天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	使用率		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.4	充电桩服务费收入	14137.09	215.18	502.08	573.80	671.35	671.35	671.35	697.17	697.17	697.17	722.99	722.99
	充电桩数量（组）		483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483
	服务费单价（元/小时）		0.50	0.50	0.50	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54	0.56	0.56
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	使用率		30%	35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

表 3

项目收入估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营收入	171046.39	8687.39	8952.77	8952.77	8952.77	9225.71	9225.71	9225.71	9504.45	9504.45	4752.22
1.1	厂房出租收入	122483.58	6216.52	6403.43	6403.43	6403.43	6596.42	6596.42	6596.42	6793.48	6793.48	3396.74
	单价（元/m ² /月）		30.60	31.52	31.52	31.52	32.47	32.47	32.47	33.44	33.44	33.44
	数量（m ² ）		188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93	188105.93
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	生产配套用房出租收入	19905.51	1010.23	1040.61	1040.61	1040.61	1071.79	1071.79	1071.79	1104.02	1104.02	552.01
	单价（元/m ² /月）		38.24	39.39	39.39	39.39	40.57	40.57	40.57	41.79	41.79	41.79
	数量（m ² ）		24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32	24461.32
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车费收入	14520.21	737.65	759.92	759.92	759.92	782.86	782.86	782.86	806.49	806.49	403.24
	单价（元/天/个）		10.93	11.26	11.26	11.26	11.60	11.60	11.60	11.95	11.95	11.95
	数量（个）		2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406	2406
	年天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.4	充电桩服务费收入	14137.09	722.99	748.81	748.81	748.81	774.64	774.64	774.64	800.46	800.46	400.23
	充电桩数量（组）		483	483	483	483	483	483	483	483	483	483
	服务费单价（元/小时）		0.56	0.58	0.58	0.58	0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	满负荷充电量（kw. h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	使用率		45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

（四）项目投资支出

本项目总投资概算为 **129000.00** 万元。其中：工程费用 **106423.15** 万元，工程建设其他费用 **10934.37** 万元，预备费 **9388.48** 万元，建设期利息 **2184.00** 万元，发行费用 **70.00** 万元。见下表：

表 4 项目投资估算表 金额单位：万元

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	106423.15	82.50%
2	第二部分：工程建设其他费	10934.37	8.48%
3	第三部分：预备费	9388.48	7.28%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	2254.00	1.75%
4.1	建设期利息	2184.00	1.69%
4.2	发行费用	70.00	0.05%
5	合计	129000.00	100.00%

（五）总成本预估

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费、财务费用组成。其中，运营成本包括水电费、人员成本、修理费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

一、运营成本测算

1. 水电费

项目投入使用后，主要为提供租赁服务，其发生的生产、生活等水电费由承租方自行承担，本项目只考虑配备的园区管理人员日常生活用水用电以及公共区域日常用电和室外场地清扫用水。

根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》公布的 2023 年人均用水量 419 立方米，基于谨慎考虑，本项目暂定年人均用水量为 420 立方米；室外道路浇洒和绿地用水按照安徽省行业用水定额标准。经测算，年用水量 3.02 万 m³，见下表：

用水量测算表

序号	用水工程	用水数量（m ³ /人）	用水量标准	用水总量（万 m ³ ）
1	工作人员	20	420m ³ /人·a	0.84
2	园区道路及室外地面浇洒	20007.1	0.55m ³ /m ² ·a	1.10
3	绿地用水	12012.26	0.9m ³ /m ² ·a	1.08
	合计	/	/	3.02

经测算，年耗电量 41.25 万 kw. h，见下表：

用电量测算表

序号	名称	数量 (m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均功率因素	年工作天数 (天)	日工作时长 (h)	年用电量 (万 kw. h)
1	公共照明用电	274256.79	1	0.6	0.75	365	8	36.04
2	人员用电	预估配备人员 20 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；						1.46
3	其他用电	10.00%						3.75
	合计							41.25

参考《安徽省电网销售电价表》、《合肥水费标准》，预测项目电费标准为 0.65 元/KW.h、预测项目水费标准为 3.4 元/t 计，参照近三年庐阳区 GDP 年平均增速 3.07%，本项目水价、电价按每三年增长 3% 预计。



国家电网
STATE GRID

安徽省电网销售电价表
皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (兆/千伏安·月)	变压器容量 (兆/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。
3、315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。除大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

合肥水费标准

费用名称	费用标准	备注
居民生活用水(第一阶梯)	2.85元/立方米	第一级水量基数每户·每年152吨
居民生活用水(第二阶梯)	3.74元/立方米	第二级水量基数每户·每年152-240吨
居民生活用水(第三阶梯)	6.41元/立方米	第三级水量基数每户·每月240吨以上
居民生活用水	3.00元/立方米	暂未实行一户一表计价居民用户
二次供水	1.05元/立方米	——
行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	3.40元/立方米	——
工业生产企业用水	3.40元/立方米	——
经营服务类企业用水	3.40元/立方米	——
特种行业用水	9元/立方米	——

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）水电费为 $(3.02 \times 3.4 + 41.25 \times 0.65) / 2 = 18.54$ 万元。

2. 人员成本

根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备园区管理人员 20 人，参考合肥统计局公布的合肥统计年鉴 2023，城镇非私营单位就业人员和工资工资（2022 年）中居民服务、修理和其他服务业平均工资为 76784 元，福利费按照平均工资的 14% 预计，即年工资福利费为 $76784 \times (1 + 14\%) / 10000 \approx 8.75$ 万元。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年人均工资按 9.5 万元计算，考虑到物价上涨因素，预计人均人员工资每三年上涨 3%。

合肥统计年鉴2023

4—9 城镇非私营单位就业人员数和工资（2022年）

项 目	年末人数（人）		工资总额（万元）		年平均工资（元）	
	就业人员	在岗职工	就业人员	在岗职工	就业人员	在岗职工
总 计	1686058	1507943	18702288	17570012	112019	117760
按地区分						
市 区	1345363	1196423	15327455	14377235	115480	121920
长丰县	56300	53397	624209	605779	104048	106961
肥东县	79684	73931	729454	689400	94070	95781
肥西县	86355	77695	855197	799572	98604	102837
庐江县	53528	47704	501073	469779	94838	98993
巢湖市	64828	58795	664900	628246	102016	106555
按国民经济行业分						
农、林、牧、渔业	1842	1767	15758	15602	84677	87374
采矿业	1167	894	13435	11172	116768	127321
制造业	379043	372457	4246289	4196381	112936	113571
电力、热力、燃气及水生产和供应业	43377	43345	701335	701211	161255	161419
建筑业	459078	339360	3551321	2790325	79532	84391
批发和零售业	99453	98300	938971	933633	95046	95741
交通运输、仓储及邮政业	63210	61410	637207	625587	100945	102944
住宿和餐饮业	25253	24626	129264	127429	52527	52893
信息传输、软件和信息技术服务业	66772	61479	876603	834841	131564	136487
金融业	61798	43201	1057319	935125	165734	218143
房地产业	52847	46718	466122	444118	84009	90117
租赁和商务服务业	50934	46508	381240	356860	74689	76499
科学研究和技术服务业	64757	62694	959375	943322	152911	155269
水利、环境和公共设施管理业	7547	6553	76446	72333	99805	110259
居民服务、修理和其他服务业	3087	2903	22688	21926	74628	76784
教 育	124360	119936	1774874	1759413	144452	148545
卫生和社会工作	70611	68738	1238025	1208582	177035	177811
文化、体育和娱乐业	13071	12814	157858	156060	118333	120055
公共管理、社会保障和社会组织	97851	94239	1458159	1436092	149584	153013

—68—

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员成本为 $20 \times 9.5 / 2 = 95.00$ 万元。

3. 修理费

项目建成后，需对房屋和停车位、公共设备等进行维护修理以及充电桩设备更换成本。

参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费及摊销费的 8% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）修理费为 $3063.75 \times 8\% = 245.10$ 万元。

4. 其他费用

其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费、宣传费及

其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按上述费用（水电费、人员成本、修理费）合计的 10% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）其他费用为 $(18.54+95+245.1) \times 10\% = 35.86$ 万元。

5. 运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2047 年）内运营成本为 16250.93 万元。其中，水电费用为 810.58 万元，人员成本为 4159.00 万元，修理费为 9804.00 万元，其他费用为 1477.35 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

二、固定资产折旧费

本项目总投资为 129000.00 万元，折旧和摊销年限按 20 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，运营期第一年固定资产折旧费及摊销费为 $129000.00 \times (1-5\%) / 20 / 2 = 3063.75$ 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

三、财务费用

1. 运营期利息

本项目计划发行债券 70000.00 万元，计划分三年发行，2025 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 18000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营期利息为 37016.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

2. 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 70000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1% 计算，发行费用为 $70000.00 \times 1\% = 70.00$ 万元。其中 2025 年发行 40000.00 万元债券，发行费用为 40.00 万元；2026 年计划发行 18000.00 万元债券，发行费用为 18.00 万元；2027 年计划发行 12000.00 万元债券，发行费用为 12.00 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入

四、项目总成本汇总

综上所述，本项目在运营期内（2027 年至 2047 年）的项目总成本为 175816.93 万元，其中运营成本为 16250.93 万元，固定资产折旧费及摊销费为 122550.00 万元，财务费用为 37016.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

表 5

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	水电费	810.58	18.54	37.08	37.08	38.21	38.21	38.21	39.36	39.36	39.36	40.52	40.52
	年用水量（万 t）		3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.40	3.50	3.50	3.50	3.61	3.61	3.61	3.72	3.72
	年用电量（万度）		41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.67	0.67	0.67	0.69	0.69	0.69	0.71	0.71
2	人员成本	4159.00	95.00	190.00	190.00	195.80	195.80	195.80	201.60	201.60	201.60	207.60	207.60
	年工资及福利费 （万元/人）		9.50	9.50	9.50	9.79	9.79	9.79	10.08	10.08	10.08	10.38	10.38
	园区管理人员 （人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3	修理费	9804.00	245.10	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20
4	其他费用	1477.35	35.86	71.73	71.73	72.42	72.42	72.42	73.12	73.12	73.12	73.83	73.83
5	运营成本合计	16250.93	394.50	789.01	789.01	796.63	796.63	796.63	804.28	804.28	804.28	812.15	812.15
6	固定资产折旧费 及摊销费	122550.00	3063.75	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50
7	财务费用	37016.00	980.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00
	运营期利息	37016.00	980.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本合计	175816.93	4438.25	8876.51	8876.51	8884.13	8884.13	8884.13	8891.78	8891.78	8891.78	8899.65	8899.65

表 5 项目总成本费用估算表(续表) 单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	水电费	810.58	40.52	41.68	41.68	41.68	42.84	42.84	42.84	44.02	44.02	22.01
	年用水量(万 t)		3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02
	单价（元/t）		3.72	3.83	3.83	3.83	3.94	3.94	3.94	4.06	4.06	4.06
	年用电量（万度）		41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25
	单价（元/度）		0.71	0.73	0.73	0.73	0.75	0.75	0.75	0.77	0.77	0.77
2	人员成本	4159.00	207.60	213.80	213.80	213.80	220.20	220.20	220.20	226.80	226.80	113.40
	年工资及福利费（万元/人）		10.38	10.69	10.69	10.69	11.01	11.01	11.01	11.34	11.34	11.34
	园区管理人员（人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3	修理费	9804.00	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	490.20	245.10
4	其他费用	1477.35	73.83	74.57	74.57	74.57	75.32	75.32	75.32	76.10	76.10	38.05
5	运营成本合计	16250.93	812.15	820.25	820.25	820.25	828.56	828.56	828.56	837.12	837.12	418.56
6	固定资产折旧费及摊销费	122550.00	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	6127.50	3063.75
7	财务费用	37016.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	588.00	168.00
	运营期利息	37016.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	588.00	168.00
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本合计	175816.93	8899.65	8907.75	8907.75	8907.75	8916.06	8916.06	8916.06	8924.62	7552.62	3650.31

（六）相关税费

1. 增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目，租金收入、停车费收入、广告位经营收入的增值税为 9%，充电桩服务费收入的增值税为 13%；增值税进项税以水电费、修理费和其他费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为 9%。
2. 房产税：根据（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12% 的税率计算缴纳房产税。
3. 关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。本项目选址庐阳经开区，城市建设维护税税率为 7%。
3. 关于教育费附加的税率：
- 教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。
4. 关于地方教育费附加的税率：
- 地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。
5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）应交增值税 5110.52 万元；税金与附加为 14097.65 万元（其中城市建设维护税为 357.73 万元，教育税、地方教育税附加 255.52 万元，房产税为 13484.40 万元）；所得税为 156.96 万元，相关税费合计为 19365.13 万元。具体详见下表《相关税费情况表》。

表 6

相关税费情况估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	14097.65	226.14	521.86	591.45	645.02	645.02	645.02	664.48	664.48	664.48	684.39	684.39
1.1	城市建设维护税(7%)	357.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税(5%)	255.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税(12%)	13484.40	226.14	521.86	591.45	645.02	645.02	645.02	664.48	664.48	664.48	684.39	684.39
2	应交增值税	5110.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税(9%/13%)		241.60	558.67	634.15	697.04	697.04	697.04	718.68	718.68	718.68	740.79	740.79
2.2	增值税进项税(6%)		16.95	33.91	33.91	34.01	34.01	34.01	34.11	34.11	34.11	34.22	34.22
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		8787.23	8562.58	8037.82	7437.58	6774.55	6111.52	5448.49	4763.92	4079.35	3394.78	2688.21
3	所得税	156.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税费合计	19365.13	226.14	521.86	591.45	645.02	645.02	645.02	664.48	664.48	664.48	684.39	684.39

表 6

相关税费情况估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2027 年 7 月-2047 年 6 月）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金及附加	14097.65	684.39	704.96	726.96	792.46	816.50	816.50	816.50	841.06	841.06	420.53
1.1	城市建设维护税(7%)	357.73	0.00	0.00	12.83	51.04	52.67	52.67	52.67	54.34	54.34	27.17
1.2	教育税、地方教育税(5%)	255.52	0.00	0.00	9.17	36.46	37.62	37.62	37.62	38.81	38.81	19.41
1.3	房产税（12%）	13484.40	684.39	704.96	704.96	704.96	726.21	726.21	726.21	747.91	747.91	373.95
2	应交增值税	5110.52	0.00	0.00	183.35	729.21	752.47	752.47	752.47	776.22	776.22	388.11
2.1	增值税销项税（9%/13%）		740.79	763.54	763.54	763.54	786.91	786.91	786.91	810.77	810.77	405.38
2.2	增值税进项税（6%）		34.22	34.33	34.33	34.33	34.44	34.44	34.44	34.55	34.55	17.27
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		1981.64	1275.07	545.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	156.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	83.64	73.32
4	税费合计	19365.13	684.39	704.96	910.31	1521.67	1568.97	1568.97	1568.97	1617.28	1700.92	881.96

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 300046.39 万元，累计资金流出 271632.06 万元，累计现金结余 28414.33 万元。本项目全部 70000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 28414.33 万元的累计现金结余。具体情况如下：

表 7

项目收益测算表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	现金流入	50140.00	47490.00	34211.39	6568.67	7454.56	8177.83	8177.83	8177.83	8429.85	8429.85	8429.85	300046.39
1.1	资本金流入	10140.00	29490.00	19370.00									59000.00
1.2	债券资金流入	40000.00	18000.00	12000.00									70000.00
1.3	项目收入	0.00	0.00	2841.39	6568.67	7454.56	8177.83	8177.83	8177.83	8429.85	8429.85	8429.85	171046.39
2	现金流出	50140	47490	32970.64	3270.87	3340.46	3401.65	3401.65	3401.65	3428.76	3428.76	3428.76	271632.06
2.1	建设投资	50100.00	46100.00	30546.00									126746.00
2.2	债券建设期利息及发行费用	40.00	1390.00	824.00									2254.00
2.3	项目付现支出	0.00	0.00	620.64	1310.87	1380.46	1441.65	1441.65	1441.65	1468.76	1468.76	1468.76	35616.06
2.3.1	项目运营成本	0.00	0.00	394.5	789.01	789.01	796.63	796.63	796.63	804.28	804.28	804.28	16250.93
2.3.2	项目相关税费	0.00	0.00	226.14	521.86	591.45	645.02	645.02	645.02	664.48	664.48	664.48	19365.13
2.4	债券还本付息	0.00	1372.00	1792.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	109200.00
3	净现金流量	0.00	0.00	1240.75	3297.80	4114.10	4776.18	4776.18	4776.18	5001.09	5001.09	5001.09	28414.33
4	期末累计现金结存额	0.00	0.00	1240.75	4538.55	8652.65	13428.83	18205.01	22981.19	27982.28	32983.37	37984.46	28414.33
5	项目收益 (1.3-2.3)	0.00	0.00	2220.75	5257.80	6074.10	6736.18	6736.18	6736.18	6961.09	6961.09	6961.09	135430.33

表 7

项目收益测算表(续表)

单位：万元

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	现金流入	8687.39	8687.39	8687.39	8952.77	8952.77	8952.77	9225.71	9225.71	9225.71	9504.45	9504.45	4752.22	300046.39
1.1	资本金流入													59000.00
1.2	债券资金流入													70000.00
1.3	项目收入	8687.39	8687.39	8687.39	8952.77	8952.77	8952.77	9225.71	9225.71	9225.71	9504.45	9504.45	4752.22	171046.39
2	现金流出	3456.54	3456.54	3456.54	3485.21	3690.56	4301.92	4357.53	4357.53	4357.53	44414.4	21126.04	13468.52	271632.06
2.1	建设投资													126746.00
2.2	债券建设期利息及发行费用													2254.00
2.3	项目付现支出	1496.54	1496.54	1496.54	1525.21	1730.56	2341.92	2397.53	2397.53	2397.53	2454.40	2538.04	1300.52	35616.06
2.3.1	项目运营成本	812.15	812.15	812.15	820.25	820.25	820.25	828.56	828.56	828.56	837.12	837.12	418.56	16250.93
2.3.2	项目相关税费	684.39	684.39	684.39	704.96	910.31	1521.67	1568.97	1568.97	1568.97	1617.28	1700.92	881.96	19365.13
2.4	债券还本付息	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	1960.00	41960.00	18588.00	12168.00	109200.00
3	净现金流量	5230.85	5230.85	5230.85	5467.56	5262.21	4650.85	4868.18	4868.18	4868.18	-34909.95	-11621.59	-8716.30	28414.33

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
4	期末累计 现金结存 额	43215.31	48446.16	53677.01	59144.57	64406.78	69057.63	73925.81	78793.99	83662.17	48752.22	37130.63	28414.33	28414.33
5	项目收益 (1.3-2.3)	7190.85	7190.85	7190.85	7427.56	7222.21	6610.85	6828.18	6828.18	6828.18	7050.05	6966.41	3451.70	135430.33

（八）债券还本付息安排

本项目计划发行债券 70000.00 万元，计划分三年发行，2025 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 18000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行面值的 1%。自发行之日起，还本付息情况如下：

表 8 项目还本付息情况表 单位：万元

年度	期初 本金金额	本期新增 本金金额	本期 偿还本金	期末 本金余额	债券 利率	应付 利息	应付本息 合 计
2025 年	0.00	40000.00		40000.00	2.80%	0.00	0.00
2026 年	40000.00	18000.00		58000.00	2.80%	1372.00	1372.00
2027 年	58000.00	12000.00		70000.00	2.80%	1792.00	1792.00
2028 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2029 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2030 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2031 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2032 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2033 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2034 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2035 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2036 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2037 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2038 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2039 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2040 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2041 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2042 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2043 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2044 年	70000.00			70000.00	2.80%	1960.00	1960.00
2045 年	70000.00		40000.00	30000.00	2.80%	1960.00	14960.00
2046 年	30000.00		18000.00	12000.00	2.80%	588.00	18588.00

2047 年	12000.00		12000.00	0.00	2.80%	168.00	12168.00
合计		70000.00	70000.00			39200.00	109200.00

（九）收益与融资平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位方本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营总收益为 **135430.33** 万元，对债券本息的覆盖率为 1.24 倍。预计债券存续期内项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。本息覆盖倍数测算表见下：

表 9 本息覆盖倍数测算表 单位：万元

年份	项目收入	项目付现支出	项目收益	偿还本金	偿还利息
2025 年	0	0	0	0	0
2026 年	0	0	0	0	1372
2027 年	2841.39	620.64	2220.75	0	1792
2028 年	6568.67	1310.87	5257.8	0	1960
2029 年	7454.56	1380.46	6074.1	0	1960
2030 年	8177.83	1441.65	6736.18	0	1960
2031 年	8177.83	1441.65	6736.18	0	1960
2032 年	8177.83	1441.65	6736.18	0	1960
2033 年	8429.85	1468.76	6961.09	0	1960
2034 年	8429.85	1468.76	6961.09	0	1960
2035 年	8429.85	1468.76	6961.09	0	1960
2036 年	8687.39	1496.54	7190.85	0	1960
2037 年	8687.39	1496.54	7190.85	0	1960
2038 年	8687.39	1496.54	7190.85	0	1960
2039 年	8952.77	1525.21	7427.56	0	1960
2040 年	8952.77	1730.56	7222.21	0	1960
2041 年	8952.77	2341.92	6610.85	0	1960
2042 年	9225.71	2397.53	6828.18	0	1960
2043 年	9225.71	2397.53	6828.18	0	1960
2044 年	9225.71	2397.53	6828.18	0	1960
2045 年	9504.45	2454.4	7050.05	40000	1960
2046 年	9504.45	2538.04	6966.41	18000	588
2047 年	4752.22	1300.52	3451.7	12000	168
合计	171046.39	35616.06	135430.33	70000	39200
本息覆盖倍数	1.24				

（十）其他事项说明

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

当经营活动运营收入下降 5% 时，本息的覆盖倍数为 1.16，当经营活动运营收入下降 10% 时，本息的覆盖倍数为 1.08。由以上分析可见，本项目具有较好的抗风险能力，具有较高的安全边际。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营活动运营收入（万元）	153941.75	162494.07	171046.39
项目总收益（万元）	118325.69	126878.01	135430.33
债券还本付息额（万元）	109200	109200	109200
债券本息覆盖倍数(倍)	1.08	1.16	1.24

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

五、评估结论

（一）结论意见

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，项目收益和现金流入预测在其所依据的各项假设前提下进行编制，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，为众环皖综字（2025）00011号报告之签字盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·合肥

2025 年 5 月 21 日



营业执照

统一社会信用代码
91340200098404037N(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。



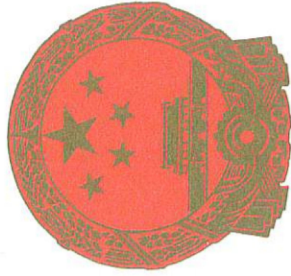
名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所	负责人	刘钧
类型	非公司私营企业	成立日期	2014年04月16日
经营范围	在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***		



登记机关



2024年03月29日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘 钧

经营场所：安徽省合肥市蜀山区合欢路6号
亿诺商务中心A座805室

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日



说 明

证书序号：5006396

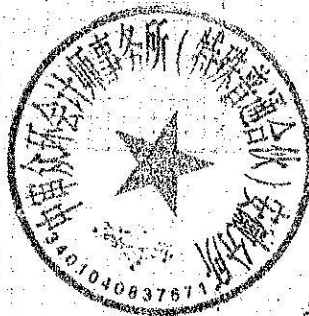
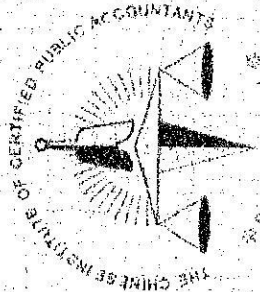
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



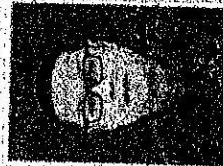
发证机关：

二〇二四年四月九日

中华人民共和国财政部制



姓名	钱国英
Sex	男
Date of birth	1981-10-18
Working unit	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Identity card No.	340403198110181232



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110004230066
No. of Certificate

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

发证日期: 2008-12-14 月 日
Date of Issuance



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.



袁德章 110004230066

日
/

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
/y

月
/m

日
/d

4:09 ... 5G 5G 47

X cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

袁德章

会员编号 110004230066

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	通过
2022年	2022-07-25	通过
2014年	2014-03-27	通过



姓名	潘月
性别	女
出生日期	1992-03-25
工作单位	安徽三永会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	342422199203255267
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.



证书编号: 340102300007
No. of Certificate

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

发证日期: 2022-06-23 月 日
Date of Issuance

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 月 日
y m d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



4:09 ...

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

潘月

会员编号 340102300007

最后年检时间 2024年07月

历年记录

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果 年检通过

通过

2023年

2023-09-06