

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4096 号

中国·合肥

HEFEI CHINA

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：皖253VDNQXXK



目 录

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	2
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
五、结论	4
第二部分 项目收益及现金流入预测说明	1
一、项目收益及现金流入预测编制基础	1
二、项目收益及现金流入预测假设	1
三、项目收益及现金流入预测编制说明	1
（一）项目建设单位基本情况	1
（二）项目概况	1
1、项目位置	1
2、项目建设内容与规模	2
3、项目建设期	2
4、投资估算编制依据及原则	2
5、投资估算与资金筹措方式	2
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	4
1、项目建设背景	4
2、现金流入预测	6
3、项目成本的预测	14



4、相关税费的预测	18
5、项目现金流量预测情况	20
6、现金流覆盖还本付息的测算	25
四、风险分析	26
五、使用提示和使用限制	26
（一）使用提示	26
（二）使用限制	26



安徽凯吉通会计师事务所	KaJeTon Certified Public Accountants.	电话: 0551-63639448
地址: 合肥市金寨路 162 号国际商务中 心 A 座 11 楼	Add: 11th Floor, Block A, International Business Center No. 162 Hefei City	Tel: 0551-63612069 传真: 0551-63646858
邮政编码: 230022	Post Code: 230022	Fax: 0551-63646858

新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4096 号

致：合肥新创投资控股有限公司

我们接受委托，对新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。合肥新创投资控股有限公司（以下简称实施单位）对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供实施单位申请发行新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目专项债券所必备的文件，随其他发行材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.26。

总体评价结果如下：



一、应付本息情况

本项目发行使用专项债券融资 190,000.00 万元，其中 2024 年已发行使用债券 16,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行专项债券 13,000.00 万元，债券利率为 2.62%，2024 年 7 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券利率为 2.54%；2025 年计划发行使用债券 41,000.00 万元，其中 2025 年 1 月已发行专项债券 2,500.00 万元，债券利率为 2.01%，本次计划发行债券 8,300.00 万元；2026 年计划发行使用债券 71,000.00 万元；2027 年计划发行使用债券 62,000.00 万元，债券期限均为 20 年。待发行使用债券利率按照 3.30%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2023 年		0.00		0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	16,000.00		16,000.00	170.30	170.30
2025 年	16,000.00	41,000.00		57,000.00	1,077.18	1,077.18
2026 年	57,000.00	71,000.00		128,000.00	2,909.05	2,909.05
2027 年	128,000.00	62,000.00		190,000.00	5,103.55	5,103.55
2028 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2029 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2030 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2031 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2032 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2033 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2034 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2035 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2036 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2037 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2038 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2039 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2040 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2041 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2042 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2043 年	190,000.00		0.00	190,000.00	6,126.55	6,126.55
2044 年	190,000.00		16,000.00	174,000.00	5,956.25	21,956.25
2045 年	174,000.00		41,000.00	133,000.00	5,049.38	46,049.38
2046 年	133,000.00		71,000.00	62,000.00	3,217.50	74,217.50
2047 年	62,000.00		62,000.00	0.00	1,023.00	63,023.00



合计		190,000.00	190,000.00		122,531.00	312,531.00
----	--	------------	------------	--	------------	------------

本期债券还本付息总额为 312,531.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

项目总建设期 48 个月（2023 年 10 月—2027 年 9 月），其中 2023 年 10 月之前完成前期工作，2023 年 10 月~2027 年 8 月，进行施工；2027 年 9 月底完成竣工验收，验收合格后交付使用，2027 年 10 月-12 月为试运营期间。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 6 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流总额为 394,111.20 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期内第 5 年年开始运营，于 2044 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.26。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的



不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

项目	预测在达到正常运营情况下	预测经营期净收益3%情况下	预测经营期净收益下降5%情况下
经营期净收益	394,111.20	382,287.86	374,405.64
还本付息	312,531.00	312,531.00	312,531.00
本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.20

当经营期净收益下降 3%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.22；当经营期净收益下降 5%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.20，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目专项债券还本付息要求。



（此页无正文，为《新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》签署页）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 21 日



项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以新站高新区青年创业园及配套基础设施建设项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、主管部门：安徽合肥新站高新技术产业开发区经济发展局

2、实施单位：合肥新创投资控股有限公司

（二）项目概况

1、项目位置

项目拟建场址位于合肥新站高新技术产业开发区。

2、项目建设内容与规模

项目新建标准化厂房工程和配套基础设施工程。标准化厂房工程占地面积约为 380 亩，总建筑面积约 413000 平方米，其中地上建筑面积 405000 平方米，地下建筑面积 8000 平方米；建设道路、停车位、充电桩、供配电、给排水、消防安全等配套基础设施工程。

3、项目建设期

本项目建设期为 4 年（不含前期工作），计划 2023 年 10 月开工建设，2027 年 9 月竣工验收。

1) 项目的准备期（2023 年 10 月前）完成该项目的可行性研究报告、初步设计、施工图设计及相应的审批程序；完成水文地质勘察及相应的审批程序。

2) 项目施工期（2023 年 10 月至 2027 年 8 月），完成项目的全部施工内容。

3) 项目竣工验收（2027 年 9 月），完成项目工程竣工验收。

4、投资估算编制依据及原则

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（3）建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

（4）设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

（5）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；

（6）《安徽省建设工程补充定额估价表》；

（7）《安徽省建设工程预算定额》；

（8）建筑工程费用参照《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

（9）建筑安装装饰工程费用参照《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

（10）工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 349,257.16 万元，其中建安工程费用 293,287.50 万元，占总投资的 83.97%；工程建设其他费用 10,539.01 万元，占总投资的 3.02%；预备费 35,961.58 万元，占总投资的 10.30%；发行费用 209.00 万元，占总投资的 0.06%；建设期利息 9,260.08 万元，占总投资的 2.65%。具体情况如下：

项目总投资构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	占比
1	建安工程费用	293,287.50	83.97%
2	工程建设其他费用	10,539.01	3.02%
3	预备费	35,961.58	10.30%
4	发行费用	209.00	0.06%
5	建设期利息	9,260.08	2.65%
	总投资	349,257.16	100.00%

（2）资金筹措方式及方案

资本金来源：本项目总投资为 349,257.16 万元，其中资本金 159,257.16 万元，占总投资的 45.60%。资本金来源于财政预算。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 190,000.00 万元，占总投资的 54.40%，除专项债券外，本项目没有其他融资。2024 年专项债券申请额为 16,000.00 万元，2024 年 5 月已发行专项债券 13,000.00 万元，债券利率为 2.62%，2024 年 7 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券利率为 2.54%，2025 年专项债申请额度为 41,000.00 万元，其中 2025 年 1 月已发行专项债券 2,500.00 万元，债券利率为 2.01%，本次计划发行债券 8,300.00 万元，2026 年计划发行专项债券 71,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 69,000.00 万元。发行期限均为 20 年，拟发行债券利率按 3.30%测算。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元

项目	总投资	占比	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资本金	159,257.16	45.60%	1,000.00	13,411.13	34,366.02	59,511.89	50,968.13
发债金额	190,000.00	54.40%	0.00	16,000.00	41,000.00	71,000.00	62,000.00
总投资	349,257.16	100.00%	1,000.00	29,411.13	75,366.02	130,511.89	112,968.13

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

通过近三十年来的高速发展，长三角区域经济已经表现出较强的外溢性，已成为中国经济从高速增长转向高质量的主要引擎。

当前中国区域格局正在发生重大调整，在东部向中部扩散进而促进中部崛起和东部率先转型的积极态势下，南北分化尤其是北方经济放缓的不利局面日趋严峻，当前不仅南北分化加剧而且经济放缓面积正在从北向南方蔓延，长三角一体化是构筑高质量发展“长江经济防线”的主体工程。

近年来，合肥市抢抓长三角一体化发展历史机遇，不断深化改革开放，加强等高对接，积极融入一体化高质量发展。

坚持深化改革开放。以更大力度解放思想、更新观念，破除制约高质量发展、高品质生活的体制机制障碍，加强治理体系和治理能力现代化建设，主动服务融入长三角一体化重大战略，持续增强发展动力和活力。

1）、合肥新站高新技术产业开发区发展现状

合肥新站高新技术产业开发区（原合肥新站综合开发试验区），1992 年与合肥新火车站同步开工建设，1995 年被安徽省政府正式批准为省级开发区，1996 年被国家建设部列为全国首家城市综合开发试点区。2010 年区划调整后，原合肥火车站地区整体划入瑶海区，现新站区辖七里塘、磨店、瑶海、三十头、站北五个社区，面积约 205 平方公里，常住人口 40 余万。

近年来，新站区聚焦“芯屏汽合”的产业发展方向，坚持创新驱动、突出生态优先，打造世界级新型显示产业基地和具有全国影响力的高教基地，建设国家产城融合示范区，创建一流国家高新技术产业开发区。先后荣获新型平板显示国家新型工业化产业示范基地、新一代信息技术国家科技兴贸创新基地、合肥市承接产业转移集中示范园区、安徽省首批战略性新兴产业集聚发展基地等称号。

2021 年，全区实现地区生产总值同比增长 11.6%，创 2017 年以来新高；规上服务业企业营收增长 54.7%，增速居全市第一；高技术服务业企业营收增长 52.2%，增速居开发区第一；一般公共预算收入增长 31.5%，增速居全市第一；进出口总额完成 89.7 亿美元，同比增长 42.2%，总量居全市第二；城镇居民人均

可支配收入增长 11%，增速居全省第一。

2）、合肥市推动长三角地区更高质量一体化发展

根据《合肥市推动长三角地区更高质量一体化发展重点工作推进方案》：

到 2025 年，合肥融入长三角一体化发展取得明显实效，主要经济指标与长三角沪宁杭等主要城市差距进一步缩小，科创产业、区域交通、营商环境、城乡融合、环境保护、公共服务等领域一体化取得实质性进展，一体化发展体制机制全面建立。

科创产业融合发展体系基本形成。协同创新体系更加完善，科技创新策源地功能进一步增强，创新创业生态水平不断提升，一批“卡脖子”关键技术研究突破，创新链与产业链深度融合，长三角具有全球影响力的世界制造业研发高地和全球先进制造业集聚区初步形成。到 2025 年，全市研发投入强度达到 3.4%以上，高技术产业产值占规上工业总产值比重达到 30%。

到 2035 年，一体化体制机制高效运转，主要指标基本达到长三角领先水平，创新创业活力充分释放，城乡区域差距进一步缩小，基础设施互联互通全面实现，公共服务水平趋于均衡，生态环境根本好转，人民基本生活保障水平与长三角先进城市大体相当，现代化经济体系基本建立，高质量一体化发展格局基本形成，具有国际影响力的创新之都基本建成。

（四）加快产业协同创新。围绕“四个一”创新主平台建设，积极融入长三角产业创新体系，提升产业创新能力。

3）、产业布局目标

根据《合肥新站高新技术产业开发区总体规划》（2010-2030）：

规划目标：坚持以人为本，全面、协调、可持续发展的科学发展观，促进经济、社会、环境和谐发展，最终将新站区建设成为“产业特色鲜明、区域功能完善、生态环境优越、人文底蕴深厚、经济社会和谐”的国际化、现代化、低碳化、创新型、生态型、幸福型产业新城区。

主导产业：以打造高端化、集群化、融合型、总部型的现代产业体系为目标，以建设国家级新型平板显示产业基地为抓手，形成以战略性新兴产业为核心、以现代制造业和高新技术产业为主导、以现代服务业、观光型现代农业为支撑的产业发展格局，建设具有国际影响力的先进制造和高新技术产业基地。

在空间组织结构上，建设“一廊分南北、一楔展两翼、水绿间八区、产城一体化、联动大合肥”。

到 2030 年，新站区的国内生产总值达到 6000 亿元，工业总产值达到 12000 亿元。

2、现金流入预测

项目收入包括出租收入（含厂房及孵化中心出租收入、综合配套房出租收入）、物业费收入、停车位收入、广告位招租收入、充电桩收入。各项收入定量与项目建设内容一致，定价参考合肥市新站区周边标准化厂房、办公用房出租价格及租赁协议，合肥市周边区域停车场收费标准，《合肥市 2021 年度电动汽车充电设施运营奖补资金申报操作规程》，近三年新站区 GDP 增长率等。项目收入测算依据充分，内容完整。具体说明如下：

1) 厂房及孵化中心出租收入

本项目新建标准化厂房 380000 m²、孵化中心 5000 m²。

为促进入驻科技创新企业快速建设投产，为合肥新站高新技术产业开发区招商落地青年创业企业提供生产厂房，保障基地产业快速推进发展。根据网络公开资料查询得知合肥市及厂房租赁合同框架协议，并结合合肥新站高新技术产业开发区主导产业的发展水平，参考项目周边厂房租金价格，保守估计标准化厂房租赁单价为 35 元/平方米/月。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



厂房仓库出租，交通方便，环境好，
新站·三元开发区 | 魏武路 | 可办环评
砖混结构、钢混结构 全新
江玲乔 庆新物业

1500~26300m²
建筑面积

10元/m²/天
789万/月

广告




厂房仓库，公寓，办公楼，空地，大棚，果园出租
新站·三元开发区 | 魏武路 | 可办环评
砖混结构、钢混结构 全新
江玲乔 庆新物业

1500~15800m²
建筑面积

10元/m²/天
474万/月

今天



厂房仓库，公寓办公楼，空地果园大棚，出租
新站·三元开发区 | 魏武路 | 可办环评
砖混结构、钢混结构 全新
江玲乔 庆新物业

1500~19500m²
建筑面积

10元/m²/天
585万/月

今天



新站区魏武路厂房仓库，办公楼，公寓楼住宿
新站·三元开发区 | 魏武路 | 可办环评
钢结构、砖混结构、钢混结构 全新
江玲乔 庆新物业

1500~23280m²
建筑面积

10元/m²/天
698.4万/月

今天

厂房租赁合作意向书

出租方（以下简称“甲方”）：合肥新创投资控股有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：立邦新型材料（安徽）有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁项目事宜协商如下：

该项目位于合肥新站高新技术产业开发区片区。甲方作为合肥新站高端制造产业园及配套基础设施建设项目建设主体，负责项目融资、建设和管理，项目建设完成后，甲方建成高端制造产业园（权证齐全）生产区生产用房后租赁给乙方使用。

第二条 租金

1、租金起算日期为：2027年1月1日起，若项目竣工延期，则起算日相应顺延，以实际交付日期为准。

2、租金价格：租赁首年按照35元/平方米/月的优惠价格，每年上涨3%（具体租凭时双方另行确认）。

具体租凭起始时间、租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。

出于谨慎性原则，假设本项目运营期前三年的企业入驻率分别为可出租面积的70%、80%、90%，后期维持95%出租率。考虑到合肥市2020年GDP增长率4.3%，2021年9.2%，2022年3.5%，平均每年增长5.67%，本次测算增长率为三年增长8%，每年增长约2.67%，低于2022年GDP增长率及三年平均增长率的80%。

项目运营期第一年收入： $385,000.00 \text{ m}^2 \times 35 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70\% / 10000 = 11,319.00$ 万元。

2) 综合配套房出租收入

本项目新建综合配套用房20000 m²。综合配套用房主要满足基地内入驻企业和工作人员的生活、办公、生产辅助设施用房需求。结合园区生活办公用房的租赁价格，根据网络公开资料查询得知合肥市及周边经济开发区辅助配套用房租金在20-30元/平方米/月，参考项目周边办公租金价格，保守估计配套用房租赁单价为25元/平方米/月。



出于谨慎性原则，假设本项目运营期前三年的企业入驻率分别为可出租面积的 70%、80%、90%，后期维持 95%出租率，考虑到合肥市 2020 年 GDP 增长率 4.3%，2021 年 9.2%，2022 年 3.5%，平均每年增长 5.67%，本次测算增长率为三年增长 8%，每年增长约 2.67%，低于 2022 年 GDP 增长率及三年平均增长率的 80%。

项目运营期第一年收入： $20,000.00 \text{ m}^2 \times 25 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70\% / 10000 = 420.00$ 万元。

3) 物业费收入

本项目计划建设完善的厂区配套，为入驻企业提供物业管理服务等。结合《合肥市市区物业服务收费实施办法》以及现行物业费收费标准，园区综合管理服务按 1.5 元/平米/月进行测算，物业费收取面积为厂房面积与孵化中心及其综合配套用房面积之和，共计 405,000.00 m^2 。出于谨慎性原则，物业管理面积按当年实际房屋租赁面积测算（含标准化厂房以及配套用房），考虑到合肥市 2020 年 GDP 增长率 4.3%，2021 年 9.2%，2022 年 3.5%，平均每年增长 5.67%，本次测算增长率为三年增长 8%，每年增长约 2.67%，低于 2022 年 GDP 增长率及三年平均增长率的 80%。

项目运营期第一年收入： $(385,000.00 \text{ m}^2 + 20,000.00 \text{ m}^2) * 70\% * 1.5 \text{ 元/m}^2 * 12 \text{ 月} / 10000 = 510.30 \text{ 万元}$ 。

4) 广告位招租收入收入

本项目主要建设青年创业基地，拟在每个厂房楼顶及主要道路规划设立广告牌位，预计可设置 400 个广告位。参照目前合肥市目前的市场情况，预计广告牌位每年的出租收入约 3 万元/年，考虑到合肥市 2020 年 GDP 增长率 4.3%，2021 年 9.2%，2022 年 3.5%，平均每年增长 5.67%，本次测算增长率为三年增长 8%，每年增长约 2.67%，低于 2022 年 GDP 增长率及三年平均增长率的 80%。

考虑到项目的一定发展期，本次使用率前 3 年平均按照 70%、80%、90%确定，以后年度按照 95%确定。

项目运营期第一年收入为： $400 \text{ 个} * 3 \text{ 万元/年} * 70\% = 840 \text{ 万元}$ 。

5) 停车位收入

根据项目建设规模，厂区场地道路及地下车库配置小型车停车位约 2200 个，其中，地上 2080 个、地下 120 个。

参考《合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导价标准》：按时收费情况下，小型车辆首小时收费 4 元，之后每小时收费 2 元，每天最高收费 20 元，大型车辆首小时收费 8 元，之后每小时收费 4 元，每天最高收费 40 元。

合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导价标准

(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重新计算。

结合项目所在地同类项目的停车位收费情况，驶入汽车平均停车 2 小时，故单次平均收费为 9 元，考虑停车位的流转率，考虑 3 次流转，预测一天收费合计为 27 元/个·天。预测本项目 2027 年建成后小型车停车位一天合计收费取 30 元/个·天。一年按 300 天计算。

考虑到项目的一定发展期，本次使用率前 3 年按照 50%、60%、70%确定，

以后年度按照 70%确定。考虑到合肥市 2020 年 GDP 增长率 4.3%，2021 年 9.2%，2022 年 3.5%，平均每年增长 5.67%，本次测算增长率为三年增长 8%，每年增长约 2.67%，低于 2022 年 GDP 增长率及三年平均增长率的 80%。

项目运营期第一年收入为：2200 个*30 元/个·天*300 天*50%/10000=990.00 万元。

6) 充电桩收入

项目可使用充电桩为停车位数量的 20%（2200*20%=440 个），根据国家发改委文件《关于电动汽车电价政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取电费和充电服务费。根据《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商[2014]102 号）和《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）的文件，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，民用电价格一般和峰谷电价分别为 0.6 元/kwh 和 0.4 元/kwh 上下，服务费一般不超过 1.7 元/kwh，综合分析汽车充电费用为 1.2-2.0 元/kwh 之间。目前新能源汽车续航里程为 100 公里至 500 公里，耗电量为 12kwh 至 60kwh，结合新能源汽车电池容量及电费单价数据，充电费用统计如下：

里程/充电方式	普通家用充电桩	家用专用充电桩	快充充电桩的充电桩
100公里	7~15元	9元左右	30~45元
200公里	15~30元	18元左右	45~60元
300公里	30~45元	24元左右	60~75元
400公里	45~60元	30元左右	90元左右
500公里	60~70元	42元左右	100元左右

续航 400 公里的电动车充满电需要 70 度，续航 400 公里的新能源车搭配的电池包普遍在 60~65 千瓦时。充满电，再加上充电过程中的电量损耗，需要 70 度电。正常的充电一般需要 50~60 度电就可以，很少会将电池电量全部放干净之后再开始充电，电池包一般会保留 10%左右的电量。充电桩平均每天充电频率按 4 次/天估算，电费成本按每次消耗 60kwh，服务费价格 0.7 元/kWh 计算，每年

按 300 天测算；考虑到项目的一定发展期，本次使用率前 3 年按照 40%、50%、60%确定，以后年度按照 60%确定。

项目运营期第一年收入为：

$440 \text{ 个} \times 0.7 \text{ 元/kwh} \times 4 \text{ 次} \times 60\text{kwh} \times 300 \times 40\% / 10000 = 887.04 \text{ 万元}$ 。

综上所述，项目运营期内运营收入合计为 491,230.90 万元。

本项目计算期内收入情况见下表：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	运营期收入	491,230.90	14,966.34	17,256.00	19,545.66	22,012.61	22,012.61	22,012.61	23,665.83	23,665.83	23,665.83	25,454.54
1.1	厂房及孵化中心出租收入	373,458.30	11,319.00	12,936.00	14,553.00	16,590.42	16,590.42	16,590.42	17,915.90	17,915.90	17,915.90	19,351.10
	出租面积（平方米）		385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00
	单价（元/平方米/月）		35.00	35.00	35.00	37.80	37.80	37.80	40.82	40.82	40.82	44.09
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	综合配套房出租收入	13,856.71	420.00	480.00	540.00	615.60	615.60	615.60	664.85	664.85	664.85	717.97
	出租面积（平方米）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	单价（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00	29.16	29.16	29.16	31.49
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业费收入（万元）	16,831.04	510.30	583.20	656.10	747.95	747.95	747.95	807.98	807.98	807.98	872.61
	管理服务面积（m²）		283,500.00	324,000.00	364,500.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00
	单价（元/m²/月）		1.50	1.50	1.50	1.62	1.62	1.62	1.75	1.75	1.75	1.89
	年时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	广告位招租收入（万元）	27,716.80	840.00	960.00	1,080.00	1,231.20	1,231.20	1,231.20	1,330.00	1,330.00	1,330.00	1,436.40
	广告位（处）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	单价（万元/处·年）		3.00	3.00	3.00	3.24	3.24	3.24	3.50	3.50	3.50	3.78
	利用率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5	停车位收入（万元）	33,754.77	990.00	1,188.00	1,386.00	1,496.88	1,496.88	1,496.88	1,616.54	1,616.54	1,616.54	1,745.90
	小车停车位数量（个）		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
	使用率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	单价（元/个/天）		30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	37.79
	年使用天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.6	充电桩收入	25,613.28	887.04	1,108.80	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56
	数量		440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
	服务费单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

项目收入测算表（续）

金额单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营期收入	491,230.90	25,454.54	25,454.54	27,384.10	27,384.10	27,384.10	29,468.20	29,468.20	29,468.20	31,718.32	23,788.74
1.1	厂房及孵化中心出租收入	373,458.30	19,351.10	19,351.10	20,900.42	20,900.42	20,900.42	22,572.63	22,572.63	22,572.63	24,376.51	18,282.38
	出租面积（平方米）		385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00	385,000.00
	单价（元/平方米/月）		44.09	44.09	47.62	47.62	47.62	51.43	51.43	51.43	55.54	55.54
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套及综合用房出租收入	13,856.71	717.97	717.97	775.43	775.43	775.43	837.44	837.44	837.44	904.48	678.36
	出租面积（平方米）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	单价（元/平方米/月）		31.49	31.49	34.01	34.01	34.01	36.73	36.73	36.73	39.67	39.67
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业费收入（万元）	16,831.04	872.61	872.61	941.87	941.87	941.87	1,015.74	1,015.74	1,015.74	1,098.85	824.14
	管理服务面积（m²）		384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00	384,750.00
	单价（元/m²/月）		1.89	1.89	2.04	2.04	2.04	2.20	2.20	2.20	2.38	2.38
	年时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	广告位招租收入（万元）	27,716.80	1,436.40	1,436.40	1,550.40	1,550.40	1,550.40	1,675.80	1,675.80	1,675.80	1,808.80	1,356.60
	广告位（处）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	单价（万元/处·年）		3.78	3.78	4.08	4.08	4.08	4.41	4.41	4.41	4.76	4.76
	利用率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5	停车位收入（万元）	33,754.77	1,745.90	1,745.90	1,885.42	1,885.42	1,885.42	2,036.03	2,036.03	2,036.03	2,199.12	1,649.34
	小车停车位数量（个）		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
	使用率（%）		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	单价（元/个/天）		37.79	37.79	40.81	40.81	40.81	44.07	44.07	44.07	47.60	47.60
	年使用天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.6	充电桩收入	25,613.28	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	1,330.56	997.92
	数量		440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
	服务费单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 473,941.35 万元，其中财务费用为 113,270.93 万元，经营成本为 37,491.74 万元，折旧摊销费为 323,178.68 万元。

(1) 财务费用

本项目发行使用专项债券融资 190,000.00 万元，其中 2024 年已发行使用债券 16,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行专项债券 13,000.00 万元，债券利率为 2.62%，2024 年 7 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券利率为 2.54%；2025 年计划发行使用债券 41,000.00 万元，其中 2025 年 1 月已发行专项债券 2,500.00 万元，债券利率为 2.01%，本次计划发行债券 8,300.00 万元；2026 年计划发行使用债券 71,000.00 万元；2027 年计划发行使用债券 62,000.00 万元，债券期限均为 20 年。待发行使用债券利率按照 3.30%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 122,531.00 万元，其中计入建设期利息累计 9,260.08 万元，计入经营期利息累计 113,270.93 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2023 年		0.00		0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	16,000.00		16,000.00	170.30	170.30
2025 年	16,000.00	41,000.00		57,000.00	1,077.18	1,077.18
2026 年	57,000.00	71,000.00		128,000.00	2,909.05	2,909.05
2027 年	128,000.00	62,000.00		190,000.00	5,103.55	5,103.55
2028 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2029 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2030 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2031 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2032 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2033 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2034 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2035 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2036 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2037 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2038 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2039 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2040 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2041 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2042 年	190,000.00			190,000.00	6,126.55	6,126.55
2043 年	190,000.00		0.00	190,000.00	6,126.55	6,126.55
2044 年	190,000.00		16,000.00	174,000.00	5,956.25	21,956.25
2045 年	174,000.00		41,000.00	133,000.00	5,049.38	46,049.38
2046 年	133,000.00		71,000.00	62,000.00	3,217.50	74,217.50
2047 年	62,000.00		62,000.00	0.00	1,023.00	63,023.00
合计		190,000.00	190,000.00		122,531.00	312,531.00

(2) 经营成本

主要包含人员工资费用、燃料动力费、物业承包费用、设施维护费、其他费用。项目经营成本为 37,491.74 万元。

1)、人员工资费用

本项目主要建设合肥新站高新技术产业开发区产业基地内标准化厂房及配套用房等工程，建成投产后，为入驻基地企业产业化发展提供生产平台设施，预计需增配置各类管理和服务人员 20 名，年平均工资按 7 万元/年计算，薪资福利费按工资 14%计，每三年上涨 8%。

2)、燃料动力费

本项目耗能主要为公共管理以及公共照明消耗电量，根据能耗测算，预计每年用电量约 20 万 kWh，根据当地谷峰分时电价测算，加权平均电价按 0.84 元/度计算，预计年电费约 16.8 万元；用水量年消耗 2000 吨，按 3.25 元/吨计算，预计年水费约 0.65 万元，入驻企业生产和生活用水不计入本项目消耗。综合以上，本项目运营期年能耗费用为 17.45 万元

3)、物业承包费用：本项目物业承包费用按物业费收入 50%计。

4)、设施维护费：项目设施维护费用按折旧 5%计。

5)、其他费用：本项目建成后，开展厂房、停车位、充电桩以及屋顶等设施租赁运营，会产生其他运营管理费用，费用按营业收入的 1%计。

(3) 折旧摊销

本项目建筑及设备折旧按 20 年，残值率为 5%，摊销费用按 10 年计，残值

率为 0，首年折旧及摊销约为 16,538.93 万元；项目设施维护费用按折旧 5%计，首年维护费用约为 788.95 万元，考虑每 3 年 8%的增长率。

项目成本估算表如下：

项目经营付现成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1	人员工资费用	3,952.13	159.60	159.60	159.60	172.37	172.37	172.37	186.05	186.05	186.05	200.87
	人员数量（位）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均工资（万元/年）		7.00	7.00	7.00	7.56	7.56	7.56	8.16	8.16	8.16	8.81
	薪资福利费（万元/年）		0.98	0.98	0.98	1.06	1.06	1.06	1.14	1.14	1.14	1.23
1.2	燃料动力费	344.64	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45
1.2.1	电费	331.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
	年耗电量（万 kwh）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（元/kwh）		0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
1.2.2	水费	12.84	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	年用水量（t）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/t）		3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
1.3	物业承包费用	8,415.52	255.15	291.60	328.05	373.98	373.98	373.98	403.99	403.99	403.99	436.31
1.4	设施维护费	19,867.15	788.95	788.95	788.95	852.07	852.07	852.07	920.24	920.24	920.24	993.86
1.5	其他费用	4,912.31	149.66	172.56	195.46	220.13	220.13	220.13	236.66	236.66	236.66	254.55
一	经营成本（1+2+3+4）	37,491.74	1,370.81	1,430.16	1,489.51	1,635.99	1,635.99	1,635.99	1,764.39	1,764.39	1,764.39	1,903.03
二	折旧及摊销费	323,178.68	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93	16,538.93
三	利息支出	113,270.93	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55
四	总成本费用（5+6+7）	473,941.35	24,036.30	24,095.64	24,154.99	24,301.48	24,301.48	24,301.48	24,429.87	24,429.87	24,429.87	24,568.51

项目经营付现成本估算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.1	人员工资费用	3,952.13	200.87	200.87	216.83	216.83	216.83	234.16	234.16	234.16	252.85	189.64
	人员数量（位）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均工资（万元/年）		8.81	8.81	9.51	9.51	9.51	10.27	10.27	10.27	11.09	11.09
	薪资福利费（万元/年）		1.23	1.23	1.33	1.33	1.33	1.44	1.44	1.44	1.55	1.55
1.2	燃料动力费	344.64	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	13.09
1.2.1	电费	331.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	12.60
	年耗电量（万 kwh）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（元/kwh）		0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
1.2.2	水费	12.84	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.49
	年用水量（t）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/t）		3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
1.3	物业承包费用	8,415.52	436.31	436.31	470.94	470.94	470.94	507.87	507.87	507.87	549.43	412.07
1.4	设施维护费	19,867.15	993.86	993.86	1,073.37	1,073.37	1,073.37	1,159.24	1,159.24	1,159.24	1,251.98	1,251.98
1.5	其他费用	4,912.31	254.55	254.55	273.84	273.84	273.84	294.68	294.68	294.68	317.18	237.89
一	经营成本（1+2+3+4）	37,491.74	1,903.03	1,903.03	2,052.43	2,052.43	2,052.43	2,213.40	2,213.40	2,213.40	2,388.89	2,104.66
二	折旧及摊销费	323,178.68	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93	15,778.93
三	利息支出	113,270.93	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	5,956.25	5,049.38	3,217.50	1,023.00
四	总成本费用（5+6+7）	473,941.35	23,808.51	23,808.51	23,957.91	23,957.91	23,957.91	24,118.89	23,948.59	23,041.71	21,385.32	18,906.60

4、项目税费的预测

《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，税务整理增值税税率、征收率、预征率和抵扣率。“纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为 9%。”

因此，本项目增值税率：9%。

所得税：25%；

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。

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%。

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%。

因此：本项目城市建设维护税的税率为 7%，教育费附加合计为 5%。

故项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 27,428.37 万元。经测算，本项目应交增值税为 10,351.82 万元，城市建设维护税为 724.63 万元，教育费附加为 310.55 万元，地方教育费附加为 207.04 万元，房产税为 46,477.80 万元，所得税为 1,556.12 万元，税费合计为 59,627.96 万元。

具体测算表格如下：

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金小计	58,071.84	1,408.68	1,609.92	1,811.16	2,064.72	2,064.72	2,064.72	2,229.69	2,229.69	2,229.69	2,408.29
1.1	税金及附加	1,242.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城市建设维护税	724.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育附加税	310.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育附加税	207.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	房产税	46,477.80	1,408.68	1,609.92	1,811.16	2,064.72	2,064.72	2,064.72	2,229.69	2,229.69	2,229.69	2,408.29
1.3	增值税	10,351.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.1	销项税额	40,560.31	1,235.75	1,424.81	1,613.86	1,817.55	1,817.55	1,817.55	1,954.06	1,954.06	1,954.06	2,101.75
1.3.2	进项税额	2,780.12	100.55	105.45	110.35	121.40	121.40	121.40	130.87	130.87	130.87	141.09
1.3.3	固定资产进项税抵扣	27,428.37	1,135.20	1,319.36	1,503.51	1,696.15	1,696.15	1,696.15	1,823.19	1,823.19	1,823.19	1,960.66
2	所得税	1,556.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税费合计	59,627.96	1,408.68	1,609.92	1,811.16	2,064.72	2,064.72	2,064.72	2,229.69	2,229.69	2,229.69	2,408.29

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金小计	58,071.84	2,408.29	2,408.29	2,601.10	2,601.10	2,601.10	4,562.86	5,350.69	5,350.69	5,768.78	4,297.65
1.1	税金及附加	1,242.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	187.89	272.30	272.30	293.04	216.68
	城市建设维护税	724.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	109.60	158.84	158.84	170.94	126.40
	教育附加税	310.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.97	68.08	68.08	73.26	54.17
	地方教育附加税	207.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.32	45.38	45.38	48.84	36.11
1.2	房产税	46,477.80	2,408.29	2,408.29	2,601.10	2,601.10	2,601.10	2,809.21	2,809.21	2,809.21	3,033.72	2,275.29
1.3	增值税	10,351.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,565.76	2,269.18	2,269.18	2,442.02	1,805.68
1.3.1	销项税额	40,560.31	2,101.75	2,101.75	2,261.07	2,261.07	2,261.07	2,433.15	2,433.15	2,433.15	2,618.94	1,964.21
1.3.2	进项税额	2,780.12	141.09	141.09	152.11	152.11	152.11	163.97	163.97	163.97	176.92	158.53
1.3.3	固定资产进项税抵扣	27,428.37	1,960.66	1,960.66	2,108.96	2,108.96	2,108.96	703.42				
2	所得税	1,556.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	268.95	1,141.05	146.12
3	税费合计	59,627.96	2,408.29	2,408.29	2,601.10	2,601.10	2,601.10	4,562.86	5,350.69	5,619.64	6,909.83	4,443.77

5、项目现金流量预测情况

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 840,488.06 万元，累计资金流出 749,647.79 万元，本项目全部 190,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 90,840.27 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

具体情况如下：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动 净现金流量	394,111.20						12,186.85	14,215.92	16,244.99	18,311.90	18,311.90	18,311.90	19,671.75	19,671.75
1.1	现金流入	491,230.90						14,966.34	17,256.00	19,545.66	22,012.61	22,012.61	22,012.61	23,665.83	23,665.83
1.1.1	营业收入	450,670.59						13,730.59	15,831.19	17,931.80	20,195.06	20,195.06	20,195.06	21,711.77	21,711.77
1.1.2	补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销 项税额	40,560.31						1,235.75	1,424.81	1,613.86	1,817.55	1,817.55	1,817.55	1,954.06	1,954.06
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	97,119.70						2,779.49	3,040.08	3,300.67	3,700.71	3,700.71	3,700.71	3,994.08	3,994.08
1.2.1	经营成本	34,711.62						1,270.26	1,324.71	1,379.16	1,514.59	1,514.59	1,514.59	1,633.52	1,633.52
1.2.2	增值税进 项税额	2,780.12						100.55	105.45	110.35	121.40	121.40	121.40	130.87	130.87
1.2.3	税金及附 加	47,720.02						1,408.68	1,609.92	1,811.16	2,064.72	2,064.72	2,064.72	2,229.69	2,229.69
1.2.4	增值税	10,351.82						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	1,556.12						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动 净现金流量	-339,788.09	-1,000.00	-29,223.23	-74,243.74	-127,524.74	-107,796.38								
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	339,788.09	1,000.00	29,223.23	74,243.74	127,524.74	107,796.38								
2.2.1	建设投资	339,788.09	1,000.00	29,223.23	74,243.74	127,524.74	107,796.38								

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.2.2	维持运营投资	0.00													
2.2.3	铺底流动资金	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	36,517.16	1,000.00	29,223.23	74,243.74	127,524.74	107,796.38	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55
3.1	现金流入	349,257.16	1,000.00	29,411.13	75,366.02	130,511.89	112,968.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	159,257.16	1,000.00	13,411.13	34,366.02	59,511.89	50,968.13								
3.1.2	建设投资借款	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	190,000.00	0.00	16,000.00	41,000.00	71,000.00	62,000.00								
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	312,740.00	0.00	187.90	1,122.28	2,987.15	5,171.75	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55
3.2.1	债券利息支付	122,531.00	0.00	170.30	1,077.18	2,909.05	5,103.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55
3.2.2	债券发行登记费用	209.00	0.00	17.60	45.10	78.10	68.20								
3.2.3	偿还债务本金	190,000.00													
3.2.4	应付利润	0.00													
3.2.5	其他流出	0.00													
4	净现金流量	90,840.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,060.30	8,089.37	10,118.44	12,185.35	12,185.35	12,185.35	13,545.20	13,545.20
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,060.30	14,149.67	24,268.11	36,453.46	48,638.80	60,824.15	74,369.35	87,914.55

项目现金流量测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营活动净现金流量	394,111.20	19,671.75	21,143.22	21,143.22	21,143.22	22,730.57	22,730.57	22,730.57	22,691.94	21,904.11	21,635.16	22,419.60	17,240.31
1.1	现金流入	491,230.90	23,665.83	25,454.54	25,454.54	25,454.54	27,384.10	27,384.10	27,384.10	29,468.20	29,468.20	29,468.20	31,718.32	23,788.74
1.1.1	营业收入	450,670.59	21,711.77	23,352.79	23,352.79	23,352.79	25,123.03	25,123.03	25,123.03	27,035.05	27,035.05	27,035.05	29,099.38	21,824.53
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	40,560.31	1,954.06	2,101.75	2,101.75	2,101.75	2,261.07	2,261.07	2,261.07	2,433.15	2,433.15	2,433.15	2,618.94	1,964.21
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	97,119.70	3,994.08	4,311.32	4,311.32	4,311.32	4,653.53	4,653.53	4,653.53	6,776.26	7,564.09	7,833.04	9,298.72	6,548.43
1.2.1	经营成本	34,711.62	1,633.52	1,761.94	1,761.94	1,761.94	1,900.32	1,900.32	1,900.32	2,049.43	2,049.43	2,049.43	2,211.97	1,946.13
1.2.2	增值税进项税额	2,780.12	130.87	141.09	141.09	141.09	152.11	152.11	152.11	163.97	163.97	163.97	176.92	158.53
1.2.3	税金及附加	47,720.02	2,229.69	2,408.29	2,408.29	2,408.29	2,601.10	2,601.10	2,601.10	2,997.10	3,081.51	3,081.51	3,326.76	2,491.97
1.2.4	增值税	10,351.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,565.76	2,269.18	2,269.18	2,442.02	1,805.68
1.2.5	所得税	1,556.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	268.95	1,141.05	146.12
1.2.6	其他流出	0.00												
2	投资活动净现金流量	-339,788.09												
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	339,788.09												
2.2.1	建设投资	339,788.09												

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	铺底流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	36,517.16	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-6,126.55	-21,956.25	-46,049.38	-74,217.50	-63,023.00
3.1	现金流入	349,257.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	159,257.16												
3.1.2	建设投资借款	0.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券	190,000.00												
3.1.5	短期借款	0.00												
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	312,740.00	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	21,956.25	46,049.38	74,217.50	63,023.00
3.2.1	债券利息支付	122,531.00	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	6,126.55	5,956.25	5,049.38	3,217.50	1,023.00
3.2.2	债券发行登记费用	209.00												
3.2.3	偿还债务本金	190,000.00								0.00	16,000.00	41,000.00	71,000.00	62,000.00
3.2.4	应付利润	0.00												
3.2.5	其他流出	0.00												
4	净现金流量	90,840.27	13,545.20	15,016.67	15,016.67	15,016.67	16,604.02	16,604.02	16,604.02	16,565.39	-52.14	-24,414.22	-51,797.90	-45,782.69
5	累计盈余资金		101,459.75	116,476.43	131,493.10	146,509.77	163,113.79	179,717.81	196,321.83	212,887.22	212,835.08	188,420.86	136,622.96	90,840.27

6、现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 394,111.20 万元，对债券本息的覆盖率为 1.26 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	项目经营净 现金流(可偿 债收益)	还本付息	覆盖倍数
2023 年				312,531.00	1.26
2024 年					
2025 年					
2026 年					
2027 年					
2028 年	14,966.34	2,779.49	12,186.85		
2029 年	17,256.00	3,040.08	14,215.92		
2030 年	19,545.66	3,300.67	16,244.99		
2031 年	22,012.61	3,700.71	18,311.90		
2032 年	22,012.61	3,700.71	18,311.90		
2033 年	22,012.61	3,700.71	18,311.90		
2034 年	23,665.83	3,994.08	19,671.75		
2035 年	23,665.83	3,994.08	19,671.75		
2036 年	23,665.83	3,994.08	19,671.75		
2037 年	25,454.54	4,311.32	21,143.22		
2038 年	25,454.54	4,311.32	21,143.22		
2039 年	25,454.54	4,311.32	21,143.22		
2040 年	27,384.10	4,653.53	22,730.57		
2041 年	27,384.10	4,653.53	22,730.57		
2042 年	27,384.10	4,653.53	22,730.57		
2043 年	29,468.20	6,776.26	22,691.94		
2044 年	29,468.20	7,564.09	21,904.11		
2045 年	29,468.20	7,833.04	21,635.16		
2046 年	31,718.32	9,298.72	22,419.60		
2047 年	23,788.74	6,548.43	17,240.31		
合计	491,230.90	97,119.70	394,111.20		

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

项目	预测在达到正常运营情况下	预测经营期净收益 3% 情况下	预测经营期净收益下降 5% 情况下
经营期净收益	394,111.20	382,287.86	374,405.64
还本付息	312,531.00	312,531.00	312,531.00
本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.20

当经营期净收益下降 3% 时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.22；当经营期净收益下降 5% 时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.20，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100485003540G (1-1)

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



名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计审计、资产评估、税务咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2020年12月17日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022716

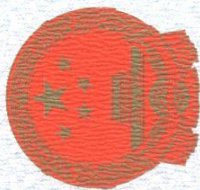
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年一月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27

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

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

卡征峰

男

1975-07-05

安徽凯吉通会计师事务所

340103197507053019

ANHUI
安徽省注册会计师协会

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:
No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004-05-11

年 月 日
/y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过