

收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚专字[2025]230Z0295 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	自求平衡专项评价报告	1-2
2	项目收益及现金流评价说明	3-8
3	项目现金流收益规模分析	9-28
4	项目收益和融资平衡方案	29-43

合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

合肥北城科创集团有限责任公司：

我们接受委托，对合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目——收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件 1：收益及现金流入评价说明

附件 2：项目现金流收益规模分析

附件 3：项目收益和融资平衡方案

(此页无正文，为容诚专字[2025]230Z0295 号报告之签字盖章页)




中国·北京

中国注册会计师：


中国注册会计师
鲍光荣
110100323712

鲍光荣

中国注册会计师：


中国注册会计师
钱明
110100323949

钱明

2025 年 2 月 14 日

附件 1:

项目收益及现金流入评价说明

总体评估结果如下:

一、本期债券应付本息情况

合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目（以下简称“项目”、“本项目”）项目总投资 144,326.85 万元，其中项目资本金为 34,326.85 万元，占总投资的 23.78%；拟申请发行专项债券 110,000.00 万元，占总投资的 76.22%。项目当年后续建设所需资金将按项目资金需求逐步到位。计划发行政府专项债融资 110,000.00 万元，占比 76.22%。2024 年已发行 25,000.00 万元；2025 年发行 20,000.00 万元；2026 年发行 65,000.00 万元。

项目建设计划：2024 年 1 月底以前，完成可行性研究、建设资金筹集等前期准备工作。陆续完成施工图设计和工程招投标工作。前期基础工程初步开工建设；2024 年 1 月至 2026 年 12 月底以前，完成合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目工程建设，2026 年 12 月，项目竣工验收。

债券存续期内债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	25,000.00	-	25,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	-	-
2025 年	25,000.00	20,000.00	-	45,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	928.50	928.50
2026 年	45,000.00	65,000.00	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	2,416.00	2,416.00
2027 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2028 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2029 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2030 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2031 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50

2032 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2033 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2034 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2035 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2036 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2037 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2038 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2039 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2040 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2041 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2042 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2043 年	110,000.00	-	-	110,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	3,553.50
2044 年	110,000.00	-	25,000.00	85,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	3,553.50	28,553.50
2045 年	85,000.00	-	20,000.00	65,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	2,625.00	22,625.00
2046 年	65,000.00	-	65,000.00	-	2.53%、2.26%、3.5%	1,137.50	66,137.50
合计	2,200,000.00	110,000.00	110,000.00	2,200,000.00	2.53%、2.26%、3.5%	71,070.00	181,070.00

二、项目产生的净现金流入

（一）项目现金流收益预测参考文件

1、2023 年 11 月 23 日，长丰县发展和改革委员会下发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目建议书批复》（发改双服〔2023〕211 号）

2、2023 年 12 月 4 日，长丰县发展和改革委员会下发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（发改双服〔2023〕214 号）

3、2023 年 11 月 24 日，合肥市长丰县生态环境分局核发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目环评意见的函》

4、2023 年 11 月 24 日，长丰县自然资源和规划局核发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目用地预审与规划选址审查意见的函》

(二) 基本假设条件及依据

- 1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入；
- 6) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

本项目收入来源为建筑租赁收入、物业费收入、广告牌收入、停车位收入、充电桩服务费收入。项目运营成本有燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用等。

(三) 项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	预计收费价格增长 率达到正常运营的 100%情况下项目净 收益	预计收费价格增长 率达到正常运营的 95%情况下项目净 收益	预计收费价格增长 率达到正常运营的 90%情况下项目净 收益
合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目	229,003.35	226,883.43	224,739.45

(四) 本息覆盖倍数情况

本项目主要收入来源于运营期收入产生的现金净流入，结合当地收费政策文件，建设期以及收入成本构成，同时考虑预计单

位价格增速等因素，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，计算自发行债券后未来年度产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

1、预计收费价格增长率达到正常运营的 100%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	928.50	928.50	-	-	-	-
2026 年	-	2,416.00	2,416.00	-	-	-	-
2027 年	-	3,553.50	3,553.50	9,894.08	556.94	906.38	8,430.76
2028 年	-	3,553.50	3,553.50	11,103.43	569.03	1,027.23	9,507.17
2029 年	-	3,553.50	3,553.50	11,763.04	575.63	1,087.65	10,099.76
2030 年	-	3,553.50	3,553.50	12,561.27	603.58	1,158.36	10,799.33
2031 年	-	3,553.50	3,553.50	12,561.27	603.58	1,158.36	10,799.33
2032 年	-	3,553.50	3,553.50	12,561.27	603.58	1,158.36	10,799.33
2033 年	-	3,553.50	3,553.50	13,404.94	633.36	1,233.64	11,537.94
2034 年	-	3,553.50	3,553.50	13,404.94	633.36	1,233.64	11,537.94
2035 年	-	3,553.50	3,553.50	13,404.94	633.36	1,233.64	11,537.94
2036 年	-	3,553.50	3,553.50	14,297.46	665.00	1,313.85	12,318.61
2037 年	-	3,553.50	3,553.50	14,297.46	665.00	2,599.06	11,033.40
2038 年	-	3,553.50	3,553.50	14,297.46	665.00	2,615.54	11,016.92
2039 年	-	3,553.50	3,553.50	15,240.81	698.65	2,787.68	11,754.48
2040 年	-	3,553.50	3,553.50	15,240.81	698.65	2,787.68	11,754.48
2041 年	-	3,553.50	3,553.50	15,240.81	698.65	2,787.68	11,754.48
2042 年	-	3,553.50	3,553.50	16,239.29	734.20	2,970.55	12,534.54
2043 年	-	3,553.50	3,553.50	16,239.29	734.20	2,970.55	12,534.54
2044 年	25,000.00	3,553.50	28,553.50	16,239.29	734.20	2,970.55	12,534.54
2045 年	20,000.00	2,625.00	22,625.00	17,295.93	772.27	3,164.73	13,358.93
2046 年	65,000.00	1,137.50	66,137.50	17,295.93	772.27	3,164.73	13,358.93
合计	110,000.00	71,070.00	181,070.00	282,583.72	13,250.51	40,329.86	229,003.35
本息覆盖倍数				1.26			

2、预计收费价格增长率达到正常运营的 95%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	928.50	928.50	-	-	-	-
2026 年	-	2,416.00	2,416.00	-	-	-	-
2027 年	-	3,553.50	3,553.50	9,894.08	556.94	906.38	8,430.76
2028 年	-	3,553.50	3,553.50	11,103.43	569.03	1,027.23	9,507.17
2029 年	-	3,553.50	3,553.50	11,763.04	575.63	1,087.65	10,099.76
2030 年	-	3,553.50	3,553.50	12,521.39	602.22	1,154.93	10,764.24
2031 年	-	3,553.50	3,553.50	12,521.39	602.22	1,154.93	10,764.24
2032 年	-	3,553.50	3,553.50	12,521.39	602.22	1,154.93	10,764.24
2033 年	-	3,553.50	3,553.50	13,319.66	630.46	1,226.13	11,463.07
2034 年	-	3,553.50	3,553.50	13,319.66	630.46	1,226.13	11,463.07
2035 年	-	3,553.50	3,553.50	13,319.66	630.46	1,226.13	11,463.07
2036 年	-	3,553.50	3,553.50	14,163.42	660.23	1,301.94	12,201.25
2037 年	-	3,553.50	3,553.50	14,163.42	660.23	2,528.17	10,975.02
2038 年	-	3,553.50	3,553.50	14,163.42	660.23	2,591.33	10,911.86
2039 年	-	3,553.50	3,553.50	15,053.06	691.84	2,753.61	11,607.61
2040 年	-	3,553.50	3,553.50	15,053.06	691.84	2,753.61	11,607.61
2041 年	-	3,553.50	3,553.50	15,053.06	691.84	2,753.61	11,607.61
2042 年	-	3,553.50	3,553.50	15,991.62	725.45	2,925.32	12,340.85
2043 年	-	3,553.50	3,553.50	15,991.62	725.45	2,925.32	12,340.85
2044 年	25,000.00	3,553.50	28,553.50	15,991.62	725.45	2,925.32	12,340.85
2045 年	20,000.00	2,625.00	22,625.00	16,983.45	760.93	3,107.37	13,115.15
2046 年	65,000.00	1,137.50	66,137.50	16,983.45	760.93	3,107.37	13,115.15
合计	110,000.00	71,070.00	181,070.00	279,874.90	13,154.06	39,837.41	226,883.43
本息覆盖倍数				1.25			

3、预计收费价格增长率达到正常运营的 90%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	928.50	928.50	-	-	-	-
2026 年	-	2,416.00	2,416.00	-	-	-	-
2027 年	-	3,553.50	3,553.50	9,894.08	556.94	906.38	8,430.76
2028 年	-	3,553.50	3,553.50	11,103.43	569.03	1,027.23	9,507.17
2029 年	-	3,553.50	3,553.50	11,763.04	575.63	1,087.65	10,099.76
2030 年	-	3,553.50	3,553.50	12,479.54	600.86	1,151.22	10,727.46
2031 年	-	3,553.50	3,553.50	12,479.54	600.86	1,151.22	10,727.46
2032 年	-	3,553.50	3,553.50	12,479.54	600.86	1,151.22	10,727.46
2033 年	-	3,553.50	3,553.50	13,233.64	627.41	1,218.54	11,387.69
2034 年	-	3,553.50	3,553.50	13,233.64	627.41	1,218.54	11,387.69
2035 年	-	3,553.50	3,553.50	13,233.64	627.41	1,218.54	11,387.69
2036 年	-	3,553.50	3,553.50	14,027.13	655.59	1,289.74	12,081.80
2037 年	-	3,553.50	3,553.50	14,027.13	655.59	2,455.86	10,915.68
2038 年	-	3,553.50	3,553.50	14,027.13	655.59	2,566.63	10,804.91
2039 年	-	3,553.50	3,553.50	14,863.12	685.29	2,719.05	11,458.78
2040 年	-	3,553.50	3,553.50	14,863.12	685.29	2,719.05	11,458.78
2041 年	-	3,553.50	3,553.50	14,863.12	685.29	2,719.05	11,458.78
2042 年	-	3,553.50	3,553.50	15,743.13	716.80	2,879.91	12,146.42
2043 年	-	3,553.50	3,553.50	15,743.13	716.80	2,879.91	12,146.42
2044 年	25,000.00	3,553.50	28,553.50	15,743.13	716.80	2,879.91	12,146.42
2045 年	20,000.00	2,625.00	22,625.00	16,668.86	750.13	3,049.57	12,869.16
2046 年	65,000.00	1,137.50	66,137.50	16,668.86	750.13	3,049.57	12,869.16
合计	110,000.00	71,070.00	181,070.00	277,137.95	13,059.71	39,338.79	224,739.45
本息覆盖倍数				1.24			

附件 2:

项目现金流收益规模分析

重要提示：合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目—收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目，结合项目的建设期、单位收费价格、相关其他收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

该资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家税收政策不发生重大变化；
- 3、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入；
- 6、项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目单位概况

- （1）实施单位：合肥北城科创集团有限责任公司

（2）实施单位简介：合肥北城科创集团有限责任公司（统一社会信用代码：91340121MA2U3HFG7D），注册地址：安徽省合肥市长丰县双墩镇阜阳北路与济河路交口北城综合服务中心。

（二）项目概况

（1）项目名称：合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目

（2）项目建设地点：项目位于安徽省合肥市长丰县，东至魏武路，南至朝阳路，西至创业路，北至合淮路

（3）项目建设规模与建设内容

项目规划总建筑面积360,913平方米，其中：新建地上建筑面积256,030平方米，新建地下建筑面积104,882.60平方米，包括科创孵化器、标准化厂房、配套用房等工程，配套建设基地内部停车场、给排水、供配电、消防、通风等辅助设施工程，具体如下：

- 1、新建A1#科创孵化器43,420平方米，A2#配套用房27,110平方米；
- 2、新建B1#科创孵化器23,630平方米，B2#科创孵化器26,250.00平方米，B3#科创孵化器26,650.00平方米，E1#科创孵化器4,350平方米；
- 3、新建D1#标准化厂房29,450平方米，D2#标准化厂房29,450平方米，D3#标准化厂房17,880平方米，D4#标准化厂房27,840平方米。
- 4、新建地下建筑机动车库 102,633 平方米、非机动车库 2,250 平方米。项目建成后新增机动车停车位 3,072 个（其中地上停车位 140 个、地下停车位 2,932 个），增设充电桩 614 套，新增非机动车停车位 3,840 个。

项目建设期为 36 个月，期限为 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

（三）项目现金流收入预测说明

项目收入包括建筑租赁收入、物业费收入、广告牌收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

测算依据包括：长丰县周边地区同类园区厂房市场价格、长丰县周边地区配套用房出租价格、长丰县周边地区广告市场价格、长丰县周边地区物业费价格、《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅关于印发安徽省物业服务收费管理办法的通知》（皖价服〔2014〕122 号）、

合肥市发展和改革委员会《合肥市物业收费实施办法》（合发改服价〔2019〕1080号）、《国家发改委、建设部关于印发物业服务费管理办法的通知文件》等文件，中物研协《2021产业园区物业管理发展报告》、《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）、《合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准》等。

1) 建筑租赁收入

根据可研报告，本项目新建 A1#科创孵化器建筑面积 43,420 平方米，B1#、B2#、B3#、E1#科创孵化器建筑面积 80,880 平方米，配套用房建筑面积 27,110 平方米，D1#、D2#、D3#、D4#标准化厂房建筑面积 104,620 平方米。

长丰县周边区域房屋出租价格情况表

房屋类型	序号	地址	出租价格
科创孵化器	1	南城创谷创业园	42 元/m ² /月
	2	莲花智谷创业园	32 元/m ² /月（基本装修）
	3	24 号创新工场	37 元/m ² /月（简装）、42 元/m ² /月（精装修）
	*	平均值	38.25 元/m²/月
配套用房	1	高科光谷（加速器）	35、38、40 元/m ² /月
	2	24 号互联网产业园	30 元/m ² /月
	*	平均值	35.75 元/m²/月
标准化厂房	1	长丰周边凤霞标准化厂房	27.90 元/m ² /月
	2	凤巢产业园钢结构厂房	30.00 元/m ² /月
	3	凤霞产业园钢结构厂房	21.90 元/m ² /月
	*	平均值	26.60 元/m²/月

数据来源：安徽产业网、安居客、58 同城

园区名称: 南城创谷创业园

园区位置: 安徽省合肥市丹霞路281号

交通位置: 公交: 607路、601路、605路、148路、地铁

物业公司: 合肥智赫物业管理有限公司 24小时优质物业服务

租金费用: 租金42元/㎡/月

园区名称: 24号创新工场(省级众创空间)

园区位置: 蜀山区芙蓉路368号(临近南艳湖)

位置交通: 公交:合肥智能科技园站(距100米) 63路, 115路, 608路。包冲站(距492米) 63路, 115路, 608路。

医药产业园站, 南湖春城站(距553米) 602路。观美路口站(距397米) 115路, 602路。地铁: 一号线高王, 一号线骆岗, 合肥高铁南站(3公里直线距离)

配套设施: 园区提供车位, 食堂等相关配套设施, 餐饮: 汇美广场, 湖畔邻里购物中心。

物业公司: 合肥智赫物业管理有限公司 24小时优质物业服务

租金费用: 简装(37元/m2/月), 精装修(42元/m2/月)

园区名称: 莲花智谷创业园(省级小微企业创业示范基地)

园区位置: 安徽省合肥市经开区莲花路与丹霞路交叉口往北300米

位置交通: 公共停车场, 附近有石门路公交车站(停靠64、148、601、605和707路)和莲花路公交车站(停靠20、52、57、64、148、150、601、603、605、707和901路), 通勤便利

配套设施: 园区配套大小会议室、水吧、洽谈室、休闲区, 路演大厅停车位等硬件设施。

基础服务: 入园企业享受企业融资、创业辅导、工商税务、人才招聘、政策申报等一站式服务。

租金费用: 32元/平(基本装修, 水电齐全)

配套设施: 园区配套大小会议室、水吧、洽谈室、休闲区, 路演大厅停车位等硬件设施。

园区名称: 高科光谷(加速器)

园区位置: 高新区科学大道53号(科学大道与银杏路交叉口)

物业公司: 合肥智赫物业管理有限公司 24小时优质物业服务

租金费用: 35/㎡/月、40/㎡/月、38/㎡/月

基础服务: 入园企业享受企业融资、创业辅导、工商税务、人才招聘、政策申报等一站式服务

配套设施: 园区提供停车、住宿、食堂等相关配套设施

园区名称: 24号互联网产业园(市级众创空间)

园区位置: 丹霞路与青龙潭路交叉口朝南50米

位置交通: 临近三号线地铁大学城北站, 另有多条公交线路607路、30路、B11路、604路

配套设施: 园区提供停车、住宿、餐饮等相关配套设施。

基本服务: 入园企业可享受一站式的办公装修、企业融资、创业辅导、工商税务、形象设计、产品开发等服务, 且有机会与其他企业进行业务对接。

租金费用: 30元/平



直租 精装 配套厂房 食堂 60-500平 大小都有

长丰-长丰周边 | 凤麟标准化厂房-北门 | 可容纳2000-4000工位

纯写字楼 独栋(共8层)

免租1个月 纯写字楼 新房 整栋 可注册

15000㎡ | 可分割
建筑面积

0.93元/㎡/天
41.85万/月



精装修，办公家具齐全，拎包入住，价格可谈，中央空...

长丰-长丰周边 | 凤麟产业园 | 可办环评

钢混结构、水泥结构 全新

方玲 雅典娜智能科技

高速路口 月台 食堂 宿舍

100~2000㎡
建筑面积

1元/㎡/天
6万/月



双凤经济开发区10000平方米框架钢结构厂房。

长丰-长丰周边 | 凤麟产业园 | 可办环评

钢结构、框架结构、砖混结构 全新

徐斌 竞博商业

高速路口 临近机场 雨棚 月台

15000㎡
建筑面积

0.73元/㎡/天
33万/月

本项目所处位置紧靠合肥，地理位置优越，周边汇集了先进光源、航太雷电、超级陶聚等3座大科学装置，为所在片区发展注入活力，引领企业落户和人才汇聚。参考长丰县周边地区产业园区建筑的租赁价格，并基于谨慎性原则，本项目的科创孵化器出租价格取38元/平方米*月，配套用房参考合肥市产业园区配套设施租赁价格，出租价格取35元/平方米*月，标准化厂房出租价格取26元/平方米*月。每三年价格增长6.5%。预计运营期第一年出租率为75%，第二年出租率为85%，第三年及之后各年为90%。

经测算，项目运营期第一年（2027年）建筑用房租赁收入为（38元/平方米*月*124,300平方米+35元/平方米*月*27,110平方米+26元/平方米*月*104,620平方米）*75%*12月/10000=7,553.14万元。项目运营期内建筑租赁收入合计216,505.41万元。

2）物业费收入

根据可研报告，项目合计建成A1#科创孵化器建筑面积43,420平方米，B1#、B2#、B3#、E1#科创孵化器建筑面积80,880平方米，配套用房建筑面积27,110平方米，D1#、D2#、D3#、D4#标准化厂房建筑面积104,620平方米，根据合肥市发展和改革委员会《合肥市物业收费实施办法》（合发改服价〔2019〕1080号）文件，合肥市非住宅物业费实行市场调节价。参考周边科技园区物业费，如峰创慧谷科技园、清科智谷创新中心和中物研协《2021产业园区物业管理发展报告》500强企业产业园区物业各城市分级平均物业费水平三四线城市平均物业费为2.66元/平方米*月。

【普通住宅小区前期】

分等级定价（不含电梯及增压水泵等高能耗共用设施设备运行电费）。

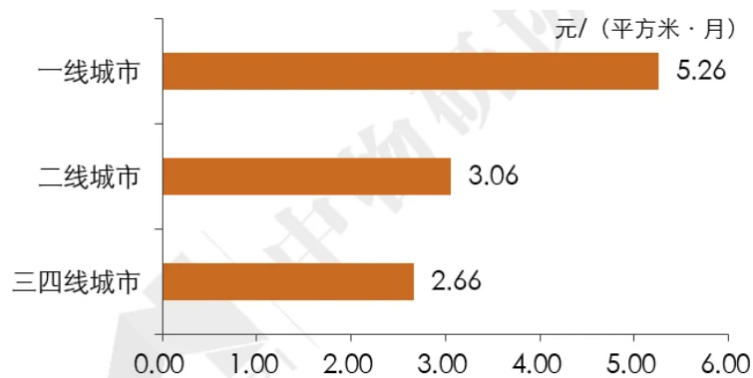
一级普通住宅的中准价为1.08元/平方米/月（有电梯）、0.88元/平方米/月（无电梯）；

二级普通住宅的中准价为0.83元/平方米/月（有电梯）、0.66元/平方米/月（无电梯）；

三级普通住宅的中准价为0.48元/平方米/月（有电梯）、0.44元/平方米/月（无电梯）；

四级普通住宅的中准价为0.41元/平方米/月（有电梯）、0.35元/平方米/月（无电梯）。

上下浮动幅度均不高于**20%**。



大厦简介		
	竣工时间	2021年10月
	地理位置	安徽省合肥市瑶海区文忠路
层高	层数	物业
4米	地上17层	峰创慧谷运营管理有限公司
物业费	车位	车位月租金
3元/月/平	地下1层，共400个车位	车位目前免费
空调	空调费	空调开放时长
中央空调	记电量	24小时
电梯	网络	入驻企业
5部电梯	移动光纤	5部电梯

			竣工时间	2022年
			地理位置	瑶海区合肥市新站区天水路2758号
层高	一层6.7，二层：6.4，三层：5.2，四层4.5。	层数	地上4层	物业
物业费	3.8元/平/月，公共管理费1.2元/平/月	车位	底下一层，500个停车位	清科智谷物业
空调	VRV空调，分户计费	空调费	-	车位月租金
电梯	2部客梯，1部货梯	网络	移动、联通、电信	200/月
			空调开放时长	24小时
			入驻企业	中煤科技，北方华创

出于谨慎性考虑，本项目建成后对外出租用房物业费取 2.30 元/平方米*月。每三年价格增长 6.5%，预计运营期第一年出租率为 75%，第二年出租率为 85%，第三年及之后各年为 90%。

经测算，项目运营期第一年（2027 年）物业费收入为 2.30 元/平方米*月*256,030 平方米*75%*12 月/10,000=529.98 万元。项目运营期内物业费收入合计 15,191.30 万元。

3）广告牌出租收入

根据可研报告，本项目将新增灯杆广告牌 256 个。参考同类型广告市场价格，列示如下：

<div>  <p>未认证</p> <p>媒体编号：ZZ2384</p> <p>0.08万/月</p> </div> 					
所在地区	合肥	区域属性	住宅社区	媒体形式	灯旗
投放周期	月	媒体编号	ZZ2384	投放价格	0.08万

出于谨慎性考虑，本项目灯杆广告每个 8500 元/年，基于谨慎性考虑每三年价格增长 6.5%。预计运营期第一年出租率为 75%，第二年出租率为 85%，第三年及之后各年出租率为 90%。

经测算，项目运营期第一年（2027 年）广告牌出租收入为 8500 元/年*个*256 个

*75%/10000=163.20 万元。项目运营期内广告牌出租收入合计 4,678.08 万元。

4) 充电桩服务费收入

根据可研报告,本项目共安装高功率充电桩 614 套,以直流快充为主,额定功率 60KW。充电桩的使用费分为充电费、服务费:充电费按峰谷电价执行,充电费需要缴纳给电网,属于运营成本,此部分在计算收入时不予考虑。因此,本项目仅计算充电桩的服务费。根据合肥市物价局《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)和合肥市充电桩服务费市场价:

<p style="text-align: center;">合肥市物价局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)</p> <p>各县(市)区物价局、开发区经贸局,各充电设施经营企业:</p> <p>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)的文件精神,鉴于国内市场成品油价格持续波动,为支持电动汽车发展,经市政府同意,决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制,现通知如下:</p> <p>一、电动汽车充电服务价格</p> <p>(一)电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。</p> <p>(二)充电电费按国家和省价格部门有关规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电,执行大工业用电价格,2020年前,免收基本电费。其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电,提高电力系统利用效率,降低充电成本。</p> <p>(三)充电服务费实行政府指导价管理,由市价格主管部门制定中准价格和上下浮动幅度确定。</p> <p>二、经营性专业充电桩充电服务价格</p> <p>(一)电动汽车充电服务价格按充电电量收取。</p> <p>(二)直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh,其中:集中向国家电网报装并执行大工业电价(免收基本电费)的国家扶持性电价政策的充电桩服务费可在上浮30%内协商确定;未集中向国家电网报装并执行其所在场所分类目录电价的按中准价格0.90元/kwh执行;</p> <p>(三)交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh,其中:利用电动汽车用户单位场地等建设的充电桩,其充电服务费在不高于规定的交流充电桩充电服务费基础上由双方协商确定。</p>
--

合肥中环城售楼处充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：4个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00:1.0000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市长丰县阜阳北路与蒙城北路交叉口
东100米

合肥临湖雅苑充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：10个

充电费：00:00~24:00:0.8700

服务费：00:00~24:00:0.8700元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：安徽省合肥市长丰县岗集镇金岗大道与合瓦路交
口东北临湖雅苑小区

综合考虑，一般家用车快充一次时间在 1.5~2 小时（本项目取 1 小时，快充一次按 60 度电计算）。另外，根据公开资料数据显示，截止 2022 年底，中国新能源汽车保有量已达 1310 万辆，合肥市汽车保有量 273.24 万辆，长丰县汽车保有量 4.25 万辆；截至 2022 年 10 月合肥市新能源汽车保有量近 11 万辆。通过长丰县汽车保有量占合肥市汽车保有量的比重，可以估算出 2022 年底长丰县新能源汽车保有量约为 $4.25 \text{ 万辆} / 273.24 \text{ 万辆} * 11 \text{ 万辆} * 12 / 10 * 10000 = 2053 \text{ 辆}$ 。再结合卓创资讯预测的数据 2027 年中国新能源汽车保有量有望超过 5100 万辆，可以估算出运营期第一年（2027 年）长丰县新能源汽车保有量约为 $5100 \text{ 万辆} / 1310 \text{ 万辆} * 2053 \text{ 辆} = 7993 \text{ 辆}$ 。最后结合长丰（双凤）经开区人口数量（33 万人）占长丰县常住人口数量（80 万人）的比重，推算出本项目所在地周边新能源汽车保有量约为 $33 \text{ 万人} / 80 \text{ 万人} * 7993 \text{ 辆} = 3297 \text{ 辆}$ 。按照 614 套充电桩，平均一辆车每周充电一次，可以得出，每个充电桩日周转率 1 次的情况下，充电桩使用率为 $3297 \text{ 辆} / 614 \text{ 套} * 7 \text{ 天} * 1 \text{ 次} / \text{天} = 76.71\%$ ，基于谨慎性原则，本项目每个充电桩日周转次数按 1 次计算，充电服务费取 0.8 元/kwh，价格每三年增加 6.5%。预计运营期第一年使用率为 75%，第二年使用率为 80%，第三年及之后各年使用率为 85%。

经测算，项目运营期第一年（2027 年）充电桩服务费收入为 $614 \text{ 个} * 0.80 \text{ 元} / \text{度} * 60 \text{ 度} * 1 \text{ 次} * 75\% * 365 / 10000 = 806.80 \text{ 万元}$ 。项目运营期内充电桩服务费收入合计 21,882.77 万元。

5) 停车位收入

本项目规划停车位 3072 个。参考《合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准》

(见下图)。

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时 停车路段	分类		计 时 收 费	计时收费 时 段	备注
A级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车 型	小 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大 车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，预计每个停车位日收入 10 元，每三年涨 1 元。预计运营期第一年使用率为 75%，第二年使用率为 80%，第三年及之后各年使用率为 85%。

经测算，项目运营期第一年停车位收入（2027 年）为 3072 个*10 元/天*个*75%*365/10000=840.96 万元。项目运营期内停车位收入合计 24,326.16 万元。

综上，整个运营期项目运营收入 282,583.72 万元。

(2) 预计收费价格增长率达到正常运营的 100%情况下项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	建筑租赁收入	万元	216,505.41	7,553.14	8,560.22	9,063.76	9,653.04	9,653.04	9,653.04	10,280.35	10,280.35	10,280.35	10,948.71
2	物业费收入	万元	15,191.30	529.98	600.65	635.98	677.46	677.46	677.46	721.70	721.70	721.70	768.70
3	广告牌出租收入	万元	4,678.08	163.20	184.96	195.84	208.57	208.57	208.57	222.13	222.13	222.13	236.56
4	充电桩服务费收入	万元	21,882.77	806.80	860.58	914.37	973.80	973.80	973.80	1,037.05	1,037.05	1,037.05	1,104.48
5	停车位收入	万元	24,326.16	840.96	897.02	953.09	1,048.40	1,048.40	1,048.40	1,143.71	1,143.71	1,143.71	1,239.01
	经营收入合计	万元	282,583.72	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,561.27	12,561.27	12,561.27	13,404.94	13,404.94	13,404.94	14,297.46

续上表

序号	项目	单位	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	建筑租赁收入	万元	10,948.71	10,948.71	11,659.77	11,659.77	11,659.77	12,417.64	12,417.64	12,417.64	13,224.88	13,224.88
2	物业费收入	万元	768.70	768.70	818.48	818.48	818.48	871.01	871.01	871.01	926.32	926.32
3	广告牌出租收入	万元	236.56	236.56	251.94	251.94	251.94	268.32	268.32	268.32	285.76	285.76
4	充电桩服务费收入	万元	1,104.48	1,104.48	1,176.30	1,176.30	1,176.30	1,252.69	1,252.69	1,252.69	1,334.03	1,334.03
5	停车位收入	万元	1,239.01	1,239.01	1,334.32	1,334.32	1,334.32	1,429.63	1,429.63	1,429.63	1,524.94	1,524.94
	经营收入合计	万元	14,297.46	14,297.46	15,240.81	15,240.81	15,240.81	16,239.29	16,239.29	16,239.29	17,295.93	17,295.93

（四）项目现金流支出预测说明

项目运营成本有燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用等，具体预测如下：

（1）燃料及动力费

根据可研报告，项目运营期年用电量 30.00 万度，电费单价根据安徽电网工商业用户电价表价格按 0.7 元/度测算；年用水量 3.00 万吨，水费单价根据合肥市工业企业用水价格按 3.40 元/吨，水电费价格由政府定价，不设增长。运营期第一年（2027 年）燃料及动力费为 $30.00 \text{ 万度} \times 0.70 \text{ 元/度} + 3.00 \text{ 万吨} \times 3.40 \text{ 元/吨} = 31.20 \text{ 万元}$ ，整个运营期燃料及动力费为 624.00 万元。

（2）工资福利费

项目建成后需各类人员 36 人，其中管理人员、技术人员、运营人员 12 人，保洁保安等普通员工 24 人。根据合肥市统计局 2022 年城镇非私营单位租赁和商务服务业人均工资水平为 74,689 元。本项目管理、技术、运营人员工资按人均 9.5 万元/年计算，保洁保安等普通员工工资按人均 6.5 万元/年计算，基于谨慎性考虑人均工资每三年增长 6.5%。福利费按工资费用的 14% 计算。运营期第一年（2027 年）工资福利费为 $(12 \text{ 人} \times 9.50 \text{ 万元/人} + 24 \text{ 人} \times 6.50 \text{ 万元/人}) \times 1.14 = 307.80 \text{ 万元}$ ，整个运营期工资福利费为 7,420.70 万元。

（3）修理费用

项目修理费用按固定资产折旧额的 2% 计算。项目固定资产折旧按 20 年平均折旧，固定资产和设备残值率按 5% 考虑。固定资产年折旧费 = $\text{原值} \times [(1 - \text{残值率}) / \text{折旧年限}] = 119.00 \text{ 万元}$ ，整个运营期修理费用为 2,380.00 万元。

（4）其他费用

项目其他费用按经营收入的 1% 计，运营期第一年（2027 年）其他费用为 9,894.08 万元 $\times 1\% = 98.94 \text{ 万元}$ ，整个运营期其他费用为 2,825.81 万元。

综上，整个运营期项目运营成本 13,250.51 万元。

(5) 预计收费价格增长率达到正常运营的 100%情况下的成本费用测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	人员工资及福利费	万元	7,420.70	307.8	307.8	307.8	327.77	327.77	327.77	349.11	349.11	349.11	371.83
2	燃料动力费用	万元	624.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
3	维修维护费用	万元	2,380.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
4	其他运营费用	万元	2,825.81	98.94	111.03	117.63	125.61	125.61	125.61	134.05	134.05	134.05	142.97
	经营成本合计	万元	13,250.51	556.94	569.03	575.63	603.58	603.58	603.58	633.36	633.36	633.36	665.00

续上表

序号	项目	单位	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	人员工资及福利费	万元	371.83	371.83	396.04	396.04	396.04	421.61	421.61	421.61	449.11	449.11
2	燃料动力费用	万元	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
3	维修维护费用	万元	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
4	其他运营费用	万元	142.97	142.97	152.41	152.41	152.41	162.39	162.39	162.39	172.96	172.96
	经营成本合计	万元	665.00	665.00	698.65	698.65	698.65	734.20	734.20	734.20	772.27	772.27

（五）项目净收益预测

（1）预计收费价格增长率达到正常运营的 100%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	282,583.72	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,561.27	12,561.27	12,561.27	13,404.94	13,404.94	13,404.94
1.1	建筑租赁收入	216,505.41	7,553.14	8,560.22	9,063.76	9,653.04	9,653.04	9,653.04	10,280.35	10,280.35	10,280.35
1.2	物业费收入	15,191.30	529.98	600.65	635.98	677.46	677.46	677.46	721.70	721.70	721.70
1.3	广告牌出租收入	4,678.08	163.20	184.96	195.84	208.57	208.57	208.57	222.13	222.13	222.13
1.4	充电桩服务费收入	21,882.77	806.80	860.58	914.37	973.80	973.80	973.80	1,037.05	1,037.05	1,037.05
1.5	停车位收入	24,326.16	840.96	897.02	953.09	1,048.40	1,048.40	1,048.40	1,143.71	1,143.71	1,143.71
二	运营成本小计	13,250.51	556.94	569.03	575.63	603.58	603.58	603.58	633.36	633.36	633.36
2.1	燃料及动力费	624.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	7,420.70	307.8	307.8	307.8	327.77	327.77	327.77	349.11	349.11	349.11
2.3	修理费用	2,380.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	2,825.81	98.94	111.03	117.63	125.61	125.61	125.61	134.05	134.05	134.05
三	税费	40,329.86	906.38	1,027.23	1,087.65	1,158.36	1,158.36	1,158.36	1,233.64	1,233.64	1,233.64
四	项目净收益	229,003.35	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,799.33	10,799.33	10,799.33	11,537.94	11,537.94	11,537.94

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	14,297.46	14,297.46	14,297.46	15,240.81	15,240.81	15,240.81	16,239.29	16,239.29	16,239.29	17,295.93	17,295.93
1.1	建筑租赁收入	10,948.71	10,948.71	10,948.71	11,659.77	11,659.77	11,659.77	12,417.64	12,417.64	12,417.64	13,224.88	13,224.88
1.2	物业费收入	768.70	768.70	768.70	818.48	818.48	818.48	871.01	871.01	871.01	926.32	926.32
1.3	广告牌出租收入	236.56	236.56	236.56	251.94	251.94	251.94	268.32	268.32	268.32	285.76	285.76
1.4	充电桩服务费收入	1,104.48	1,104.48	1,104.48	1,176.30	1,176.30	1,176.30	1,252.69	1,252.69	1,252.69	1,334.03	1,334.03
1.5	停车位收入	1,239.01	1,239.01	1,239.01	1,334.32	1,334.32	1,334.32	1,429.63	1,429.63	1,429.63	1,524.94	1,524.94
二	运营成本小计	665.00	665.00	665.00	698.65	698.65	698.65	734.20	734.20	734.20	772.27	772.27
2.1	燃料及动力费	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	371.83	371.83	371.83	396.04	396.04	396.04	421.61	421.61	421.61	449.11	449.11
2.3	修理费用	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	142.97	142.97	142.97	152.41	152.41	152.41	162.39	162.39	162.39	172.96	172.96
三	税费	1,313.85	2,599.06	2,615.54	2,787.68	2,787.68	2,787.68	2,970.55	2,970.55	2,970.55	3,164.73	3,164.73
四	项目净收益	12,318.61	11,033.40	11,016.92	11,754.48	11,754.48	11,754.48	12,534.54	12,534.54	12,534.54	13,358.93	13,358.93

(2) 预计收费价格增长率达到正常运营的 95%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	279,874.90	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66
1.1	建筑租赁收入	214,475.81	7,553.14	8,560.22	9,063.76	9,624.39	9,624.39	9,624.39	10,217.79	10,217.79	10,217.79
1.2	物业费收入	15,033.71	529.98	600.65	635.98	674.69	674.69	674.69	716.17	716.17	716.17
1.3	广告牌出租收入	4,633.86	163.20	184.96	195.84	207.93	207.93	207.93	220.77	220.77	220.77
1.4	充电桩服务费收入	21,677.01	806.80	860.58	914.37	970.75	970.75	970.75	1,030.76	1,030.76	1,030.76
1.5	停车位收入	24,054.51	840.96	897.02	953.09	1,043.63	1,043.63	1,043.63	1,134.17	1,134.17	1,134.17
二	运营成本小计	13,154.06	556.94	569.03	575.63	602.22	602.22	602.22	630.46	630.46	630.46
2.1	燃料及动力费	624.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	7,351.33	307.8	307.8	307.8	326.81	326.81	326.81	347.06	347.06	347.06
2.3	修理费用	2,380.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	2,798.73	98.94	111.03	117.63	125.21	125.21	125.21	133.20	133.20	133.20
三	税费	39,837.41	906.38	1,027.23	1,087.65	1,154.93	1,154.93	1,154.93	1,226.13	1,226.13	1,226.13
四	项目净收益	226,883.43	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,764.24	10,764.24	10,764.24	11,463.07	11,463.07	11,463.07

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
1.1	建筑租赁收入	10,849.49	10,849.49	10,849.49	11,519.49	11,519.49	11,519.49	12,230.55	12,230.55	12,230.55	12,986.78	12,986.78
1.2	物业费收入	760.41	760.41	760.41	807.42	807.42	807.42	857.19	857.19	857.19	909.73	909.73
1.3	广告牌出租收入	234.41	234.41	234.41	248.88	248.88	248.88	264.25	264.25	264.25	280.57	280.57
1.4	充电桩服务费收入	1,094.39	1,094.39	1,094.39	1,162.01	1,162.01	1,162.01	1,233.83	1,233.83	1,233.83	1,310.02	1,310.02
1.5	停车位收入	1,224.72	1,224.72	1,224.72	1,315.26	1,315.26	1,315.26	1,405.80	1,405.80	1,405.80	1,496.35	1,496.35
二	运营成本小计	660.23	660.23	660.23	691.84	691.84	691.84	725.45	725.45	725.45	760.93	760.93
2.1	燃料及动力费	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	368.4	368.4	368.4	391.11	391.11	391.11	415.33	415.33	415.33	440.9	440.9
2.3	修理费用	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	141.63	141.63	141.63	150.53	150.53	150.53	159.92	159.92	159.92	169.83	169.83
三	税费	1,301.94	2,528.17	2,591.33	2,753.61	2,753.61	2,753.61	2,925.32	2,925.32	2,925.32	3,107.37	3,107.37
四	项目净收益	12,201.25	10,975.02	10,911.86	11,607.61	11,607.61	11,607.61	12,340.85	12,340.85	12,340.85	13,115.15	13,115.15

(3) 预计收费价格增长率达到正常运营的 90%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	277,137.95	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,479.54	12,479.54	12,479.54	13,233.64	13,233.64	13,233.64
1.1	建筑租赁收入	212,414.93	7,553.14	8,560.22	9,063.76	9,593.54	9,593.54	9,593.54	10,154.47	10,154.47	10,154.47
1.2	物业费收入	14,876.09	529.98	600.65	635.98	671.93	671.93	671.93	710.64	710.64	710.64
1.3	广告牌出租收入	4,590.08	163.20	184.96	195.84	207.30	207.30	207.30	219.42	219.42	219.42
1.4	充电桩服务费收入	21,473.93	806.80	860.58	914.37	967.90	967.90	967.90	1,024.47	1,024.47	1,024.47
1.5	停车位收入	23,782.92	840.96	897.02	953.09	1,038.87	1,038.87	1,038.87	1,124.64	1,124.64	1,124.64
二	运营成本小计	13,059.71	556.94	569.03	575.63	600.86	600.86	600.86	627.41	627.41	627.41
2.1	燃料及动力费	624.00	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	7,284.32	307.8	307.8	307.8	325.86	325.86	325.86	344.87	344.87	344.87
2.3	修理费用	2,380.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	2,771.39	98.94	111.03	117.63	124.80	124.80	124.80	132.34	132.34	132.34
三	税费	39,338.79	906.38	1,027.23	1,087.65	1,151.22	1,151.22	1,151.22	1,218.54	1,218.54	1,218.54
四	项目净收益	224,739.45	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,727.46	10,727.46	10,727.46	11,387.69	11,387.69	11,387.69

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	14,027.13	14,027.13	14,027.13	14,863.12	14,863.12	14,863.12	15,743.13	15,743.13	15,743.13	16,668.86	16,668.86
1.1	建筑租赁收入	10,747.86	10,747.86	10,747.86	11,376.80	11,376.80	11,376.80	12,042.40	12,042.40	12,042.40	12,746.30	12,746.30
1.2	物业费收入	752.11	752.11	752.11	796.36	796.36	796.36	843.36	843.36	843.36	893.14	893.14
1.3	广告牌出租收入	232.26	232.26	232.26	245.85	245.85	245.85	260.23	260.23	260.23	275.45	275.45
1.4	充电桩服务费收入	1,084.48	1,084.48	1,084.48	1,147.91	1,147.91	1,147.91	1,215.16	1,215.16	1,215.16	1,286.21	1,286.21
1.5	停车位收入	1,210.42	1,210.42	1,210.42	1,296.20	1,296.20	1,296.20	1,381.98	1,381.98	1,381.98	1,467.76	1,467.76
二	运营成本小计	655.59	655.59	655.59	685.29	685.29	685.29	716.80	716.80	716.80	750.13	750.13
2.1	燃料及动力费	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
2.2	工资福利费	365.12	365.12	365.12	386.46	386.46	386.46	409.17	409.17	409.17	433.24	433.24
2.3	修理费用	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
2.4	其他费用	140.27	140.27	140.27	148.63	148.63	148.63	157.43	157.43	157.43	166.69	166.69
三	税费	1,289.74	2,455.86	2,566.63	2,719.05	2,719.05	2,719.05	2,879.91	2,879.91	2,879.91	3,049.57	3,049.57
四	项目净收益	12,081.80	10,915.68	10,804.91	11,458.78	11,458.78	11,458.78	12,146.42	12,146.42	12,146.42	12,869.16	12,869.16

附件 3:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

1、2023 年 11 月 23 日，长丰县发展和改革委员会下发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目建议书批复》（发改双服〔2023〕211 号）

2、2023 年 12 月 4 日，长丰县发展和改革委员会下发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（发改双服〔2023〕214 号）

3、2023 年 11 月 24 日，合肥市长丰县生态环境分局核发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目环评意见的函》

4、2023 年 11 月 24 日，长丰县自然资源和规划局核发《关于合肥北城未来科技创新园区及基础设施建设项目用地预审与规划选址审查意见的函》

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为 144,326.85 万元，其中工程费用 125,259.09 万元，工程建设其他费用 6080.77 万元，基本预备费用 9,521.49 万元，财务费用 3,465.50 万元（含专项债券建设期利息和发行费用）其中财务费用中含建设期利息 3,344.50 万元，发行费用 121.00 万元。

2、资金筹措

项目概算总投资为 144,326.85 万元，计划发行政府专项债融资 110,000.00 万元，占比 76.22%；项目资本金为 34,326.85 万元，占比 23.78%。项目资本金由当地财政统筹安排，2024 年计划投入资本金 10,000.00 万元，2025 年计划投入资本金 15,000.00 万元，2026 年计划投入资本金 9,326.85 万元，随项目建设

进度逐步到位。

三、还本付息现金流量预测

本项目计划发行债券融资总额为 110,000.00 万元，2024 年已发行 25,000.00 万，2025 年计划发行债券 20,000.00 万元，2026 年发行债券 65,000.00 万元，期限均为 20 年，假设融资利率为 3.50%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

（1）价格增长率达到正常预测 100%情况下的资金平衡情况表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	282,583.72	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,561.27
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	282,583.72	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,561.27
小计	现金流入总额	426,910.57	35,000.00	35,000.00	74,326.85	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,561.27
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	140,982.35	35,000.00	34,071.50	71,910.85	-	-	-	-
2	运营成本支出	13,250.51	-	-	-	556.94	569.03	575.63	603.58

3	相关税费	40,329.86	-	-	-	906.38	1,027.23	1,087.65	1,158.36
4	债务还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	110,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	71,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	375,632.72	35,000.00	35,000.00	74,326.85	5,016.82	5,149.76	5,216.78	5,315.44
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	51,277.85	-	-	-	4,877.26	5,953.67	6,546.26	7,245.83
2	期末累计现金结存额	51,277.85	-	-	-	4,877.26	10,830.93	17,377.19	24,623.02
四	项目可偿债收益	229,003.35	-		-	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,799.33
五	覆盖倍数	1.26							

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	12,561.27	12,561.27	13,404.94	13,404.94	13,404.94	14,297.46	14,297.46	14,297.46	15,240.81

3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	12,561.27	12,561.27	13,404.94	13,404.94	13,404.94	14,297.46	14,297.46	14,297.46	15,240.81
小计	现金流入总额	12,561.27	12,561.27	13,404.94	13,404.94	13,404.94	14,297.46	14,297.46	14,297.46	15,240.81
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	603.58	603.58	633.36	633.36	633.36	665.00	665.00	665.00	698.65
3	相关税费	1,158.36	1,158.36	1,233.64	1,233.64	1,233.64	1,313.85	2,599.06	2,615.54	2,787.68
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	5,315.44	5,315.44	5,420.50	5,420.50	5,420.50	5,532.35	6,817.56	6,834.04	7,039.83
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	7,245.83	7,245.83	7,984.44	7,984.44	7,984.44	8,765.11	7,479.90	7,463.42	8,200.98
2	期末累计现金结存额	31,868.85	39,114.68	47,099.12	55,083.56	63,068.00	71,833.11	79,313.01	86,776.43	94,977.41
四	项目可偿债收益	10,799.33	10,799.33	11,537.94	11,537.94	11,537.94	12,318.61	11,033.40	11,016.92	11,754.48
五	覆盖倍数	1.26								

续上表：

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-

1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	15,240.81	15,240.81	16,239.29	16,239.29	16,239.29	17,295.93	17,295.93
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	15,240.81	15,240.81	16,239.29	16,239.29	16,239.29	17,295.93	17,295.93
小计	现金流入总额	15,240.81	15,240.81	16,239.29	16,239.29	16,239.29	17,295.93	17,295.93
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	698.65	698.65	734.20	734.20	734.20	772.27	772.27
3	相关税费	2,787.68	2,787.68	2,970.55	2,970.55	2,970.55	3,164.73	3,164.73
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	25,000.00	20,000.00	65,000.00
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	2,625.00	1,137.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	7,039.83	7,039.83	7,258.25	7,258.25	32,258.25	26,562.00	70,074.50
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	8,200.98	8,200.98	8,981.04	8,981.04	-16,018.96	-9,266.07	-52,778.57
2	期末累计现金结存额	103,178.39	111,379.37	120,360.41	129,341.45	113,322.49	104,056.42	51,277.85
四	项目可偿债收益	11,754.48	11,754.48	12,534.54	12,534.54	12,534.54	13,358.93	13,358.93

五	覆盖倍数	1.26
---	------	------

(2) 价格增长率达到正常预测 95%情况下的资金平衡情况表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	279,874.90	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	279,874.90	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
小计	现金流入总额	424,201.75	35,000.00	35,000.00	74,326.85	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	140,982.35	35,000.00	34,071.50	71,910.85	-	-	-	-
2	运营成本支出	13,154.06	-	-	-	556.94	569.03	575.63	602.22
3	相关税费	39,837.41	-	-	-	906.38	1,027.23	1,087.65	1,154.93
4	债务还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	110,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	71,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50

4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	375,043.82	35,000.00	35,000.00	74,326.85	5,016.82	5,149.76	5,216.78	5,310.65
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	49,157.93	-	-	-	4,877.26	5,953.67	6,546.26	7,210.74
2	期末累计现金结存额	49,157.93	-	-	-	4,877.26	10,830.93	17,377.19	24,587.93
四	项目可偿债收益	226,883.43	-	-	-	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,764.24
五	覆盖倍数	1.25							

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
小计	现金流入总额	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2	运营成本支出	602.22	602.22	630.46	630.46	630.46	660.23	660.23	660.23	691.84
3	相关税费	1,154.93	1,154.93	1,226.13	1,226.13	1,226.13	1,301.94	2,528.17	2,591.33	2,753.61
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	5,310.65	5,310.65	5,410.09	5,410.09	5,410.09	5,515.67	6,741.90	6,805.06	6,998.95
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	7,210.74	7,210.74	7,909.57	7,909.57	7,909.57	8,647.75	7,421.52	7,358.36	8,054.11
2	期末累计现金结存额	31,798.67	39,009.41	46,918.98	54,828.55	62,738.12	71,385.87	78,807.39	86,165.75	94,219.86
四	项目可偿债收益	10,764.24	10,764.24	11,463.07	11,463.07	11,463.07	12,201.25	10,975.02	10,911.86	11,607.61
五	覆盖倍数	1.25								

续上表：

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-

3	项目现金收入	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
小计	现金流入总额	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	691.84	691.84	725.45	725.45	725.45	760.93	760.93
3	相关税费	2,753.61	2,753.61	2,925.32	2,925.32	2,925.32	3,107.37	3,107.37
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	25,000.00	20,000.00	65,000.00
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	2,625.00	1,137.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	6,998.95	6,998.95	7,204.27	7,204.27	32,204.27	26,493.30	70,005.80
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	8,054.11	8,054.11	8,787.35	8,787.35	-16,212.65	-9,509.85	-53,022.35
2	期末累计现金结存额	102,273.97	110,328.08	119,115.43	127,902.78	111,690.13	102,180.28	49,157.93
四	项目可偿债收益	11,607.61	11,607.61	12,340.85	12,340.85	12,340.85	13,115.15	13,115.15
五	覆盖倍数	1.25						

（3）价格增长率达到正常预测 95%情况下的资金平衡情况表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-

1	资本金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	34,326.85	10,000.00	15,000.00	9,326.85	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	110,000.00	25,000.00	20,000.00	65,000.00	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	279,874.90	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	279,874.90	-	-	-	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
小计	现金流入总额	424,201.75	35,000.00	35,000.00	74,326.85	9,894.08	11,103.43	11,763.04	12,521.39
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	140,982.35	35,000.00	34,071.50	71,910.85	-	-	-	-
2	运营成本支出	13,154.06	-	-	-	556.94	569.03	575.63	602.22
3	相关税费	39,837.41	-	-	-	906.38	1,027.23	1,087.65	1,154.93
4	债务还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	181,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	110,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	71,070.00	-	928.50	2,416.00	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	375,043.82	35,000.00	35,000.00	74,326.85	5,016.82	5,149.76	5,216.78	5,310.65
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	49,157.93	-	-	-	4,877.26	5,953.67	6,546.26	7,210.74

2	期末累计现金结存额	49,157.93	-	-	-	4,877.26	10,830.93	17,377.19	24,587.93
四	项目可偿债收益	226,883.43	-		-	8,430.76	9,507.17	10,099.76	10,764.24
五	覆盖倍数	1.25							

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
小计	现金流入总额	12,521.39	12,521.39	13,319.66	13,319.66	13,319.66	14,163.42	14,163.42	14,163.42	15,053.06
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	602.22	602.22	630.46	630.46	630.46	660.23	660.23	660.23	691.84
3	相关税费	1,154.93	1,154.93	1,226.13	1,226.13	1,226.13	1,301.94	2,528.17	2,591.33	2,753.61
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50

4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	5,310.65	5,310.65	5,410.09	5,410.09	5,410.09	5,515.67	6,741.90	6,805.06	6,998.95
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	7,210.74	7,210.74	7,909.57	7,909.57	7,909.57	8,647.75	7,421.52	7,358.36	8,054.11
2	期末累计现金结存额	31,798.67	39,009.41	46,918.98	54,828.55	62,738.12	71,385.87	78,807.39	86,165.75	94,219.86
四	项目可偿债收益	10,764.24	10,764.24	11,463.07	11,463.07	11,463.07	12,201.25	10,975.02	10,911.86	11,607.61
五	覆盖倍数	1.25								

续上表：

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	-	-	-	-	-	-	-
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-
3	项目现金收入	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
小计	现金流入总额	15,053.06	15,053.06	15,991.62	15,991.62	15,991.62	16,983.45	16,983.45
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	-	-	-	-	-	-	-

2	运营成本支出	691.84	691.84	725.45	725.45	725.45	760.93	760.93
3	相关税费	2,753.61	2,753.61	2,925.32	2,925.32	2,925.32	3,107.37	3,107.37
4	债务还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1	专项债券还本付息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	28,553.50	22,625.00	66,137.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	25,000.00	20,000.00	65,000.00
4.1.2	专项债券利息	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	3,553.50	2,625.00	1,137.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	6,998.95	6,998.95	7,204.27	7,204.27	32,204.27	26,493.30	70,005.80
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	8,054.11	8,054.11	8,787.35	8,787.35	-16,212.65	-9,509.85	-53,022.35
2	期末累计现金结存额	102,273.97	110,328.08	119,115.43	127,902.78	111,690.13	102,180.28	49,157.93
四	项目可偿债收益	11,607.61	11,607.61	12,340.85	12,340.85	12,340.85	13,115.15	13,115.15
五	覆盖倍数	1.25						

四、项目收益与融资平衡

经上述测算，本次债券融资项目收益为各项运营活动产生的现金流入，预期运营现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息：预计收费价格增长率达到正常运营的 100%情况下，本息覆盖倍数为 1.26；预计收费价格增长率达到正常运营的 95%情况下，本息覆盖倍数为 1.25；预计收费价格增长率达到正常运营的 90%情况下，本息覆盖倍数为 1.24，实现项目收益和融资资金平衡。



营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874

(副本)(5-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 8591 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 12 月 10 日

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外
经贸大厦 901-22 至 901-26

经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运
行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：
注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和
限制类项目的经营活动。）

登记机关



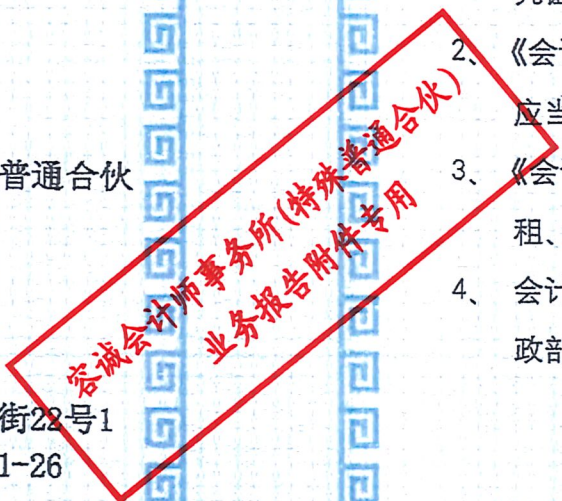
2024 年 12 月 25 日



会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1
幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010032
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0022650

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：北京市财政局

2025年1月8日

中华人民共和国财政部制





姓名 鲍光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-10-20
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit
身份证号码 340881198610200111
Identity card No.



证书编号: 110100823712
No. of Certificate
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014-03-27
Date of Issuance

2021年 11月 30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d



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.



姓名 钱明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-07-10
Date of birth
工作单位 住容诚会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit
身份证号码 342623198907102755
Identity card No.



证书编号: 11010023949
No. of Certificate
批准注册会计师协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institution of CPAs
发证日期: 2016-09-27
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

鲍光荣

会员编号 110100323712

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-07-22

通过



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

钱明

会员编号 110100323949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-28

通过

2022年

2022-07-21

通过