

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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 4035 号

中国. 合肥

HEFEI CHINA

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	3
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	6
一、项目收益及现金流入预测编制基础	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
四、风险分析	46
五、使用提示和使用限制	46
（一）使用提示	46
（二）使用限制	46

**巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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 4035 号

致：安徽居巢经济开发区投资有限公司

我们接受委托，对巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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》。安徽居巢经济开发区投资有限公司（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巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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“巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

计划发行债券融资总额为 30,000.00 万元，预计 2025 年发行 16,000.00 万元，2026 年发行 14,000.00 万元。债券期限为 15 年，债券票面年利率为 2.80%，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。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 金额	本期新增 本金金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2025 年	-	16,000.00		16000.00	2.80%	224.00	224.00
2026 年	16,000.00	14,000.00		30000.00	2.80%	644.00	644.00
2027 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2028 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2029 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2030 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2031 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2032 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2033 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2034 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2035 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2036 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2037 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2038 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2039 年	30,000.00			30000.00	2.80%	840.00	840.00
2040 年	30,000.00		16,000.00	14000.00	2.80%	616.00	16,616.00
2041 年	14,000.00		14,000.00	0.00	2.80%	196.00	14,196.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,600.00	42,600.00

本期债券还本付息总额为 42,600.00 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

项目预计 2023 年 10 月-2024 年 7 月完成前期准备工作，2024 年 8 月—2026 年 12 月为施工阶段，2026 年 12 月通过竣工验收并交付使用。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 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性净现金流量为 58,745.52 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第 3 年即 2027 年开始运营，于 2040 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.38。

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况：

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降10%情况下	预测成本上升10%情况下
项目收益（万元）	58,745.52	52,924.45	58,843.56
还本付息额（万元）	42,600.00	42,600.00	42,600.00
本息覆盖倍数（倍）	1.38	1.24	1.38

按照整体收入较正常水平下降 10%情况下覆盖倍数为 1.24，按照成本较正常水平上升 10%情况下覆盖倍数为 1.38。总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

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，保证巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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，充分满足巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）项目专项债券还本付息要求。

(此页无正文。)

安徽凯吉通会计师事务所



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 15 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巢湖市新材料产业及基础设施配套（一期）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、主管单位

安徽居巢经济开发区管理委员会

2、实施单位

安徽居巢经济开发区投资有限公司

（二）项目概况

1、项目位置

项目位于巢湖市北外环以北、皖维大道以东区域。

2、项目建设内容与规模

项目用地约 416.72 亩。总建筑面积 226900 m²。其中单层厂房建筑面积 109710 m²，多层厂房 93581 m²，仓库 6916 m²，研发用房 15643 m²，配套设施用房 1050 m²（包含变电站、消防水池和泵房、门卫等）。本项目主要建设内容包括单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房、配套设施用房等主体建筑的土建工程、安装工程、装饰工程，园区内道路铺装、给排水、供配电等配套设施。

3、项目建设期

项目前期工作从 2023 年 10 月份陆续展开，各阶段工作计划如下：

- （1）项目前期工作：2023 年 10 月-2024 年 7 月；
- （2）施工阶段：2024 年 8 月—2026 年 12 月；
- （3）竣工验收阶段：2026 年 12 月。

注：以上项目实施进度依据实际情况作相应调整

4、投资估算编制依据及原则

（1）本项目总投资估算编制依据

本目前期的立项、可研等审批手续已完成（详见申报材料附件），

- 1）《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018）；
- 2）《安徽省建设工程费用定额》（2018）；
- 3）《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018）；
- 4）《安徽省建筑工程计价定额》（2018）；
- 5）《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018）；
- 6）《安徽省安装工程计价定额》（2018）；
- 7）《安徽省市政工程计价定额》（2018）；
- 8）《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；

9) 《全国市政工程投资估算指标》2007 年;

工程数量依据工程方案及项目单位提供的有关资料确定;

建筑材料、设备单价按市场询价和厂家询价。

其他部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

(2) 本项目投资估算编制原则

1) 实事求是原则。

2) 合理利用资源, 效益最高原则。

3) 严格执行国家和地方有关节能、环保、消防等规定、标准和规范。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 76,120.53 万元, 其中: 工程费用 60,007.05 万元, 占比 78.83%; 工程建设其他费用 4,277.96 万元, 占比 5.62%; 预备费 3,239.89 万元, 占比 4.26%; 土地费用及契税 7,691.63 万元, 占比 10.10%; 建设期利息及发行费用 904.00 万元, 占比 1.19%。具体情况如下:

项目总投资构成表

单位: 万元

序号	项目名称	金额	比例(%)
一	工程费用	60,007.05	78.83%
二	工程建设其他费用	4,277.96	5.62%
三	预备费	3,239.89	4.26%
四	土地费用及契税	7,691.63	10.10%
五	建设期利息及发行费用	904.00	1.19%
六	项目总投资	76,120.53	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

该项目建设总投资 76,120.53 万元, 由财政资金和债券融资组成。其中财政资 46,120.53 万元, 占总投资的 60.59%, 计划发行专项债券融资 30,000.00 万元, 占总投资的 39.41%。资金筹措方案具体情况如下:

资金筹措表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年
1、资本金（财政资金）	30,000.00	39.41%		16,000.00	14,000.00
2、专项债券融资	46,120.53	60.59%	7,521.65	21,851.47	16,747.41
合计	76,120.53	100.00%	7,521.65	37,851.47	30,747.41

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

一、政策背景

1.国家政策及背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

《规划纲要》提出坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

2.安徽省政策及背景

（1）安徽省人民政府关于印发《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的通知（皖政〔2021〕16 号）

加快发展现代产业体系打造具有重要影响力的新兴产业聚集地坚持把做实做优做强实体经济作为主攻方向。大力实施制造强省、质量强省战略，一手抓战略性新兴产业发展壮大，一手抓传统产业转型升级，保持制造业比重基本稳定，推动服务业高质量发展，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，提高经济质量效益和核心竞争力

（2）《关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》（皖政〔2017〕98 号）

深化体制机制改革，增强开发区发展活力。促进开发区优化整合。支持发展较好的开发区跨区托管产业结构合适、资源要素互补的开发区，开展跨国、跨省等多种形式的合作共建。科学规划开发区功能布局，明确主导产业，突出生产功能，开展园区城市设计，统筹生活区、商务区、办公区等城市功能建设，引导开发区实现特色化、差异化发展。

大力实施创新驱动。深入落实技术和产业、平台和企业、金融和资本、政策和制度创新发展支撑体系，以及“三重一创”等系列支持政策。依托战略性新兴产业集聚发展基地，在有条件的开发区优先布局工程（技术）研究中心、工程实验室、国家（部门）重点实验室等新型研发机构，对新认定的上述机构按照规定给予支持。

加速开发区产业结构优化。支持各地围绕“三重一创”建设，通过优化园区功能、强化产业链条、扶持重大项目、支持科技研发、腾笼换鸟等措施，在开发区内大力培育发展战略性新兴产业、先进制造业和现代服务业等，形成突出主业、富有特色的格局。支持开发区内战略性新兴产业企业扩大规模，对主营业务收入首次突破一定规模的企业可按规定给予奖励。支持开发区争创国家产城融合示范区、循环化改造示范园区、产业转型升级示范区等试点，发展品牌经济。

3.合肥市政策背景

《合肥市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，推进制造强市建设，深入实施“2833”地标性产业集群培育工程，聚力打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

巩固制造业支撑地位。以新发展理念引领制造业高质量发展，保持制造业比重稳步提升，巩固壮大实体经济根基。推动制造业政策更新，引导人才、资本向制造业加速集聚，加大土地、能耗、水电等要素保障力度，每年制造业供地占比不低于 30%。壮大企业整体实力，形成一批具有生态主导力的产业链“链主”企业，打造“大而强”“中而优”“小而美”的竞争力企业梯队。力争到 2025 年，培育制造业单项冠军企业 10 户，拥有百亿元以上工业企业 20 户，规模以上工业企业达 3200 户。

2、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入来源及测算依据

本项目主要收入为租赁收入（单层厂房、多层厂房、仓库、研发用房），停车费收入等。

1、厂房租赁收入

项目建成后，单层厂房有效可出租面积为 109710 平方米。建筑高度为 10 米，双倍计容。

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有 0.8 元/m²·天、0.81 元/m²·天等。结合安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同，出于谨慎性考虑取 18.60 元/m²·月。

2023 年地区生产总值 571.5 亿元，同比增长 6.1%。巢湖市 2022 年地区生产总值完成 548.3 亿元，同比增长 4.0%。2021 年地区生产总值（GDP）完成 523.1 亿元，增长 9.1%。近三年平均增长为 6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年 5% 的增长率。运营期第一年负荷率为 70%，运营期第二年负荷率为 80%，往后每年为 90%，在债券存续期内保持稳定该比例不变。在债券存续期内保持稳定该比例不变。

项目运营期第一年

单层厂房出租收入为：109710 平方米×18.60 元/月×12 月×70%/10000=1714.11 万元。

运营期内单层厂房出租收入合计为 35806.71 万元。

合肥百姓网 > 合肥房屋 > 合肥厂房/仓库 > 包河厂房/仓库 > 义城厂房/仓库

巢湖9000平丙二类消防喷淋高标库 原房东直租

0.81元/平米/天

2023年8月25日 23次浏览

免费发送到微信

联系：1930560****

查看完整号码

其他联系：

微信联系

私信

免费留言

图片由用户自行上传，本网站无法鉴别所上传图片版权，如涉及侵权请通知，本网站将及时处理。

详情介绍

收藏

分享

举报

类型：仓库出租

价格：0.81元/平米/天

单位：元/平米/天

面积：9000平米

11

巢湖9500平丙二类消防喷淋高标库 原房东直租



视频推广

1秒查看

0.8元/平米/天 2023年8月25日 29次浏览 免费发送到微信



百姓网用户上传

图片由用户自行上传，本网站无法鉴别所上传图片版权，如涉及侵权请通知，本网站将及时处理。

联系: 1930560**** 查看完整号码

其他联系: [微信联系](#) [私信](#) [免费留言](#)

详情介绍

[收藏](#) [分享](#) [举报](#)

类型: 仓库出租 价格: 0.8元/平米/天

单位: 元/平米/天 面积: 9500平米

发布人身份: 业主/开发商

仓库位处优势: 物流园区集中区, 距离附近高速3-5公里内, 适合仓储, 物流, 配送, 分拨, 交通便利, 园区环境优美

仓库规格: 高平台仓库

面积: 9500平

仓库高度: 9.5米

序号	股东名称	持股比例	最终受益股份	认缴出资额	认缴出资日期	首次持股日期
1	安徽居巢经济开发区管理委员会 实际控制人：控股股东	100%	100%	70000.0万元人民币	2020-10-12	2012-09-07

对外投资 图表分析 股权结构图 天眼查

对外投资 24 历史对外投资 3

序号	被投资企业名称	状态	成立日期	持股比例	认缴出资额	最终受益股份	所属地区	所属行业
1	巢湖旗山中智创业投资管理有限公司	存续	2018-05-25	100%	5000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
2	巢湖旗行建设投资有限公司	存续	2020-09-29	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
3	巢湖市昱阳建设投资有限公司	存续	2020-08-31	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
4	巢湖竹田汽配投资建设有限公司	存续	2020-04-08	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
5	安徽省旗威科技融资担保有限公司	存续	2016-11-14	100%	15000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
6	安徽旗信房地产开发有限公司	注销	2018-05-15	100%	20000万元人民币	100%	安徽省合肥市	房地产业
7	巢湖市旗鸿建设工程有限公司	存续	2023-11-14	100%	20000万元人民币	100%	安徽省合肥市	科学研究和技术服务业
8	巢湖市旗正建设投资有限公司	存续	2023-11-14	100%	2000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
9	安徽旗裕资产运营管理有限公司	存续	2016-03-30	100%	4000万元人民币	100%	安徽省合肥市	金融业
10	巢湖市旗信建设工程有限公司	存续	2022-04-08	100%	1000万元人民币	100%	安徽省合肥市	建筑业

委托代管协议

甲方（委托人）：安徽居巢经济开发区投资有限公司
乙方（受托人）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

安徽旗裕资产运营管理有限公司为安徽居巢经济开发区投资有限公司名下子公司，依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，当事人秉承平等、自愿原则，甲方特委托乙方运营管理其固定资产事宜，达成以下合意，共同遵守并履行。

一、委托标的物

甲方将所有的安徽居巢经济开发区亚父园区办公楼、后勤餐厅、标准化厂房、中科智城等所有可供运营的固定资产委托给乙方代为运营管理，期间委托标的物如有变化，甲方已通知形式进行明确。

二、委托权限

甲方委托乙方委托权限为：全权委托

三、委托内容

- 委托管理的资产形成的租金及物业费收入归乙方所有；
- 物业管理服务；
- 后勤餐厅服务；
- 消防维保、绿化维保、电梯维保等各项维修保养；

六、本协议未尽事宜，甲、乙双方应首先协商解决，协商不成可通过协议签定所在地人民法院提起诉讼。

七、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份。

甲方法定代表人：生项印云
乙方法定代表人：会方印必

签约时间：2022年12月31日
修订时间：2023年7月10日

签约地址：安徽居巢经济开发区投资有限公司

安徽旗裕资产运营管理有限公司为安徽居巢经济开发区投资有限公司全资子公司，负责运营。

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园
房屋租赁合同

出租方(甲方): 安徽旗裕资产运营管理有限公司
法定代表人: 方必会
公司地址: 巢湖市安徽居巢经济开发区管理委员会办公楼
承租方(乙方): 杭州普力材料科技有限公司
法定代表人: 毛红兵
公司地址: 杭州市余杭区良渚街道纳贤街2号10号楼6楼东侧601室

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定,本着诚实守信、平等互利的原则,经甲、乙双方充分友好协商,现就乙方租赁甲方厂房/办公用房(以下简称“租赁物”)有关事宜,双方达成一致,并签订本合同,以资共同遵守。

一、租赁物情况

租赁物为: 安徽省巢湖市旗麓路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 16#厂房整栋, 厂房面积共 2800 平方米, 该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准。
2. 厂房租赁期限: 自 2023 年 9 月 1 日起, 至 2026 年 8 月 31 日止。租赁期为 3 年。

3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金, 具体为自 2023 年 9 月 1 日起 2023 年 9 月 30 日止。

4. 本合同租赁期满后, 甲方有权收回租赁物, 乙方应如期归还。如若乙方需继续承租, 应于租赁期届满前 三 个月, 向甲方提出书面申请, 经甲、乙双方协商一致后, 重新签订租赁合同; 同时, 同等条件下, 乙方拥有优先租赁权。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定, 租赁物租金为: 第一层为 17 元/平方米/月, 面积为 730 平方米; 第二、三层为 15 元/平方米/月, 面积均为 1035 平方米, 合计年租金: 521520 元; 租赁物押金: 43460 元 (一个月租金); 物业管理费标准为: 1.6 元/平方米/月, 合计年物业费 53760 元 (由厂房使用方缴纳); 以上均为含税价格。

2. 租金及物业费按每三个月支付一次, 甲方在收到款项后 7 日内开具租金、物业费等相关的合法有效的增值税专用发票 (税点: 9%、6%; 内容: 9% 是租金增值税专用发票、6% 物业费增值税专用发票), 乙方应支付至本协议指定账户; 乙方逾期支付的, 应按照日万分之四的标准向甲方支付逾期付款违约金; 如若甲方逾期提供前述发票支付超过 10 个工作日的, 则甲方应向乙方支付对应未开发票金额的 10% 作为违约金; 且乙方有权暂缓支付下一笔租金。

3. 租赁物租赁价格在本合同期内不变, 按照签订时的价格执行; 续签租赁价格届时按最新评估机构评估的租赁价格执行。

4. 甲方指定收款账户:

3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金, 具体为自 2023 年 9 月 1 日起 2023 年 9 月 30 日止。

4. 本合同租赁期满后, 甲方有权收回租赁物, 乙方应如期归还。如若乙方需继续承租, 应于租赁期届满前 三 个月, 向甲方提出书面申请, 经甲、乙双方协商一致后, 重新签订租赁合同; 同时, 同等条件下, 乙方拥有优先租赁权。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定, 租赁物租金为: 第一层为 17 元/平方米/月, 面积为 730 平方米; 第二、三层为 15 元/平方米/月, 面积均为 1035 平方米, 合计年租金: 521520 元; 租赁物押金: 43460 元 (一个月租金); 物业管理费标准为: 1.6 元/平方米/月, 合计年物业费 53760 元 (由厂房使用方缴纳); 以上均为含税价格。含物业费租金为 18.60 元/m²

2. 租金及物业费按每三个月支付一次, 甲方在收到款项后 7 日内开具租金、物业费等相关的合法有效的增值税专用发票 (税点: 9%、6%; 内容: 9% 是租金增值税专用发票、6% 物业费增值税专用发票), 乙方应支付至本协议指定账户; 乙方逾期支付的, 应按照日万分之四的标准向甲方支付逾期付款违约金; 如若甲方逾期提供前述发票支付超过 10 个工作日的, 则甲方应向乙方支付对应未开发票金额的 10% 作为违约金; 且乙方有权暂缓支付下一笔租金。

3. 租赁物租赁价格在本合同期内不变, 按照签订时的价格执行; 续签租赁价格届时按最新评估机构评估的租赁价格执行。

4. 甲方指定收款账户:

八、其他条款

1. 本合同租赁期间内, 如若甲方提前终止本合同, 则应退还乙方已支付未使用部分的租金以及租赁保证金, 并支付 2 个月租金为违约金以及乙方的全部未摊销装修损失; 本合同租赁期间内, 如若乙方提前退租, 则应向甲方支付 2 个月的租金作为违约金, 已收租赁保证金不予退还, 且乙方应补交厂房装修和设备安装期间三个月的租金。

2. 本合同租赁期间内, 如若因租赁物产权问题影响乙方正常经营而造成的损失, 由甲方承担责任; 同时, 乙方有权单方解除本合同, 有权要求甲方退还已支付未使用的租金和租赁保证金, 并有权要求甲方支付 2 个月的租金作为违约金。

3. 本合同签订后, 如若双方有名称变更, 可由甲、乙双方盖章签字确认, 原租赁合同条款不变, 继续执行到本合同期满。

4. 为服务园区企业, 保障园区各企业正常运营发展, 后勤中心用餐正常对外开放, 乙方 (租赁物使用方) 人员上班期间可以在中科先进制造创新产业园后勤中心办理用餐就餐。

九、本合同履行过程中产生争议的, 由双方友好协商解决; 如若无法协商解决的, 则任何一方均有权向租赁物所在地人民法院提起诉讼; 同时, 败诉方应承担对方主张权利所产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等所有费用。

十、其他

1. 本合同未尽事宜, 由双方友好协商达成补充协议, 经双方盖章后, 与本协议具有同等法律效力。

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
承租方（乙方）：安徽睿达工程试验检测有限公司

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市旗麓路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园15#厂房，租赁物建筑面积约2499平方米（每层面积约833平方米），该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准，在甲方收到首期租金后，甲方将钥匙交付乙方。

2. 厂房租赁期限自2023年1月1日起，至2025年12月31日止。租赁期为3年。

3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定：租赁物租金为：一层17元/平方米*月，

二、三层15元/平方米*月，合计年租金：469812元；租赁物押金39151元（一个月租金）；

物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费47980.8元（由厂房使用方缴纳）含物业费租金为18.60元/m²

2. 租金及物业费半年支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应于三日内付款。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常校定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的租赁物给乙方。移交后

采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的租赁物设施进行维护、保养（特种设备保养、年检、检测等相关事项及费用归乙方负责），并配备持证上岗人员操作，甲方负责监督，设施损坏及时报备并负责维修。

2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

3. 租赁期间，乙方保证该租赁物及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该租赁物进行检查，应提前3日通知乙方。检查时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该租赁物的影响。

4. 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由甲方报请有关部门批准后，方可进行。如乙方在装修或增设附属设施和设备施工中，破坏房屋原有结构，则乙方需向甲方支付违约金20万元，如违约金不足以赔偿损失的，甲方有权要求乙方增加赔偿款项，同时乙方同意甲方依照损失金额扣留乙方相应价值设备或物品。

六、租赁物转租和归还

1. 乙方在租赁期间，不得转租，如果擅自中途转租用于其他用途，则甲方不再退还已收租金，同时乙方需向甲方支付二个月的租金作为违约金。

2. 租赁期满后，乙方将租赁物归还甲方时，内部卫生打扫

（本页无正文，为签字页）

出租方（甲方）
合同专用章
法人/授权代表人：/

2024年1月20日

签订地点：巢湖市

承租方（乙方）
合同专用章
法人/授权代表人：/

2024年1月20日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司
开户银行：建设银行巢湖团结路支行
帐号：34050177860800000307

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 厂房租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
住所地：巢湖市旗山路安徽居巢经济开发区双凤公寓9号楼
法定代表人：方必会
联系人：张维伟
联系方式：17756057917
电子邮箱：jcjkqtz@163.com
承租方（乙方）：深圳优地科技有限公司
住所地：广东省深圳市宝安区留芳路庭威产业园1-C五楼
法定代表人：顾震江
联系人：李良梅
联系方式：13348861297
电子邮箱：lily.li@uditech.com.cn

鉴于：

深圳优地科技有限公司（“优地科技”）与巢湖市人民政府签订了《巢湖市人民政府与深圳优地科技有限公司机器人智能装备制造基地项目投资合作协议》，优地科技与巢湖市人民政府指定第三方（即本协议甲方）签署相关租赁协议（即本租赁合同）。

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用

房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市旗山路16号安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园7#厂房整层，厂房面积共5819平方米，该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以厂房租赁期限为准。
2. 厂房租赁期限自2023年6月5日起至2026年6月4日止。租赁期为3年。
3. 厂房装修和设备安装期间免收壹个月租金。
4. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前二个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式 含物业费租金为18.60元/m²

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：第一层为17元/平方米/月，面积为1879平方米；第二、三层为15元/平方米/月，面积均为1970平方米，合计年租金：1092516元；租赁物押金91043元（一个月租金）；物业管理费标准为：1.6元/平方米/月，合计年物业费111724.8元（由厂房使用方缴纳）。前述价格均含税，其中租金税率：【9】%，物业费税率：【6】%。
2. 租金及物业费按三个月支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。乙方将每三个月的租金及物业费支付至本协议签字页指定账户后，甲方应在三日内

开具合格的租金、物业费增值税专用发票。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格以及双方签署协议后执行。

四、其他费用

1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电（预存费用）、煤、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到甲方提供的上一月费用清单及合格发票后，应于七日内向甲方支付上月费用。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 甲方是租赁物的所有权人（或有权进行转租），租赁物上不存在任何权利负担，且甲方有权将租赁物租赁给乙方；租赁物不存在危及人身和财产安全的情形以及其他重大缺陷，租赁物已通过竣工、消防、环保验收及其他必需的政府验收，租赁物可用于工业用途，能够满足乙方在科研、建设、生产、组装、仓储、物流、办公、销售和运营全过程中的需求；乙方出具验收移交证明后视为已经核实认可。

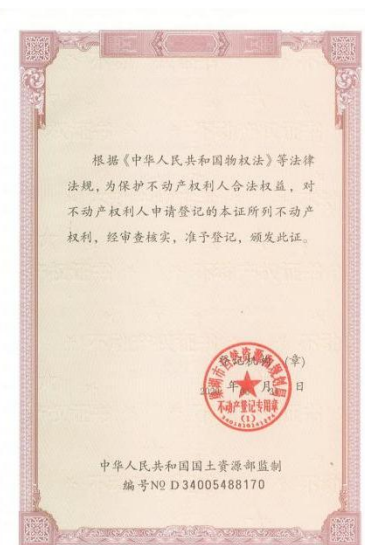
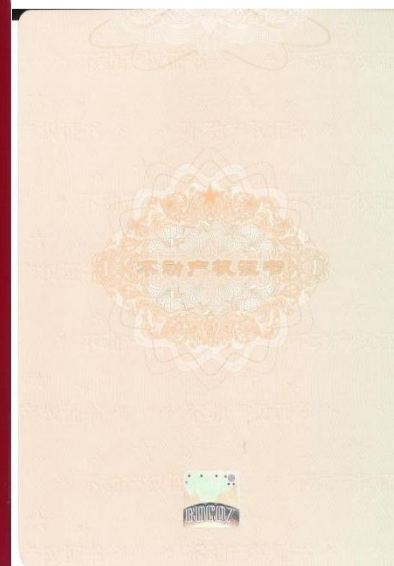
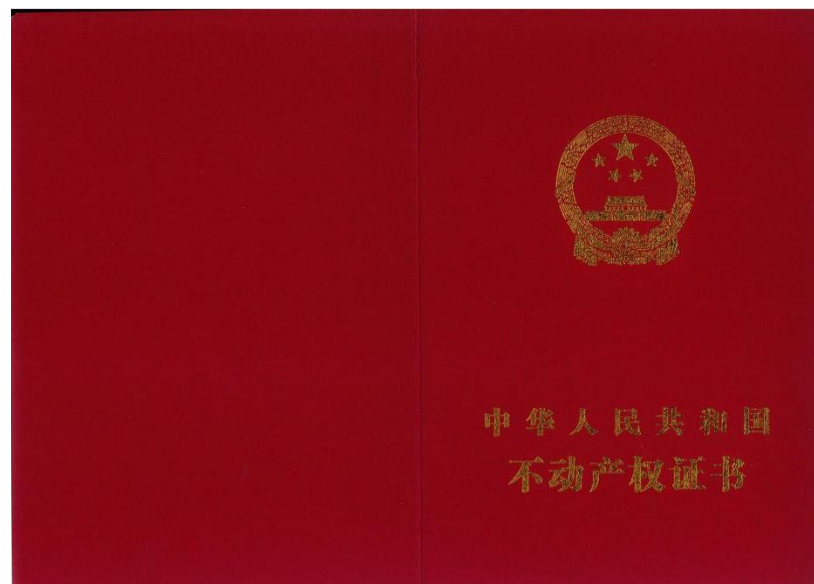
《本页无正文，为《安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园房屋租赁合同》签字页）

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司
法人/委托代理人：[签名]
承租方（乙方）：深圳优地科技有限公司
法定代表人/授权代表人：顾震江
2023年6月2日 2023年6月2日

签订地点：巢湖市

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司
开户银行：建设银行巢湖团结路支行
帐号：34050177860800000307

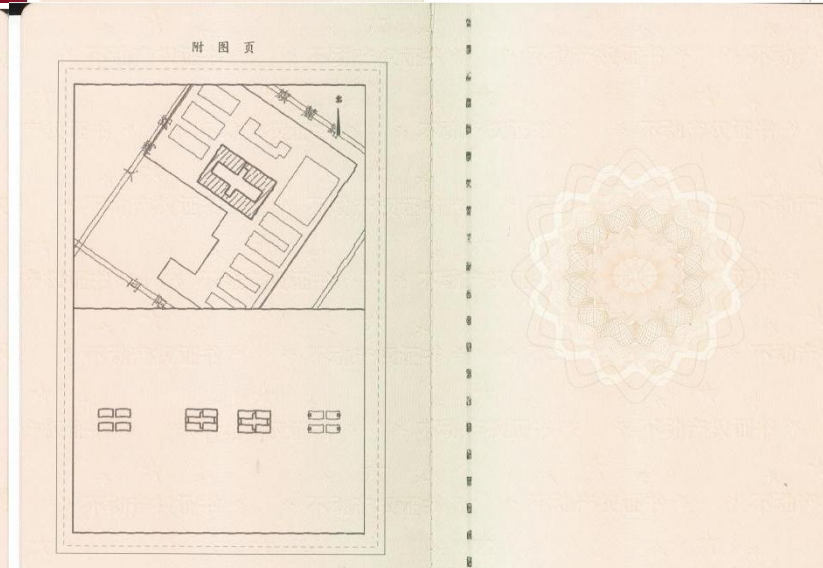




皖 (2020) 巢湖市 不动产权第 5488170 号	
权利人	安徽居巢经济开发区投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巢湖市南外环路与翡翠路西南角中科智城5-8号厂房
不动产单元号	340181 014004 (0800395 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/生产厂房
面积	共有宗地面积111932.97平方米/房屋建筑面积24693.46平方米
使用期限	2017年04月17日起 2067年04月17日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5层, 所在层数: 1-3层

附 记

业务编号:1788448
建成年代:2020
房屋编号:436120



2、多层厂房租赁收入

项目建成后，有效可出租面积为 93581 平方米。

其中一层面积为 31194 平方米，二层和三层面积为 62387 平方米

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有 0.6 元/m²·天、0.69 元/m²·天、0.77 元/m²·天。结合安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同，一层出于谨慎性考虑取 18.60 元/m²·月，二层和三层取 16.60 元/m²·月

2023 年地区生产总值 571.5 亿元，同比增长 6.1%。巢湖市 2022 年地区生产总值完成 548.3 亿元，同比增长 4.0%。2021 年地区生产总值（GDP）完成 523.1 亿元，增长 9.1%。近三年平均增长为 6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年 5%的增长率。运营期第一年负荷率为 70%，运营期第二年负荷率为 80%，往后每年为 90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年多层厂房出租收入为：

一层：31194 平方米×18.60 元/月×12 月×70%/10000=487.38 万元。

二层三层：62387 平方米×16.60 元/月×12 月×70%/10000=869.92 万元。

运营期内多层厂房出租收入合计为 28349.91 万元。

全部房源

视频看房

可环评

可办公

10图

出租巢湖丙二类厂房20000平米

巢湖-巢湖周边 | 巢湖市-合肥市巢湖市 | 可办环评

钢结构 九成新

陆长瑞 诚信咨询

20000m²
建筑面积

0.6元/m²/天
36万/月

雨棚 月台 食堂 宿舍

11图

出租巢湖3千平米至10万平米厂房

巢湖-半汤 | 巢湖收费站(G5011芜合高速出口)-合肥市巢... | 可办环评

钢结构 全新

陆长瑞 诚信咨询

100000m²
建筑面积

0.6元/m²/天
180万/月

4图

巢湖半汤高速路口附近全新高档次厂房8000平方米出租

巢湖-万达

峨嵋山B区玉泉路商铺

8000m²
建筑面积

0.6元/m²/天
14.4万/月

原房东直租巢湖20000平丙二类消防喷淋高标准库 无税收

0.69元/平米/天 2023年8月30日 17次浏览 免费发送到微信

视频推广



百姓网用户上传

图片由用户自行上传，本网站无法鉴别所上传图片版权，如涉及侵权请通知，本网站将及时处理。

联系：1930560****

查看完整号码

其他联系：

微信联系

私信

免费留言

详情介绍

收藏

分享

举报

类型：仓库出租

价格：0.69元/平米/天

单位：元/平米/天

面积：20000平米

全部房源

视频看房

可环评

可办公



出租巢湖3千平米至10万平米厂房

广告

巢湖-半汤 | 巢湖收费站(G5011芜合高速出口)-合肥市巢...

可办环评

钢结构 全新

A、陆长瑞 诚信咨询

100000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
180万/月



出租巢湖丙二类厂房20000平米

今天

巢湖-巢湖周边 | 巢湖市-合肥市巢湖市 | 可办环评

钢结构 九成新

A、陆长瑞 诚信咨询

20000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
36万/月



市中心向阳路上房屋二十间可整租可分租，超大停车场

1天前

巢湖-万达

安徽省合肥市巢湖市向阳路17号-36

1000㎡
建筑面积

0.77元/㎡/天
2.3万/月



巢湖半汤高速路口附近全新高档次厂房8000平方米出租

07-26

巢湖-万达

峨嵋山B区玉泉路商铺

8000㎡
建筑面积

0.6元/㎡/天
14.4万/月

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

承租方（乙方）：合肥市菲力克斯电子科技有限公司

根据国家有关规定及管委会签署的投资合作协议，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用的有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、出租房屋情况

安徽居巢经济开发区中科先进制造创新产业园位于巢湖市旗麓路16号，甲方首期出租给乙方中科先进制造创新产业园11号厂房1-2层，租赁建筑面积共约5250.11平方米。二期本合同签订6个月后，双方签订11号厂房3层、4层租赁合同，租赁面积约5200平方米（具体租赁面积以实际签订合同为准）。该房屋类型为框架结构。

二、房屋交付日期和租赁期限

1、本合同正式履行以房屋租赁期限时间为准，在甲方收到首期租金后，甲方将钥匙交付乙方。

2、房屋租赁期限自2022年8月15日起，至2025年8月14日止。租赁期为3年。

1

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期归还，乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

4、本合同签订后，若乙方在两个月内未支付首期租金或未实际进驻，本合同自动解除。

三、租金及支付方式

1、甲、乙双方约定，该区域1层：17元/平方米/月、2层：15元/平方米/月，合计年租金1008021.12元；押金252005.28元（三个月租金）；物业管理费1.6元/平方米/月，年物业费100802.11元。**含物业费为18.6元/㎡**

2、租金自房屋实际交付使用之日（以交房确认函为准）起10日内支付首期三个月租金，以后每三个月支付一次，乙方须在每租赁年度12月31日前缴清本年度房屋租金。

3、租赁房屋一年内租金不变，续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。

4、租赁期间，乙方可依据合肥市、巢湖市政府出台的相关扶持政策向安徽居巢经济开发区管委会申请相关优惠。

四、其他费用

1、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、电话通讯、电梯年检等费用由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应在三天内付款。

2、入园企业产生的生产垃圾原则上由企业自行处理，

2

必要的时候按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合入园企业调动环卫车辆，协助入园企业单位处理生产垃圾，费用由企业自行承担。

3、甲方按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、房屋使用要求和维修责任

1、入驻前，甲乙双方共同对使用的厂房进行验收移交，发现该厂房及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的厂房给乙方。移交后采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的厂房设施进行维护、保养（特种设备保养、检测等归乙方负责），设施损坏及时报备并负责维修。

2、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可为代维修，费用由乙方承担。

3、租赁期间，乙方保证该厂房及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方有权对乙方租赁的厂房进行检查，检查时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该厂房的影响。

4、乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应

3

3、租赁合同签订后，如企业名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商或申请调解，协商或调解不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执两份，合同经盖章签字后生效。

出租方（甲方）

授权代表人：[盖章]

2022年8月14日

承租方（乙方）

授权代表人：[盖章]

2022年8月14日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司

开户银行：建设银行巢湖团结路支行

帐号：34050177860800000307

6

合同编号：

租赁合同

巢湖市房屋投资租赁管理有限公司

国有资产出租

租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：巢湖市房屋投资租赁管理有限公司

地址：巢湖市巢庐路20号 邮编：

法人代表：朱立平 电话：0551-82682005

承租方（以下简称“乙方”）：深圳市欧菲投资控股有限公司

地址（住址）：深圳市光明区凤凰街道塘家社区光明高新产业园观光路以南、邦凯路以西邦凯科技工业园（一期）501-3

邮编：

法人代表：蔡荣军 电话：

根据巢湖市政府与深圳市欧菲投资控股有限公司签订的合作协议精神，并按照《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将所属欧菲光光学光电产业基地厂房及相关附属配套设施（含食堂、仓库、员工倒班楼等）出租给乙方使用，乙方承租前述厂房等事宜协商一致，订立本合同。

第一条 租赁资产及其附件的名称、数量、质量、用途及现状

1、租赁的欧菲光光学光电产业基地厂房及相关附属配套设施，座落于黄麓镇，租赁面积暂按厂房287300平方米、员工倒班楼224900平方米计算，实际按照建成后基地厂房及相关附属配套设施的验收测绘面积计， / 结构，该租赁资产用途为 / ，土地 / 平方米，乙方使用租赁资产必须符合房屋设计用途及《合肥市服务业环境保护管理办法》、《中华人民共和国消防法》及相关法律法规等的要求，若由此造成乙方不能按预想的方案使用并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

2、甲方按验收合格后的基地厂房及相关附属配套设施现状交付乙方，场内一切设施设备由乙方负责看管使用维护，乙方确认已在签署本合同之前对租赁资产进行了实地踏勘，同意按约定接收。

第二条 租赁期限

租赁期限共120个月，租期自前述基地厂房及相关附属配套设施实际移交至乙方之日起开始计算。

第三条 租金和租金的支付

1、甲方为乙方提供免租期共30日，用于管道线路排布及装修等事宜，免租期结束后开始正式计算租期。

2、前述资产中，厂房、食堂、仓库的租金标准为35元/m²/月（暂按35*287300*12=12066.60万元/年计）；员工倒班楼的租金标准为24元/m²/月（暂按24*224900*12=6477.12万元/年计）。

（本页无正文）

出租方（公章）

法定代表人

委托代理人：

联系电话：

承租方（公章）

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

2020年7月13日

3、仓库租赁收入

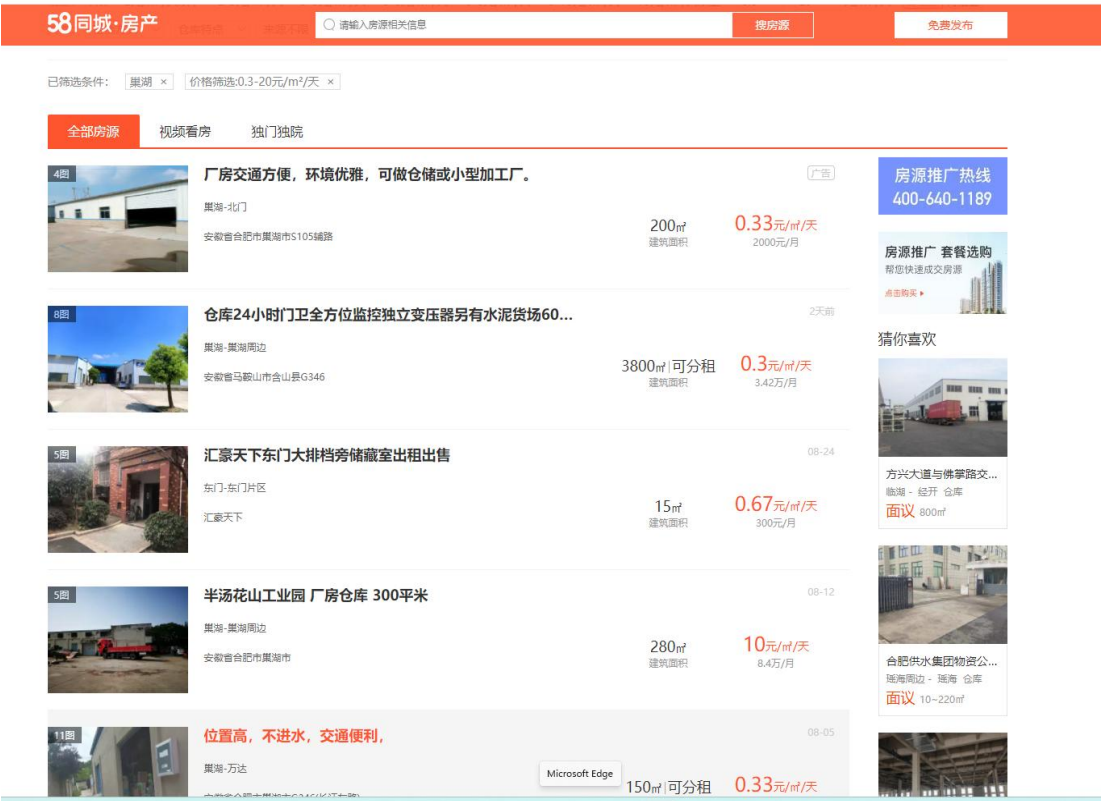
项目建成后，有效可出租面积为 6916 平方米。

预计建成投产后，其租金价格参照巢湖及周边城市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，全周边目前租金单价有 0.3 元/m²·天、0.33 元/m²·天等。按每月 30 天测算，平均约为 10 元/m²·月，仓库租赁按 10 元/m²·月。

2023 年地区生产总值 571.5 亿元，同比增长 6.1%。巢湖市 2022 年地区生产总值完成 548.3 亿元，同比增长 4.0%。2021 年地区生产总值（GDP）完成 523.1 亿元，增长 9.1%。近三年平均增长为 6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年 5% 的增长率。运营期第一年负荷率为 70%，运营期第二年负荷率为 80%，往后每年为 90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年仓库出租收入为：6916.00 平方米×10 元/月×12 月×70%/10000=58.09 万元。

运营期内仓库租赁收入合计为 1213.59 万元。



4.研发用房收入

项目建成后，研发用房有效可出租面积为 15643 平方米。

预计建成投产后，其租金价格参照安徽居巢经济开发区投资有限公司其他产业园租赁合同价格为 20 元/m²·月和 22 元/m²·月，出于谨慎性考虑取低值 20 元/m²·月。

2023 年地区生产总值 571.5 亿元，同比增长 6.1%。巢湖市 2022 年地区生产总值完成 548.3 亿元，同比增长 4.0%。2021 年地区生产总值（GDP）完成 523.1 亿元，增长 9.1%。近三年平均增长为 6.4%。出于谨慎测算原则考虑，租赁价格按每三年 5% 的增长率。运营期第一年负荷率为 70%，运营期第二年负荷率为 80%，往后每年为 90%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。在债券存续期内稳定保持该比例不变。

项目运营期第一年

研发用房出租收入为：15643 平方米×20 元/月×12 月×70%/10000=262.80 万元。

运营期内单层厂房出租收入合计为 5488.37 万元。

安徽居巢经济开发区中科大学生创新创业基地 房屋租赁合同	
<p>出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司</p> <p>承租方（乙方）：安徽中疆建设工程有限公司</p> <p>经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：</p> <p>一、租赁物情况</p> <p>租赁物为巢湖市雅荷街 8 号安徽居巢经济开发区中科大学生创新创业基地综合楼第 11 层 1101、1102、1109、1110、1111、1112 室，面积共 381 平方米，该租赁物类型为框架结构，该租赁物用途为办公用房。</p> <p>二、租赁物交付日期和租赁期限</p> <p>1. 本合同正式履行以房屋租赁合同签订期限为准，甲、乙双方办理租赁物查验并签字确认后，甲、乙双方办理钥匙交付手续。</p> <p>2. 经甲、乙双方协商，办公用房租赁期限自 2024 年 3 月 1 日起，至 2027 年 2 月 28 日止，租赁期为 3 年。办公用房装修期间免收壹个月租金。</p> <p>3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前一个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。</p>	<p>三、租金及支付方式</p> <p>1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：20 元/平方米·月，面积为：381 平方米，合计年租金：91440.00 元；租赁物押金：22860.00 元（三个月租金）；物业管理费标准为：4.38 元/平方米·月，合计年物业费：20025.36 元（由乙方缴纳）。</p> <p>2. 租金每六个月缴纳一次，自签订合同之日起十五日内支付首期六个月租金，后期租金在第六个月月底前足额缴纳第二个六个月租金，以次类推；乙方须在每年 12 月 31 日前缴清本年度租金及物业费，也可一次性缴纳租赁期限内全部费用。</p> <p>3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签时租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的租赁价格执行。</p> <p>四、其他费用</p> <p>1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担。</p> <p>2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由乙方自行承担。</p> <p>3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。</p> <p>五、租赁物使用要求和维修责任</p> <p>1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，</p>

7. 租赁期间，乙方应及时支付房租及其他应支付的一切费用，如拖欠费用满一个月，甲方有权终止本租赁合同。

8. 租赁期满后，甲方如继续出租该租赁物，在同等条件下乙方享有优先权；如期满后不再出租，乙方应如期搬迁，并自行承担搬迁及由此产生的费用。逾期不搬造成一切损失和后果，均由乙方承担。

八、其他条款

1. 租赁期间，除合同约定情形外，如甲方提前终止合同而违约，应赔偿乙方三个月租金。租赁期间，如乙方提前退租而违约，应赔偿甲方三个月租金。

2. 租赁期间，如因产权问题影响乙方正常经营而造成的损失，由甲方承担责任。

3. 租赁合同签订后，双方如有名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

4. 为服务园区企业，保障园区各企业正常运营发展，后勤中心用餐正常对外开放，乙方（租赁物使用方）人员上班期间优先在中科先进制造创新产业园后勤中心办理用餐卡就餐。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商或申请调解，协商或调解不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执两份，合同经盖章签字后生效。

(本页无正文，为签字页)



出租方（甲方）
法人/授权代表人：[Signature]

2024年2月20日

签订地点：巢湖市



承租方（乙方）
法人/授权代表人：[Signature]

2024年2月20日

收款单位名称：安徽旗裕资产运营管理有限公司
开户银行：建设银行巢湖团结路支行
帐号：34050177860800000307

居巢经济开发区中科先进制造创新产业园 房屋租赁合同

出租方（甲方）：安徽旗裕资产运营管理有限公司

承租方（乙方）：合肥巢湖城建设计研究院有限公司

经甲乙双方充分讨论协商，现就乙方租赁甲方厂房/办公用房（以下简称“租赁物”）有关事宜，双方达成一致并签订合同如下：

一、租赁物情况

租赁物为巢湖市雅荷街8号安徽居巢经济开发区中科大学生创新创业基地2#孵化器，共710平方米，该房屋类型为框架结构。

二、租赁物交付日期和租赁期限

1. 本合同正式履行以房屋租赁期限为准。

2. 房屋租赁期限自2023年2月1日起，至2026年1月31日止。租赁期为3年。

3. 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方应如期归还。乙方如需继续承租，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲乙双方协商一致后，重新签订租赁合同。

三、租金及支付方式

1. 甲、乙双方约定，租赁物租金为：22元/平方米/月，合
计年租金：187440元；租赁物押金：46860元（三个月租金）；

物业管理费标准为：4.38元/平方米/月，合计数物业费：37317.6元（由使用方缴纳），网络费另行收取。

2. 租金及物业费半年支付一次，也可一次缴清租赁期限内全部费用，当年费用须在当年缴清。

3. 租赁物租赁价格在合同期内不变，按照签订时最新评估的租赁市场价执行；续签租赁价格按市国资办指定的评估机构评估的价格执行。

四、其他费用

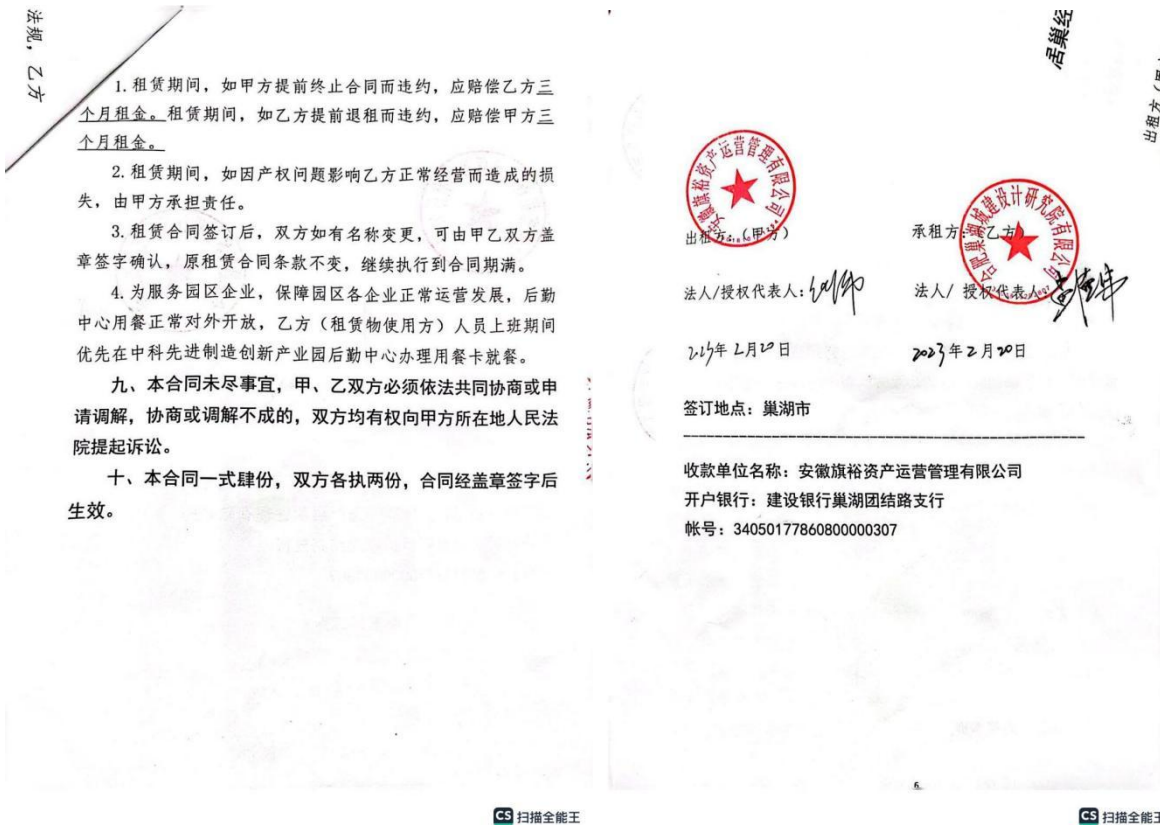
1. 租赁期间，使用租赁物所发生的水、电、煤气、通讯等其他各项费用均由乙方自行承担，并在收到收据或发票时，应于三日内付款。

2. 租赁物使用单位产生的工业垃圾原则上由其按相关规定自行处理，必要时可按巢湖市相关规定进行市场化运作，甲方物业公司配合调动环卫车辆，协助处理工业垃圾，费用由使用单位自行承担。

3. 甲方或甲方委托的物业管理单位按正常核定的标准收取乙方的物业管理费用。生活垃圾由甲方物业公司负责收集、清运、处理。

五、租赁物使用要求和维修责任

1. 入驻前，甲乙双方共同对使用的租赁物进行验收移交，发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应交付具备使用功能的租赁物给乙方。移交后采用谁使用谁负责的原则，乙方应对使用的租赁物设施进行维护、保养（特种设备保养、年检、检测等相关事项及费用归乙



5、停车收入

项目计划建设停车位 500 个。其中 60%车位（300 个车位）用于园区工作人员日常停车，采用包月制，按每月 30 天计算，每天 4 元，月租费为 120 元/月。

余下 40%（200 个车位）作为流动车位使用，根据巢湖市相关停车场收费标准，按每小时 5 元计费，每个车位每天预计停车 3 小时（含轮转使用），每年扣除节假日按 300 天计算。流动车位运营期第一年内使用率为 40%，运营期第二年内使用率为 50%，往后每年为 60%。

综合考虑物价上涨等因素，停车位价格按每三年 6%的增长率。

项目运营期第一年停车位收入为：

包月停车位：300 个×120 元/月×12 个月=30.24 万元

流动停车位：200 个*15 元/天*300 天*40%=36 万元

小计：30.24+36=66.24 万元

运营期内停车收入合计为 1414.56 万元。

巢湖市城区公共停车场收费最高指导价标准

车 型	计时收费（元/车）	月 票
小型车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收3元，以后每小时加收1元，不足1小时的，按1小时计费，累计收费。	小 车 每 月 180元，大 车 每 月 300元。
大型车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收6元，以后每小时加收2元，不足1小时的，按1小时计费，累计收费。	
备注	连续停放累计24小时：小型车不超过10元，大型车不超过20元。 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。	

备注：小型车是指：7座（含）以下客车或蓝色牌照的机动车；

大型车是指：除小型车外其他车型，主要指黄色牌照的机动车。

综上所述，计算期内项目债券存续期内可实现收入 72273.14 万元。

计算期内预期收入测算汇总见下表：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入(万元)	72,273.14	3,458.54	3,956.48	4,454.41	4,674.44	4,674.44	4,674.44	4,905.93	4,905.93	4,905.93	5,149.49	5,149.49	5,149.49	5,404.71	5,404.71	5,404.71
1.1	租金收入	70,858.58	3,392.30	3,876.92	4,361.53	4,579.62	4,579.62	4,579.62	4,809.06	4,809.06	4,809.06	5,050.48	5,050.48	5,050.48	5,303.45	5,303.45	5,303.45
(1)	单层厂房租金收入	35,806.71	1,714.11	1,958.98	2,203.85	2,314.05	2,314.05	2,314.05	2,430.16	2,430.16	2,430.16	2,552.21	2,552.21	2,552.21	2,680.17	2,680.17	2,680.17
	单价 (元/m ² /月)		18.60	18.60	18.60	19.53	19.53	19.53	20.51	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.62	22.62	22.62
	出租面积		109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00	109,710.00
	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	多层厂房租金收入	28,349.91	1,357.30	1,551.20	1,745.10	1,832.36	1,832.36	1,832.36	1,923.99	1,923.99	1,923.99	2,020.67	2,020.67	2,020.67	2,121.75	2,121.75	2,121.75
	多层厂房一层收入	10,180.99	487.38	557.00	626.63	657.96	657.96	657.96	690.97	690.97	690.97	725.67	725.67	725.67	762.06	762.06	762.06
	单价 (元/m ² /月)		18.60	18.60	18.60	19.53	19.53	19.53	20.51	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.62	22.62	22.62
	出租面积		31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00	31,194.00
	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	多层厂房二层及以上收入	18,168.92	869.92	994.20	1,118.47	1,174.40	1,174.40	1,174.40	1,233.02	1,233.02	1,233.02	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,359.69	1,359.69	1,359.69
	单价 (元/m ² /月)		16.60	16.60	16.60	17.43	17.43	17.43	18.30	18.30	18.30	19.22	19.22	19.22	20.18	20.18	20.18

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	出租面积		62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00	62,387.00
	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	仓库租金收入	1,213.59	58.09	66.39	74.69	78.43	78.43	78.43	82.39	82.39	82.39	86.49	86.49	86.49	90.83	90.83	90.83
	单价 (元/㎡/月)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
	出租面积		6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00	6,916.00
	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(4)	研发用房	5,488.37	262.80	300.35	337.89	354.78	354.78	354.78	372.52	372.52	372.52	391.11	391.11	391.11	410.70	410.70	410.70
	单价 (元/㎡/月)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
	出租面积		15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00	15,643.00
	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	停车位收入	1,414.56	66.24	79.56	92.88	94.82	94.82	94.82	96.87	96.87	96.87	99.01	99.01	99.01	101.26	101.26	101.26
(1)	停车位租金收入	631.56	30.24	34.56	38.88	40.82	40.82	40.82	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26
	单价 (元/个/月)		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	145.87	145.87	145.87
	停车位数量 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	停车比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
(2)	流动停车位收入	783.00	36.00	45.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	收费标准(元/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工作日(d)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	停车位 (个)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	使用率 (%)		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	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 66,562.81 万元，其中财务费用为 11,732.00 万元，发行费用 36.00 万元；经营成本为 3,475.36 万元；折旧摊销费用为 51,319.45 万元。

1、财务费用

本项目债券融资本金 30,000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 16,000.00 万元，债券年利率 2.80%，债券期限为 15 年；2026 年计划发行债券 14,000.00 万元，债券年利率 2.80%，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 12,600.00 万元，其中计入建设期的债券利息 868.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 11,732.00 万元

债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	年初债券融 资本金累计			16,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	14,000.00
2	新增债券融 资	30,000.00	16,000.00	14,000.00															
3	应计债券利 息	12,600.00	224.00	644.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	616.00	196.00
3.1	建设期利息	868.00	224.00	644.00															
3.2	经营期利息	11,732.00			840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	616.00	196.00
4	债券还本付 息	42,600.00	224.00	644.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	16,616.00	14,196.00
4.1	债券还本	30,000.00																16,000.00	14,000.00
4.2	债券利息支 付	12,600.00	224.00	644.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	616.00	196.00
5	年末债券融 资本金累计		16,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	14,000.00	-

（2）经营成本

（1）外购燃料及动力费（运营期第 1 年）：18.73 万元

电费：项目建成后，电费成本主要为公共区域照明和运营用电，年用电量约 5 万 kW · h，经查询巢湖市用电收费标准，电单价按照 0.67 元/kW · h。考虑物价上涨等因素，出于谨慎测算原则考虑，水费测算单价按每 5 年调整一次，每次增长 20%。

运营期第一年电费：5 万 kWh*0.67 元/kWh*70%=2.35 万元

水费：项目建成后，水费成本主要为运营产生的用水，年用水量月 2 万 m³，经查询巢湖市水费单价为 3.42 元/ m³。考虑物价上涨等因素，出于谨慎测算原则考虑，水费测算单价按每 5 年调整一次，每次增长 20%。

运营期第一年水费：2 万 m³*3.42 元/m³*70%=4.79 万元

运营期内外购燃料及动力费合计为：107.10 万元



巢湖市供水价格表

发布时间：2022-03-21 16:15:00

作者：编辑：巢湖供水管理员

浏览：2676 次

【字体大小：大 中 小】



巢湖市城市供水价格表							单位：元/立方米	
序号	用水性质	基本水价	*污水处理费	*水资源费	*生活垃圾处理费	到户价格	用水行业分类	
1	居民（一级）	1.62	0.95	0.12	0.20	2.89	居民住宅生活用水	第一级水量基数为每户每年180立方米（含）
	居民（二级）	2.43	0.95	0.12	0.20	3.70		第二级水量基数为每户每年180-240立方米（含）
	居民（三级）	4.86	0.95	0.12	0.20	6.13		第三级水量基数为每户每年240立方米以上
	居民二次供水（一级）	2.67	0.95	0.12	0.20	3.94		
	居民二次供水（二级）	3.48	0.95	0.12	0.20	4.75		
	居民二次供水（三级）	5.91	0.95	0.12	0.20	7.18		
	居民（非阶梯）	1.71	0.95	0.12	-	2.78	福利院（敬老院）用水，学校教学和学生生活用水	
	居民（非阶梯）	1.71	0.95	0.12	0.20	2.98	居民住宅生活用水	
	居民二次供水（非阶梯）	2.76	0.95	0.12	-	3.83	福利院（敬老院）用水，学校教学和学生生活用水	
	居民二次供水（非阶梯）	2.76	0.95	0.12	0.20	4.03	居民住宅生活用水	
2	非居民（行政事业）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	
	非居民（工业企业）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	工业生产企业用水	
	非居民（经营服务）	1.90	1.40	0.12	-	3.42	经营服务类企业用水	
3	特种	6.98	1.40	0.12	-	8.50	洗车、洗浴（含足浴）、娱乐业、工程施工用水	

- 根据《巢湖市发展改革委关于调整我市城市供水价格的通知》（巢发改价字〔2021〕324号）实行现水价。
- 根据《巢湖市人民政府办公室关于调整污水处理收费标准的通知》（巢政办〔2016〕95号）的征收标准，我市污水处理费随水费代收，居民用水为0.95元/立方米，非居民用水为1.40元/立方米。
- 根据《安徽省物价局、安徽省财政厅、安徽省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知》（皖价商〔2015〕66号）的征收标准，我市水资源费随水费代收，每立方米0.12元。
- 根据《巢湖市城市生活垃圾处理费征收管理办法》（巢政办〔2019〕12号）的征收标准，我市生活垃圾处理费随水费代收。每立方米0.20元。
- 目前由我公司接管的城市住宅小区居民用水，二次供水价格根据《巢湖市发展改革委关于巢湖市城区高层住宅二次供水试行价格的通知》（巢发改价字〔2022〕13号）执行，即在原居民用水价格基础上加收1.05元/立方米。
- *属代收费用。

扫一扫在手机打开当前页



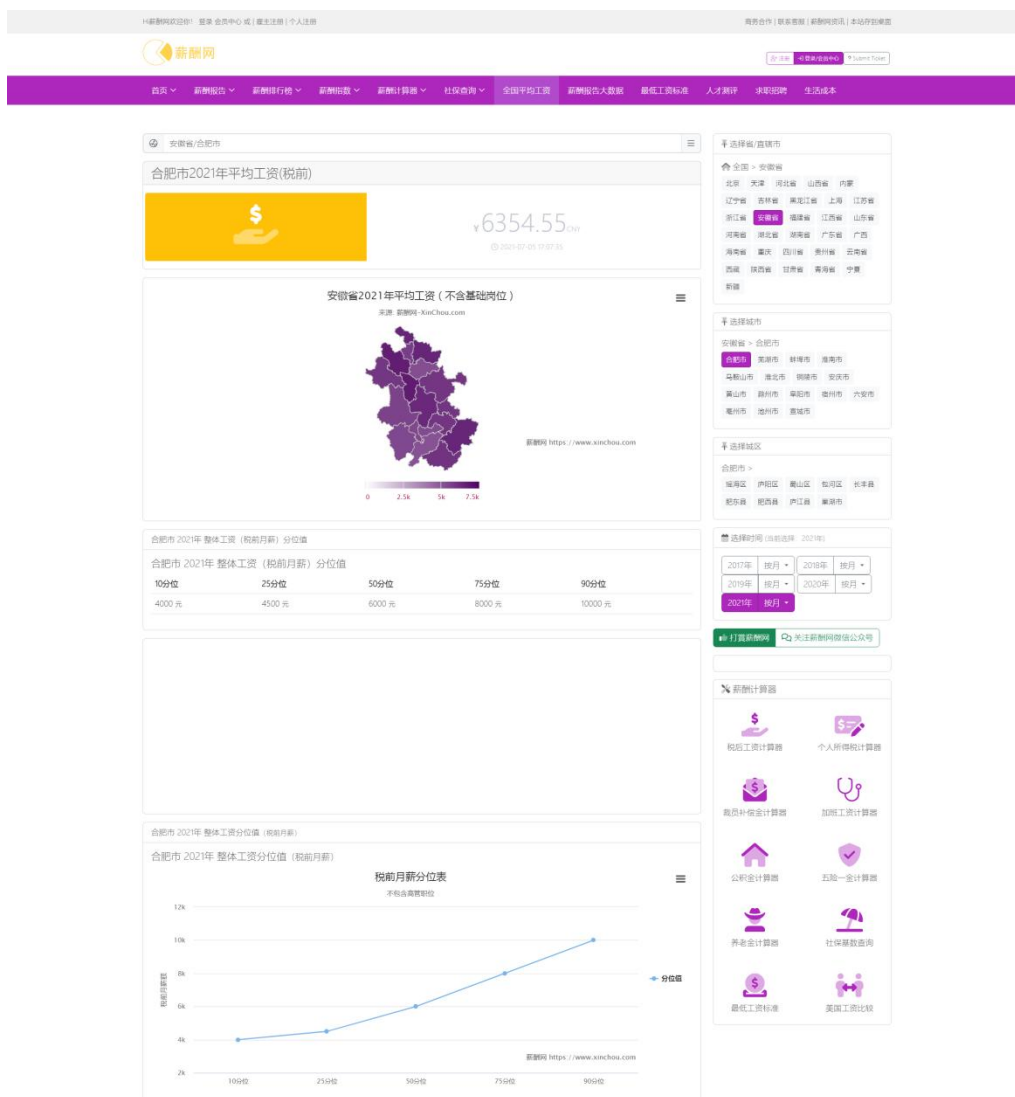
顶部 打印 关闭

下一条：巢湖市供水行业收费清单



（2）工资及福利费

本项目运营期计划需要人员 15 人，其中管理人员 5 人，普通员工 10 人。根据薪酬网提供的合肥市 2021 年人均工资标准为 6354.55 元/月，基于谨慎性考虑，本项目年人均工资福利按 8.40 万元/年估算，普通员工工资按 4.8 万元/年估算，福利费按照工资 12.00% 计取，同时考虑工资上涨等因素，每三年 5% 的增长率计算。



运营期第 1 年： $(5 \times 8.4 + 10 \times 4.8) \times (1 + 14\%) = 100.80$ 万元。

（3）修理费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑、场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按固定资产每年折旧费的 5.00% 计算。

运营期第 1 年：65.01 万元

（4）其他管理费

其他不可预见的运营成本，按经营收入的 1%估算。

运营期第 1 年：34.59 万元

（5）经营成本（运营期第 1 年）：207.54 万元

（6）财务费用（运营期第 1 年）：1050.00 万元

（7）折旧摊销：

固定资产折旧按 20 年计，年折旧额为 3250.37 万元。

无形资产摊销按 10 年计，年摊销费用为万元 256.39

（8）债券发行费

本项目债券发行费按发行金额的 1.2%估算，合计为 36.00 万元。

项目成本预测汇总见下表：

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购燃料及动力费	107.10	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14
1.1	运营电费	53.69	2.35	2.68	3.02	3.02	3.02	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
1.1.1	耗电量（万 kwh/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2	单价（元/kwh）		0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
1.1.3	运转负荷		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	运营水费	109.94	4.79	5.47	6.16	6.16	6.16	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86
1.2.1	耗水量（万 m³）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.2	单价（元/m³）		3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.92	4.92	4.92	4.92	4.92
1.2.3	运转负荷		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	工资及福利费	1,670.40	100.80	100.80	100.80	105.84	105.84	105.84	111.10	111.10	111.10	116.59	116.59	116.59	122.47	122.47	122.47
2.1	管理人员工资	696.15	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.30	46.30	46.30	48.60	48.60	48.60	51.05	51.05	51.05
	人数（人）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	工资（万元/年）		8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21
2.2	普通员工工资	795.30	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.90	52.90	52.90	55.50	55.50	55.50	58.30	58.30	58.30
	人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资（万元/年）		4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29	5.29	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83
2.3	福利费	178.95	10.80	10.80	10.80	11.34	11.34	11.34	11.90	11.90	11.90	12.49	12.49	12.49	13.12	13.12	13.12
3	修理费	975.15	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01
4	其他管理费用	722.71	34.59	39.56	44.54	46.74	46.74	46.74	49.06	49.06	49.06	51.49	51.49	51.49	54.05	54.05	54.05
5	经营成本 (1+2+3+4)	3,475.36	207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73	232.31	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67	248.67
6	折旧	48,755.55	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37	3,250.37
7	摊销	2,563.90	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39					
8	债券利息	11,732.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	616.00	196.00
9	债券发行费	36.00															
10	总成本合计	66,562.81	4,554.30	4,559.27	4,564.25	4,571.49	4,571.49	4,571.49	4,579.07	4,579.07	4,579.07	4,586.99	4,330.60	4,330.60	4,339.04	4,115.04	3,695.04

4、相关税费的预测

（1）增值税

本项目按《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）和《财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》文件规定，不动产租赁服务增值税税率均调整为9%，物业服务增值税税率为6%。考虑固定资产投资（不含土地及拆迁补偿）进项税额抵消。

（2）附加税

附加税按增值税的12%计取（其中城市维护建设税按增值税7%计算、教育费附加按增值税3%计算、地方教育费附加按增值税2%计算）。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》

纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；

纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；

纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。

房产税按12%计算。

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

（4）本项目增值税合计为920.90万元,附加税110.50万元，房产税8503.02万元，印花税72.26万元，企业所得税445.58万元。

（4）详见下表《税费估算表》。

税费情况预测

单位：万元

序号	项 目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	增值税	920.90	-	-	-	-	-	-	-	-	105.56	125.46	125.46	125.46	146.32	146.32	146.32
1.1	增值税销项税	5,967.52	285.57	326.68	367.80	385.96	385.96	385.96	405.08	405.08	405.08	425.19	425.19	425.19	446.26	446.26	446.26
1.2	增值税进项税	4,491.78	298.33	298.74	299.15	299.33	299.33	299.33	299.52	299.52	299.52	299.73	299.73	299.73	299.94	299.94	299.94
1.3	固定资产进项税	19,126.57	3,600.42	3,314.85	2,988.17	2,620.37	2,234.41	1,848.45	1,462.49	1,057.41							
1.4	应交增值税	920.90	-	-	-	-	-	-	-	-	105.56	125.46	125.46	125.46	146.32	146.32	146.32
2	附加税	110.50	-	-	-	-	-	-	-	-	12.67	15.05	15.05	15.05	17.56	17.56	17.56
2.1	城市维护建设税	64.45	-	-	-	-	-	-	-	-	7.39	8.78	8.78	8.78	10.24	10.24	10.24
2.2	教育费附加	27.62	-	-	-	-	-	-	-	-	3.17	3.76	3.76	3.76	4.39	4.39	4.39
2.3	地方教育附加费	18.43	-	-	-	-	-	-	-	-	2.11	2.51	2.51	2.51	2.93	2.93	2.93
3	房产税	8,503.02	407.08	465.23	523.38	549.55	549.55	549.55	577.09	577.09	577.09	606.06	606.06	606.06	636.41	636.41	636.41
4	印花税	72.26	3.46	3.96	4.45	4.67	4.67	4.67	4.91	4.91	4.91	5.15	5.15	5.15	5.40	5.40	5.40
5	企业所得税	445.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.79	16.79	65.00	121.00	226.00

5、项目损益的预测

具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项 目	合计	经营期														
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	项目收入	72,273.14	3,458.54	3,956.48	4,454.41	4,674.44	4,674.44	4,674.44	4,905.93	4,905.93	4,905.93	5,149.49	5,149.49	5,149.49	5,404.71	5,404.71	5,404.71
1.1	经营收入	72,273.14	3,458.54	3,956.48	4,454.41	4,674.44	4,674.44	4,674.44	4,905.93	4,905.93	4,905.93	5,149.49	5,149.49	5,149.49	5,404.71	5,404.71	5,404.71
1.2	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	项目运营成本	3,475.36	207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73	232.31	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67	248.67
3	占用项目偿债收益的相关税费	10,052.26	410.54	469.19	527.83	554.22	554.22	554.22	582.00	582.00	700.23	751.72	768.51	768.51	870.69	926.69	1,031.69
4	项目可偿债收益	58,745.52	2,840.46	3,274.78	3,709.09	3,895.49	3,895.49	3,895.49	4,091.62	4,091.62	3,973.39	4,157.54	4,140.75	4,140.75	4,285.35	4,229.35	4,124.35

6、项目现金流量预测情况

项目在债券还本付息期内累计资金流入 148,357.67 万元，累计资金流出 131,344.15 万元，本项目全部 30,000.00 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 17,013.52 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期																
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入																		
1	资本金流入	46,084.53	7,521.65	21,832.27	16,730.61														
2	债券资金流入	30,000.00	-	16,000.00	14,000.00														
3	经营收入	72,273.14				3,458.54	3,956.48	4,454.41	4,674.44	4,674.44	4,674.44	4,905.93	4,905.93	4,905.93	5,149.49	5,149.49	5,149.49	5,404.71	5,404.71
小计	现金流入总额	148,357.67	7,521.65	37,832.27	30,730.61	3,458.54	3,956.48	4,454.41	4,674.44	4,674.44	4,674.44	4,905.93	4,905.93	4,905.93	5,149.49	5,149.49	5,149.49	5,404.71	5,404.71
二	现金流出																		
1	建设期支出	75,180.53	7,521.65	37,589.07	30,069.81														
2	债券还本付息	42,600.00	-	224.00	644.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	16,616.00

序号	项目	合计	经营期																
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
3	经营成本	3,475.36				207.54	212.51	217.49	224.73	224.73	224.73	232.31	232.31	232.31	240.23	240.23	240.23	248.67	248.67
4	税金及附加	9,606.68				410.54	469.19	527.83	554.22	554.22	554.22	582.00	582.00	700.23	751.72	751.72	751.72	805.69	805.69
5	所得税	445.58				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.79	16.79	65.00	121.00
6	发行费用	36.00	-	19.20	16.80														
小计	现金流出总额	131,344.15	7,521.65	37,832.27	30,730.61	1,458.08	1,521.70	1,585.32	1,618.95	1,618.95	1,618.95	1,654.31	1,654.31	1,772.54	1,831.95	1,848.74	1,848.74	1,959.36	17,791.36
三	净现金流量	17,013.52	-	-	-	2,000.46	2,434.78	2,869.09	3,055.49	3,055.49	3,055.49	3,251.62	3,251.62	3,133.39	3,317.54	3,300.75	3,300.75	3,445.35	-12,386.65
四	累计结余	17,013.52	-	-	-	2,000.46	4,435.24	7,304.33	10,359.82	13,415.31	16,470.80	19,722.42	22,974.04	26,107.43	29,424.97	32,725.72	36,026.47	39,471.82	27,085.17
五	债券存续期 累计净收益	58,745.52				2,840.46	3,274.78	3,709.09	3,895.49	3,895.49	3,895.49	4,091.62	4,091.62	3,973.39	4,157.54	4,140.75	4,140.75	4,285.35	4,229.35
六	本息覆盖倍数	1.38																	

7、经营净收益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收益为58,745.52 元，对债券本息的覆盖率为 1.38 倍。预计债券存续期内项目经营净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。

经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	发行费用	项目净收益
2025 年		224.00	224.00			19.20	
2026 年		644.00	644.00			16.80	
2027 年		840.00	840.00	3,458.54	618.08		2,840.46
2028 年		840.00	840.00	3,956.48	681.70		3,274.78
2029 年		840.00	840.00	4,454.41	745.32		3,709.09
2030 年		840.00	840.00	4,674.44	778.95		3,895.49
2031 年		840.00	840.00	4,674.44	778.95		3,895.49
2032 年		840.00	840.00	4,674.44	778.95		3,895.49
2033 年		840.00	840.00	4,905.93	814.31		4,091.62
2034 年		840.00	840.00	4,905.93	814.31		4,091.62
2035 年		840.00	840.00	4,905.93	932.54		3,973.39
2036 年		840.00	840.00	5,149.49	991.95		4,157.54
2037 年		840.00	840.00	5,149.49	1,008.74		4,140.75
2038 年		840.00	840.00	5,149.49	1,008.74		4,140.75
2039 年		840.00	840.00	5,404.71	1,119.36		4,285.35
2040 年	16,000.00	616.00	16,616.00	5,404.71	1,175.36		4,229.35
2041 年	14,000.00	196.00	14,196.00	5,404.71	1,280.36		4,124.35
合计	30,000.00	12,600.00	42,600.00	72,273.14	13,527.62	36.00	58,745.52
本息覆盖倍数				1.38			

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入下降10%情况下	预测成本上升10%情况下
项目收益（万元）	58,745.52	52,924.45	58,843.56
还本付息额（万元）	42,600.00	42,600.00	42,600.00
本息覆盖倍数（倍）	1.38	1.24	1.38

按照整体收入较正常水平下降 10%情况下覆盖倍数为 1.24，按照成本较正常水平上升 10%情况下覆盖倍数为 1.38。总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

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

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；会计咨询、税务咨询；收集和提供国内外最新财务、会计标准、政策信息；企业管理咨询、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）

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



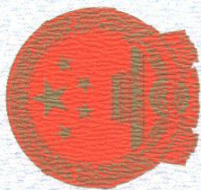
登记机关

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



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

说 明

证书序号：NO. 022716

- 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：



二〇一一年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

卡征峰

男

1975-07-05

安徽凯吉通会计师事务所

340103197507053019

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.



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

安徽省注册会计师协会

2016年10月28日

执业会员管理专用章



卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果
年检通过



张颖
会员编号 340101710025

最后年检时间
2024年07月

年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

年检结果
年检通过