

长三角一体化芜湖经开区
战略新兴产业研创中心建设项目
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]056 号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月十九日



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

**长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告**



芜湖银湖实业有限公司：

我们接受委托，对长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设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》。芜湖银湖实业有限公司对长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设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芜湖银湖实业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，在芜湖银湖实业有限公司对长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目，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《长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设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]056号）之签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年2月19日

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目

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：长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目

(二) 项目单位：芜湖银湖实业有限公司

芜湖银湖实业有限公司始建于 2012 年，从事园区管理服务；物业管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；塑料制品销售；水泥制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电线、电缆经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）。

(三) 建设地点：位于芜湖经济技术开发区凤鸣湖路与港湾路交叉口东北侧。

(四) 项目建设内容及规模

项目总用地面积为 140782.69 平方米(约 211.17 亩)，总建筑面积为 426467.29 平方米；其中地上建筑面积为 276467.29 平方米，地下建筑面积为 150000.00 平方米；主要建设内容为建筑结构工程、外立面工程、室内装饰工程、给排水工程、消防工程、配套室外公辅工程及周边道路、水环境治理等。

(五) 项目总投资

该项目总投资为 314,011.43 万元，其中工程费用 260,844.28 万元，工程建设其他费 27,995.18 万元，预备费 14,441.97 万元，建设期利息 10,730.00 万元。

（六）建设期和运营期

本项目建设期为 2022 年 8 月至 2025 年 8 月，自 2026 年 1 月开始计算收入，2045 年年末偿还最后一期债券。

（七）资金筹措方式

项目总投资 314,011.43 万元，其中：项目资本金 94,011.43 万元（资本金来源为财政资金），占总投资的 29.94%；债券融资 220,000.00 万元，占总投资的 70.06%。

（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 220,000.00 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 3.8% 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 220,000.00 万元，已于 2023 年获取 35,000.00 万元（2023 年 5 月发行专项债券 15,000.00 万元，利率为 3.06%；2023 年 6 月发行 20,000.00 万元，利率为 3.04%），2024 年获取 29,000.00 万元（2024 年 2 月发行 10,000.00 万元，利率为 2.65%，2024 年 5 月发行 8,000.00 万元，利率为 2.62%，2024 年 6 月发行 6,000.00 万元，利率为 2.53%，2024 年 8 月发行 5,000.00 万元，利率 2.34%），2025 年获取 156,000.00 万元（2025 年 1 月已发行 20,000.00 万元，利率 2.01%，本批次计划发行 9,000.00 万元）。

4. 计划分年发行债券，债券每半年支付一次利息，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
2023 年	35,000.00		35,000.00	533.50	533.50
2024 年	29,000.00		173,000.00	1,380.20	1,380.20
2025 年	156,000.00		220,000.00	4,796.40	4,796.40
2026 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2027 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2028 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2029 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40

2030 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2031 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2032 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2033 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2034 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2035 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2036 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2037 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2038 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2039 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2040 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2041 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2042 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2043 年		35,000.00	185,000.00	6,846.90	41,846.90
2044 年		29,000.00	156,000.00	6,000.20	35,000.20
2045 年		156,000.00	-	2,584.00	158,584.00
合计	220,000.00	220,000.00		147,608.00	367,608.00

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. 《长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目可行性研究报告

告》

（三）项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目建设期为 2022 年 8 月至 2025 年 8 月，自 2026 年 1 月开始计算收入，2045 年年末偿还最后一期债券，2045 年收入成本按全年计算。

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、物业费收入、停车费收入、充电桩收入、光伏发电收入、广告位收入及财政补贴收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

1、研发办公出租收入

根据项目规划，本项目拟建设研发办公用房合计 172,730.69 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 45 元/m²·月，每年递增 3%。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



(新) 镜湖区伟星时代中心280平精装修, 拎包入住!

镜湖-镜湖周边 | 伟星时代金融中心 | 可容纳47-93工位

纯写字楼 高层(共30层)

刘昊 诚安房产

纯写字楼 新房 可注册 可分割

280㎡
建筑面积

1.5元/㎡/天
1.26万/月



金鹰芜湖楼带家具376平全景 大门脸 随时看!!!

镜湖-镜湖周边 | 金鹰世界中心 | 可容纳63-125工位

纯写字楼 中区(共26层)

齐凡 置业房产

纯写字楼 新房 可注册 办公家具

376㎡
建筑面积

1.6元/㎡/天
1.8万/月



伟星时代金融中心 精装115平 家具齐全

镜湖-镜湖周边 | 伟星时代金融中心 | 可容纳15-31工位

纯写字楼 中区(共25层)

水波 中远房产

纯写字楼 可注册 办公家具

115㎡
建筑面积

1.74元/㎡/天
6000元/月



世茂写字楼江景写字楼230平米10800元, 需要的预约...

镜湖-镜湖周边 | 世茂滨江写字楼 | 可容纳35-71工位

纯写字楼 高层(共23层)

230㎡

1.57元/㎡/天

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	负荷率	建筑面积（万m ² ）	单价（元/月）	研发办公租赁收入
2026 年	70%	17.273	45.00	6,529.19
2027 年	80%	17.273	46.35	7,685.79

项目	负荷率	建筑面积（万m ² ）	单价（元/月）	研发办公租赁收入
2028 年	90%	17.273	47.74	8,905.82
2029 年	95%	17.273	49.17	9,682.17
2030 年	95%	17.273	50.65	9,973.60
2031 年	95%	17.273	52.17	10,272.91
2032 年	95%	17.273	53.74	10,582.06
2033 年	95%	17.273	55.35	10,899.09
2034 年	95%	17.273	57.01	11,225.96
2035 年	95%	17.273	58.72	11,562.68
2036 年	95%	17.273	60.48	11,909.25
2037 年	95%	17.273	62.29	12,265.66
2038 年	95%	17.273	64.16	12,633.89
2039 年	95%	17.273	66.08	13,011.96
2040 年	95%	17.273	68.06	13,401.84
2041 年	95%	17.273	70.10	13,803.55
2042 年	95%	17.273	72.20	14,217.06
2043 年	95%	17.273	74.37	14,644.36
2044 年	95%	17.273	76.60	15,083.47
2045 年	95%	17.273	78.90	15,536.37
合计				233,826.68

2、员工配套用房出租收入

根据项目规划，本项目拟建设员工配套用房合计 **95254.28** 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 **20 元/m²/月**，每年递增 **3%**。

芜湖出租房

个人房源

核验真房

经纪人

安选房源

视频房源

民宿短租

VR看房



安选

整租 | 新市口 名流印象 押一付一 小区两室

2室 100㎡

华强广场 名流印象

来自经纪人: 遇见房产 王晓涛

3小时前

3300元/月



安选

整租 | 官山翰林(东区) 2室1厅1卫

2室 87㎡

银湖北路 官山翰林(东区)

来自个人房源

07-01

3000元/月



安选

整租 | 伟星金域蓝湾名门两室 温馨装修 家电家具齐全 房...

2室 91㎡

新时代商业街 伟星金域蓝湾B区

安选企业 友家地产 陶翔

07-14

3200元/月



安选

整租 | 名流印象 2室2厅1卫 3000元月 电梯房 精装修

2室 97.51㎡

华强广场 名流印象

安选企业 友家地产 骆君红

2天前

3000元/月

本

项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	入住率	建筑面积（万㎡）	单价（元/月）	员工配套用房租赁收入
2026 年	70%	9.5254	20.00	1,600.27
2027 年	80%	9.5254	20.60	1,883.75
2028 年	90%	9.5254	21.22	2,183.00
2029 年	95%	9.5254	21.86	2,373.77
2030 年	95%	9.5254	22.52	2,445.44
2031 年	95%	9.5254	23.20	2,519.29
2032 年	95%	9.5254	23.90	2,595.30
2033 年	95%	9.5254	24.62	2,673.48
2034 年	95%	9.5254	25.36	2,753.84
2035 年	95%	9.5254	26.12	2,836.37
2036 年	95%	9.5254	26.90	2,921.07
2037 年	95%	9.5254	27.71	3,009.03

9

项目	入住率	建筑面积（万m ² ）	单价（元/月）	员工配套用房租赁收入
2038 年	95%	9.5254	28.54	3,099.16
2039 年	95%	9.5254	29.40	3,192.54
2040 年	95%	9.5254	30.28	3,288.10
2041 年	95%	9.5254	31.19	3,386.92
2042 年	95%	9.5254	32.13	3,488.99
2043 年	95%	9.5254	33.09	3,593.24
2044 年	95%	9.5254	34.08	3,700.74
2045 年	95%	9.5254	35.10	3,811.50
合计				57,355.80

3、底商出租收入

根据项目规划，本项目拟建设底商用房合计 6795.00 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 80 元/m²/月，每年递增 3%。

58同城·房产
搜房源

4图

(寻铺) 高铁站旁8米开间门口可停6辆车

镜湖-镜湖周边 | 芜湖站 | 空置中

商业街店铺 1层

75m² 建筑面积

7000元/月
3.11元/m²/天

商业街店铺 临街 上水 外摆区

9图

无中介，低成本！2万人一楼食堂（谢绝中介）

弋江-南瑞 | 安徽师范大学(花津校区)-芜湖市弋江区 | 经营中

临街门面

33m² 建筑面积

2550元/月
2.58元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火

8图

现有学校食堂档口一批对外招租，合肥芜湖南京区域

无为-城区 | 步行街-芜湖市镜湖区 | 经营中

档口摊位

25m² 建筑面积

2200元/月
2.93元/m²/天

档口摊位 临街 可餐饮 可明火

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	负荷率	建筑面积（万m ² ）	单价（元/月）	底商租赁收入
2026 年	70%	0.906	80.00	608.83
2027 年	80%	0.906	82.40	716.68

项目	负荷率	建筑面积（万m ² ）	单价（元/月）	底商租赁收入
2028 年	90%	0.906	84.87	830.44
2029 年	95%	0.906	87.42	902.91
2030 年	95%	0.906	90.04	929.97
2031 年	95%	0.906	92.74	957.86
2032 年	95%	0.906	95.52	986.57
2033 年	95%	0.906	98.39	1,016.21
2034 年	95%	0.906	101.34	1,046.68
2035 年	95%	0.906	104.38	1,078.08
2036 年	95%	0.906	107.51	1,110.41
2037 年	95%	0.906	110.74	1,143.77
2038 年	95%	0.906	114.06	1,178.06
2039 年	95%	0.906	117.48	1,213.38
2040 年	95%	0.906	121.00	1,249.74
2041 年	95%	0.906	124.63	1,287.23
2042 年	95%	0.906	128.37	1,325.86
2043 年	95%	0.906	132.22	1,365.62
2044 年	95%	0.906	136.19	1,406.62
2045 年	95%	0.906	140.28	1,448.87
合计				21,803.79

4、多功能报告厅收入

根据项目规划，本项目拟建设多功能报告厅 8,482.32 平方米可对外租赁，预计每年可租赁 100 天，结合项目周边报告厅收费情况，每天收费 4 元/平米，每年递增 3%。

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	负荷率	可租赁面积	单价（元/m ² ·天）	多功能报告厅收入
2026 年	70%	8482.32	4.00	237.50

项目	负荷率	可租赁面积	单价（元/㎡·天）	多功能报告厅收入
2027 年	80%	8482.32	4.12	279.58
2028 年	90%	8482.32	4.24	323.69
2029 年	95%	8482.32	4.37	352.14
2030 年	95%	8482.32	4.50	362.62
2031 年	95%	8482.32	4.64	373.90
2032 年	95%	8482.32	4.78	385.18
2033 年	95%	8482.32	4.92	396.46
2034 年	95%	8482.32	5.07	408.55
2035 年	95%	8482.32	5.22	420.64
2036 年	95%	8482.32	5.38	433.53
2037 年	95%	8482.32	5.54	446.42
2038 年	95%	8482.32	5.71	460.12
2039 年	95%	8482.32	5.88	473.82
2040 年	95%	8482.32	6.06	488.33
2041 年	95%	8482.32	6.24	502.83
2042 年	95%	8482.32	6.43	518.14
2043 年	95%	8482.32	6.62	533.45
2044 年	95%	8482.32	6.82	549.57
2045 年	95%	8482.32	7.02	565.69
合计				8,512.16

5、物业费收入

根据项目规划，本项目对外租赁的研发中心、员工配套用房均可收取物业费，预计物业费单价为 2 元，每年递增 3%。

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	负荷率	建筑面积（万㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2026 年	70%	27.704428	2.00	465.43

项目	负荷率	建筑面积（万m²）	单价（元/月）	物业费收入
2027 年	80%	27.704428	2.06	547.88
2028 年	90%	27.704428	2.12	634.32
2029 年	95%	27.704428	2.18	688.51
2030 年	95%	27.704428	2.25	710.62
2031 年	95%	27.704428	2.32	732.73
2032 年	95%	27.704428	2.39	754.83
2033 年	95%	27.704428	2.46	776.94
2034 年	95%	27.704428	2.53	799.05
2035 年	95%	27.704428	2.61	824.32
2036 年	95%	27.704428	2.69	849.58
2037 年	95%	27.704428	2.77	874.85
2038 年	95%	27.704428	2.85	900.12
2039 年	95%	27.704428	2.94	928.54
2040 年	95%	27.704428	3.03	956.97
2041 年	95%	27.704428	3.12	985.39
2042 年	95%	27.704428	3.21	1,013.82
2043 年	95%	27.704428	3.31	1,045.40
2044 年	95%	27.704428	3.41	1,076.98
2045 年	95%	27.704428	3.51	1,108.56
合计				16,674.84

6、停车场收入

根据项目规划，本项目可新增停车位 2766 个，参考芜湖市停车场收费水平，估计每个停车位每天可收取 15 元，每年上浮 3%；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年起出租率为 80%。

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/天）	停车位收入
2026 年	60%	2,766.00	15.00	908.63
2027 年	70%	2,766.00	15.45	1,091.87
2028 年	80%	2,766.00	15.91	1,285.01

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/天）	停车位收入
2029 年	80%	2,766.00	16.39	1,323.77
2030 年	80%	2,766.00	16.88	1,363.35
2031 年	80%	2,766.00	17.39	1,404.54
2032 年	80%	2,766.00	17.91	1,446.54
2033 年	80%	2,766.00	18.45	1,490.15
2034 年	80%	2,766.00	19.00	1,534.58
2035 年	80%	2,766.00	19.57	1,580.61
2036 年	80%	2,766.00	20.16	1,628.27
2037 年	80%	2,766.00	20.76	1,676.73
2038 年	80%	2,766.00	21.38	1,726.80
2039 年	80%	2,766.00	22.02	1,778.49
2040 年	80%	2,766.00	22.68	1,831.80
2041 年	80%	2,766.00	23.36	1,886.72
2042 年	80%	2,766.00	24.06	1,943.26
2043 年	80%	2,766.00	24.78	2,001.41
2044 年	80%	2,766.00	25.52	2,061.18
2045 年	80%	2,766.00	26.29	2,123.37
合计				32,087.08

7、充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 600 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，传输损耗按 5%计算，一天按 8 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市场收费价格，直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh 计算，每年上浮 3%。

查看附近充电桩

安徽省芜湖市三山区莲花湖公园充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区莲花湖公园停车场

安徽省芜湖市三山区区政府充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区区政府停车场

安徽省芜湖市三山区峨桥镇政府充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区峨桥镇政府停车场

安徽省芜湖市经开区管委会充电站

简介：安徽省芜湖市经开区管委会充电站，位于安徽省芜湖市经开区管委会充电站，拥有快速充电桩其他品牌8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：8个

快充充电桩品牌：其他

慢充数量：0个

充电桩详细地址：安徽省芜湖市经开区管委会停车场

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：不詳

开放时间：00:00:00-23:59:59



© 2022 Baidu - GS(2021)6026号 - 甲测资字11111342

2026 年负荷率按 35%计算、2027 年按 40%计算，2028 年按 45%计算，2029 年按 50%计算，2030 年按 55%计算，2031 年起按 60%计算。

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/	损耗	充电桩收入
2026 年	35%	600.00	0.70	60.00	5%	2,446.67
2027 年	40%	600.00	0.72	60.00	5%	2,876.08
2028 年	45%	600.00	0.74	60.00	5%	3,325.47
2029 年	50%	600.00	0.76	60.00	5%	3,794.83
2030 年	55%	600.00	0.78	60.00	5%	4,284.17
2031 年	60%	600.00	0.80	60.00	5%	4,793.47
2032 年	60%	600.00	0.82	60.00	5%	4,913.31
2033 年	60%	600.00	0.84	60.00	5%	5,033.15
2034 年	60%	600.00	0.87	60.00	5%	5,212.90
2035 年	60%	600.00	0.90	60.00	5%	5,392.66
2036 年	60%	600.00	0.93	60.00	5%	5,572.41
2037 年	60%	600.00	0.96	60.00	5%	5,752.17
2038 年	60%	600.00	0.99	60.00	5%	5,931.92
2039 年	60%	600.00	1.02	60.00	5%	6,111.68
2040 年	60%	600.00	1.05	60.00	5%	6,291.43
2041 年	60%	600.00	1.08	60.00	5%	6,471.19
2042 年	60%	600.00	1.11	60.00	5%	6,650.94

15

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/	损耗	充电桩收入
2043 年	60%	600.00	1.14	60.00	5%	6,830.70
2044 年	60%	600.00	1.17	60.00	5%	7,010.45
2045 年	60%	600.00	1.21	60.00	5%	7,250.13
合计						105,945.73

8、光伏发电收入

根据项目规划，本项目新增 **5.5MW** 屋顶光伏设备，预计全年可上网电量为 **700** 万千瓦时，参考安徽省燃煤上网电价为 **0.3844** 元/千瓦时。

预计 **2026** 年负荷率为 **70%**，**2027** 年为 **80%**，**2028** 年为 **90%**，**2029** 年及以后年度为 **95%** 计算。

项目	负荷率	单价(元/千瓦时)	可上网电量(万千瓦时)	光伏发电收入
2026 年	70%	0.3844	700	188.36
2027 年	80%	0.3844	700	215.26
2028 年	90%	0.3844	700	242.17
2029 年	95%	0.3844	700	255.63
2030 年	95%	0.3844	700	255.63
2031 年	95%	0.3844	700	255.63
2032 年	95%	0.3844	700	255.63
2033 年	95%	0.3844	700	255.63
2034 年	95%	0.3844	700	255.63
2035 年	95%	0.3844	700	255.63
2036 年	95%	0.3844	700	255.63
2037 年	95%	0.3844	700	255.63
2038 年	95%	0.3844	700	255.63
2039 年	95%	0.3844	700	255.63
2040 年	95%	0.3844	700	255.63
2041 年	95%	0.3844	700	255.63
2042 年	95%	0.3844	700	255.63

项目	负荷率	单价（元/千瓦时）	可上网电量（万千瓦时）	光伏发电收入
2043 年	95%	0.3844	700	255.63
2044 年	95%	0.3844	700	255.63
2045 年	95%	0.3844	700	255.63
合计				4,991.43

9、广告牌租赁收入

根据项目规划，本项目设置电梯轿厢框架广告位 100 个，设置户外广告位 50 个，电梯轿厢框架广告位每个按 1.5 万元/年，户外广告位每个按 10 万元/年，每年上浮 3%；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年起出租率为 80%。

项目	负荷率	电梯轿厢框架广告个数	电梯轿厢框架广告单价（万元/年）	高立柱户外广告位	高立柱户外广告位单价（万元/年）	广告位收入
2026 年	60%	100.00	1.50	50.00	10.00	390.00
2027 年	70%	100.00	1.55	50.00	10.30	469.00
2028 年	80%	100.00	1.60	50.00	10.61	552.40
2029 年	80%	100.00	1.65	50.00	10.93	569.20
2030 年	80%	100.00	1.70	50.00	11.26	586.40
2031 年	80%	100.00	1.75	50.00	11.60	604.00
2032 年	80%	100.00	1.80	50.00	11.95	622.00
2033 年	80%	100.00	1.85	50.00	12.31	640.40
2034 年	80%	100.00	1.91	50.00	12.68	660.00
2035 年	80%	100.00	1.97	50.00	13.06	680.00
2036 年	80%	100.00	2.03	50.00	13.45	700.40
2037 年	80%	100.00	2.09	50.00	13.85	721.20
2038 年	80%	100.00	2.15	50.00	14.27	742.80
2039 年	80%	100.00	2.21	50.00	14.70	764.80
2040 年	80%	100.00	2.28	50.00	15.14	788.00
2041 年	80%	100.00	2.35	50.00	15.59	811.60

项目	负荷率	电梯轿厢 框架广告 个数	电梯轿厢框架 广告单价（万 元/年）	高立柱户 外广告位	高立柱户外广 告位单价（万 元/年）	广告位收入
2042 年	80%	100.00	2.42	50.00	16.06	836.00
2043 年	80%	100.00	2.49	50.00	16.54	860.80
2044 年	80%	100.00	2.56	50.00	17.04	886.40
2045 年	80%	100.00	2.64	50.00	17.55	913.20
合计						13,798.60

10、财政补贴（占比 10.81%）

为保障本项目的正常运转，芜湖经开区财政局出具说明在本项目运营期的每年补贴本项 3000 万共计 6 亿元，用于本项目的各项支出。

综上，本项目运营收入估算表如下：

项目运营收入估算表

单位：万元

项目	研发中心租赁收入	员工配套用房租赁收入	底商租赁收入	多功能报告厅收入	物业费收入	停车位收入	充电桩收入	光伏发电收入	广告位收入	财政补贴	合计
2026 年	6,529.19	1,600.27	608.83	237.50	465.43	908.63	2,446.67	188.36	390.00	3,000.00	16,374.88
2027 年	7,685.79	1,883.75	716.68	279.58	547.88	1,091.87	2,876.08	215.26	469.00	3,000.00	18,765.89
2028 年	8,905.82	2,183.00	830.44	323.69	634.32	1,285.01	3,325.47	242.17	552.40	3,000.00	21,282.32
2029 年	9,682.17	2,373.77	902.91	352.14	688.51	1,323.77	3,794.83	255.63	569.20	3,000.00	22,942.93
2030 年	9,973.60	2,445.44	929.97	362.62	710.62	1,363.35	4,284.17	255.63	586.40	3,000.00	23,911.80
2031 年	10,272.91	2,519.29	957.86	373.90	732.73	1,404.54	4,793.47	255.63	604.00	3,000.00	24,914.33
2032 年	10,582.06	2,595.30	986.57	385.18	754.83	1,446.54	4,913.31	255.63	622.00	3,000.00	25,541.42
2033 年	10,899.09	2,673.48	1,016.21	396.46	776.94	1,490.15	5,033.15	255.63	640.40	3,000.00	26,181.51
2034 年	11,225.96	2,753.84	1,046.68	408.55	799.05	1,534.58	5,212.90	255.63	660.00	3,000.00	26,897.19
2035 年	11,562.68	2,836.37	1,078.08	420.64	824.32	1,580.61	5,392.66	255.63	680.00	3,000.00	27,630.99
2036 年	11,909.25	2,921.07	1,110.41	433.53	849.58	1,628.27	5,572.41	255.63	700.40	3,000.00	28,380.55
2037 年	12,265.66	3,009.03	1,143.77	446.42	874.85	1,676.73	5,752.17	255.63	721.20	3,000.00	29,145.46
2038 年	12,633.89	3,099.16	1,178.06	460.12	900.12	1,726.80	5,931.92	255.63	742.80	3,000.00	29,928.50
2039 年	13,011.96	3,192.54	1,213.38	473.82	928.54	1,778.49	6,111.68	255.63	764.80	3,000.00	30,730.84
2040 年	13,401.84	3,288.10	1,249.74	488.33	956.97	1,831.80	6,291.43	255.63	788.00	3,000.00	31,551.84
2041 年	13,803.55	3,386.92	1,287.23	502.83	985.39	1,886.72	6,471.19	255.63	811.60	3,000.00	32,391.06
2042 年	14,217.06	3,488.99	1,325.86	518.14	1,013.82	1,943.26	6,650.94	255.63	836.00	3,000.00	33,249.70
2043 年	14,644.36	3,593.24	1,365.62	533.45	1,045.40	2,001.41	6,830.70	255.63	860.80	3,000.00	34,130.61
2044 年	15,083.47	3,700.74	1,406.62	549.57	1,076.98	2,061.18	7,010.45	255.63	886.40	3,000.00	35,031.04
2045 年	15,536.37	3,811.50	1,448.87	565.69	1,108.56	2,123.37	7,250.13	255.63	913.20	3,000.00	36,013.32
合计	233,826.68	57,355.80	21,803.79	8,512.16	16,674.84	32,087.08	105,945.73	4,991.50	13,798.60	60,000.00	554,996.18
占比	42.13%	10.33%	3.93%	1.53%	3.00%	5.78%	19.09%	0.90%	2.49%	10.81%	100.00%

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 314,011.43 万元，其中工程费用 260,844.28 万元，工程建设其他费 27,995.18 万元，预备费 14,441.97 万元，建设期利息 10,730.00 万元。

通过检查《长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设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、财务成本，成本预测如下：

1、燃料动力费

项目运营期，出租后的建筑由入驻企业自行承担燃料动力费，项目所需燃料动力费主要为公共服务建筑用水用电，年耗电量为 150 万度，单价按 0.7 元/度，年用水量为 15 万吨，单价按 3 元/吨。则经营期第一年燃料动力费为 150 万元，每年上浮 3%。

2、职工工资及福利

项目定员 40 人，其中管理人员 10 人，年平均工资福利费按 10 万/人/年，后勤人员 30 人，年平均工资福利费按 8 万/人，每年上浮 3%。

3、工程维护费

按总投资的 0.05% 计算，每年上浮 3%。

4、综合管理费

按照上述 1-3 之和的 10% 计算

5、税费

租赁收入、多功能报告厅收入、停车位收入销项税按其的 9% 计算，充电桩收入销项税按其收入的 13% 计算，物业费、光伏发电收入、广告位收入销项税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程建设费用的 9% 估算，附加税按增值税的

12%计算，房产税按房产租赁收入的 12%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	税费支出	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2026 年	340.00	150.00	156.19	64.62	962.01	1,672.82	7,380.40	9,053.22
2027 年	350.20	154.50	160.87	66.56	1,132.43	1,864.56	7,380.40	9,244.96
2028 年	360.71	159.14	165.70	68.56	1,312.21	2,066.32	7,380.40	9,446.72
2029 年	371.53	163.91	170.67	70.61	1,426.66	2,203.38	7,380.40	9,583.78
2030 年	382.68	168.83	175.79	72.73	1,469.62	2,269.65	7,380.40	9,650.05
2031 年	394.16	173.89	181.06	74.91	1,513.77	2,337.79	7,380.40	9,718.19
2032 年	405.98	179.11	186.49	77.16	1,559.33	2,408.07	7,380.40	9,788.47
2033 年	418.16	184.48	192.08	79.47	1,606.10	2,480.29	7,380.40	9,860.69
2034 年	430.70	190.01	197.84	81.86	1,654.29	2,554.70	7,380.40	9,935.10
2035 年	443.62	195.71	203.78	84.31	1,703.90	2,631.32	7,380.40	10,011.72
2036 年	456.93	201.58	209.89	86.84	1,754.94	2,710.18	7,380.40	10,090.58
2037 年	470.64	207.63	216.19	89.45	1,853.20	2,837.11	7,380.40	10,217.51
2038 年	484.76	213.86	222.68	92.13	4,512.59	5,526.02	7,380.40	12,906.42
2039 年	499.30	220.28	229.36	94.89	4,647.65	5,691.48	7,380.40	13,071.88
2040 年	514.28	226.89	236.24	97.74	4,786.05	5,861.20	7,380.40	13,241.60
2041 年	529.71	233.70	243.33	100.67	4,927.92	6,035.33	7,380.40	13,415.73
2042 年	545.60	240.71	250.63	103.69	5,073.35	6,213.98	7,380.40	13,594.38
2043 年	561.97	247.93	258.15	106.81	5,222.61	6,397.47	6,846.90	13,244.37
2044 年	578.83	255.37	265.89	110.01	5,375.44	6,585.54	6,000.20	12,585.74
2045 年	596.19	263.03	273.87	113.31	5,540.00	6,786.40	2,584.00	9,370.40
合计	9,135.95	4,030.56	4,196.70	1,736.33	58,034.07	77,133.61	140,897.90	218,031.51

（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	2026 年	16,374.88	1,672.82	14,702.06
2	2027 年	18,765.89	1,864.56	16,901.33
3	2028 年	21,282.32	2,066.32	19,216.00
4	2029 年	22,942.93	2,203.38	20,739.55
5	2030 年	23,911.80	2,269.65	21,642.15
6	2031 年	24,914.33	2,337.79	22,576.54
7	2032 年	25,541.42	2,408.07	23,133.35
8	2033 年	26,181.51	2,480.29	23,701.22
9	2034 年	26,897.19	2,554.70	24,342.49
10	2035 年	27,630.99	2,631.32	24,999.67
11	2036 年	28,380.55	2,710.18	25,670.37
12	2037 年	29,145.46	2,837.11	26,308.35
13	2038 年	29,928.50	5,526.02	24,402.48
14	2039 年	30,730.84	5,691.48	25,039.36
15	2040 年	31,551.84	5,861.20	25,690.64
16	2041 年	32,391.06	6,035.33	26,355.73
17	2042 年	33,249.70	6,213.98	27,035.72
18	2043 年	34,130.61	6,397.47	27,733.14
19	2044 年	35,031.04	6,585.54	28,445.50
20	2045 年	36,013.32	6,786.40	29,226.92
	合计	554,996.18	77,133.61	477,862.57

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					16,374.88	18,765.89	21,282.32	22,942.93	23,911.80
经营收入					16,374.88	18,765.89	21,282.32	22,942.93	23,911.80
2.经营活动支付的现金					1,672.82	1,864.56	2,066.32	2,203.38	2,269.65
3.经营活动产生现金流小计					14,702.06	16,901.33	19,216.00	20,739.55	21,642.15
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金	4,011.43	64,428.00	57,587.90	181,032.00					
2.投资活动产生现金流小计	-4,011.43	-64,428.00	-57,587.90	-181,032.00					
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金	4,011.43	30,000.00	30,000.00	30,000.00					
2.债券融资款		35,000.00	29,000.00	156,000.00					
3.债券发行费		38.50	31.90	171.60					
4.偿还债券本金									
5.支付债券利息		533.50	1,380.20	4,796.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40
6.融资活动产生现金流合计	4,011.43	64,428.00	57,587.90	181,032.00	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40
四、现金流总计									
1.期初现金						7,321.66	16,842.59	28,678.19	42,037.34

2.期内现金变动					7,321.66	9,520.93	11,835.60	13,359.15	14,261.75
3.期末现金					7,321.66	16,842.59	28,678.19	42,037.34	56,299.09

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	24,914.33	25,541.42	26,181.51	26,897.19	27,630.99	28,380.55	29,145.46	29,928.50	30,730.84
经营收入	24,914.33	25,541.42	26,181.51	26,897.19	27,630.99	28,380.55	29,145.46	29,928.50	30,730.84
2.经营活动支付的现金	2,337.79	2,408.07	2,480.29	2,554.70	2,631.32	2,710.18	2,837.11	5,526.02	5,691.48
3.经营活动产生现金流小计	22,576.54	23,133.35	23,701.22	24,342.49	24,999.67	25,670.37	26,308.35	24,402.48	25,039.36
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	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40
6.融资活动产生现金流合计	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40
四、现金流总计									
1.期初现金	56,299.09	71,495.23	87,248.18	103,569.00	120,531.09	138,150.36	156,440.33	175,368.28	192,390.36
2.期内现金变动	15,196.14	15,752.95	16,320.82	16,962.09	17,619.27	18,289.97	18,927.95	17,022.08	17,658.96
3.期末现金	71,495.23	87,248.18	103,569.00	120,531.09	138,150.36	156,440.33	175,368.28	192,390.36	210,049.32

续：

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	31,551.84	32,391.06	33,249.70	34,130.61	35,031.04	36,013.32	554,996.18
经营收入	31,551.84	32,391.06	33,249.70	34,130.61	35,031.04	36,013.32	554,996.18
2.经营活动支付的现金	5,861.20	6,035.33	6,213.98	6,397.47	6,585.54	6,786.40	77,133.61
3.经营活动产生现金流小计	25,690.64	26,355.73	27,035.72	27,733.14	28,445.50	29,226.92	477,862.57
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金							307,059.33
2.投资活动产生现金流小计							-307,059.33
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金							94,011.43
2.债券融资款							220,000.00
3.债券发行费							242.00
4.偿还债券本金				35,000.00	29,000.00	156,000.00	220,000.00

5.支付债券利息	7,380.40	7,380.40	7,380.40	6,846.90	6,000.20	2,584.00	147,608.00
6.融资活动产生现金流合计	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-41,846.90	-35,000.20	-158,584.00	-57,850.00
四、现金流总计							
1.期初现金	210,049.32	228,359.56	247,334.89	266,990.21	252,876.45	246,321.75	
2.期内现金变动	18,310.24	18,975.33	19,655.32	-14,113.76	-6,554.70	-129,357.08	
3.期末现金	228,359.56	247,334.89	266,990.21	252,876.45	246,321.75	116,964.67	

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：

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

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
2023 年		533.50	533.50			-
2024 年		1,380.20	1,380.20			-
2025 年		4,796.40	4,796.40			-
2026 年		7,380.40	7,380.40	16,374.88	1,672.82	14,702.06
2027 年		7,380.40	7,380.40	18,765.89	1,864.56	16,901.33
2028 年		7,380.40	7,380.40	21,282.32	2,066.32	19,216.00
2029 年		7,380.40	7,380.40	22,942.93	2,203.38	20,739.55
2030 年		7,380.40	7,380.40	23,911.80	2,269.65	21,642.15
2031 年		7,380.40	7,380.40	24,914.33	2,337.79	22,576.54
2032 年		7,380.40	7,380.40	25,541.42	2,408.07	23,133.35
2033 年		7,380.40	7,380.40	26,181.51	2,480.29	23,701.22
2034 年		7,380.40	7,380.40	26,897.19	2,554.70	24,342.49
2035 年		7,380.40	7,380.40	27,630.99	2,631.32	24,999.67
2036 年		7,380.40	7,380.40	28,380.55	2,710.18	25,670.37
2037 年		7,380.40	7,380.40	29,145.46	2,837.11	26,308.35
2038 年		7,380.40	7,380.40	29,928.50	5,526.02	24,402.48
2039 年		7,380.40	7,380.40	30,730.84	5,691.48	25,039.36
2040 年		7,380.40	7,380.40	31,551.84	5,861.20	25,690.64
2041 年		7,380.40	7,380.40	32,391.06	6,035.33	26,355.73
2042 年		7,380.40	7,380.40	33,249.70	6,213.98	27,035.72
2043 年	35,000.00	6,846.90	41,846.90	34,130.61	6,397.47	27,733.14
2044 年	29,000.00	6,000.20	35,000.20	35,031.04	6,585.54	28,445.50
2045 年	156,000.00	2,584.00	158,584.00	36,013.32	6,786.40	29,226.92

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	220,000.00	147,608.00	367,608.00	554,996.18	77,133.61	477,862.57
债务本息偿付保障倍数	1.30					

（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 116,964.67 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 477,862.57 万元，能够覆盖债券本息金额 367,608.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.30 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）	477,862.57	367,608.00	1.30
项目收益合计（减少 5%）	453,969.44	367,608.00	1.23
项目收益合计（减少 10%）	430,076.31	367,608.00	1.17

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



2024 年 01 月 15 日



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




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

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.



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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
Anhui Huitong CPA Firm

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