

合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础  
设施配套项目

收益与融资自求平衡  
专项债券财务评价报告

皖三永咨字 (2025) 第001号



安徽三永会计师事务所(普通合伙)

报告提交日期: 2025年2月17日

# 合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目 收益与融资自求平衡 专项债券财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0011 号

合肥新桥智源投资发展有限公司：

我们接受委托，对合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。合肥新桥智源投资发展有限公司对合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套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合肥新桥智源投资发展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，在合肥新桥智源投资发展有限公司对合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目，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，为合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告（皖三永咨字（2025）第 0011 号）签字盖章页）

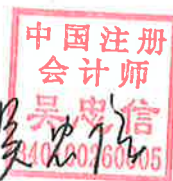
安徽三永会计师事务所（普通合伙）



安徽分所

中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 17 日

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、评价内容

安徽省财政厅为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，于 2023 年 2 月 9 日公布了《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)号文。《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入(含政府性基金补贴收入)，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。同时安徽省财政厅为进一步加强政府专项债券项目管理，促进全省经济社会高质量发展，于 2023 年 8 月 21 日公布了《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》(皖财债〔2023〕905 号)。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

### 二、项目概况

#### (一) 项目情况

- 1.项目名称：合肥经开区新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目（以下简称“本项目”）
- 2.主管部门：合肥经济技术开发区投资促进局
- 3.项目单位：合肥新桥智源投资发展有限公司
- 4.项目区位：项目位于合淮合作区，东临白云路、西临昌北路、南邻规划 1 路。

#### (二) 建设规模及内容

项目拟建设标准生产厂房、测试中心、公用动力中心、周边道路及相关基础设施。总用地面积约 162.4 亩，总规划建筑面积约 156000 平方米，园区道路约 3 公里。

#### (三) 投资估算

根据《关于同意新桥驱动部件产业园及基础设施配套项目立项的批复》（合经投〔2023〕12 号）和《关于新桥驱动部件产业园及基础设施项目可行性研究报告的批复》（合经投〔2023〕15 号），本项目总投资估算为 102210.00 万元，其中：工程建设费用 86843.97 万元，工程建设其他费用 4058.01 万元，土地费 4282.00 万

元，预备费 2903.03 万元，建设期利息 4071.99 万元，发行费用 51.00 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

| 序号  | 工程名称       | 工程费用（万元）  | 比例      |
|-----|------------|-----------|---------|
| 1   | 工程费用       | 86843.97  | 84.97%  |
| 1.1 | 建筑工程       | 67174.26  |         |
| 1.2 | 安装工程       | 19669.72  |         |
| 2   | 工程建设其他费用   | 4058.01   | 3.97%   |
| 3   | 土地费        | 4282.00   | 4.19%   |
| 4   | 基本预备费      | 2903.03   | 2.84%   |
| 5   | 建设期利息和发行费用 | 4122.99   | 4.03%   |
| 5.1 | 建设期利息      | 4071.99   |         |
| 5.2 | 发行费用       | 51.00     |         |
| 6   | 合计         | 102210.00 | 100.00% |

（四）项目建设期和运营期

本项目建设期为 40 个月，从 2023 年 9 月-2026 年 12 月。项目 2023 年 9 月已开工，预计 2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用，运营期为 2027 年 1 月-2046 年 6 月。因此本项目取计算期为 2023 年 9 月至 2046 年 6 月。

（五）项目融资本息及发行费用

1.项目融资本息

本项目总投资 102210.00 万元，由资本金、专项债券融资和银行贷款融资三部分组成。按照拟定的资金筹措方案，按照拟定的资金筹措方案，2024 年 5 月已发行债券 12000.00 万元，发债利率按 2.62%计算，发债年限 20 年；2025 年计划发行 12000.00 万元，发债年限 20 年，其中，2025 年 1 月已发行 7300.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 2.01%计算，剩余未发行 4700 万元，发债利率按 3.5%计算。2026 年计划发行 27000.00 万元，发债利率按照 3.5%计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行利率为准）。按照拟定的资金筹措方案，2023 年已银行贷款融资 6997.00 万元，实际贷款利率 2.4%，贷款年限 15 年；2024 年已进行银行贷款融资 15364.50 万元，实际贷款利率 2.4%，贷款年限 15 年；2026 年计划银行贷

款融资 7638.50 万元，贷款利率按 3%计算，贷款年限 15 年（本项目基于谨慎性考虑，贷款利率统一按照 3%进行计算）。经计算项目建设期利息为 4071.99 万元，其中发债利息 1725.35 万元，贷款利息 2346.64 万元。

以上可得本项目发债期间总计支付本息合计 121509.25 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表（债券）》《项目融资利息测算表（银行贷款）》。

项目融资利息测算表（债券）

单位：万元

| 年份     | 期初本金金额   | 本期发债金额   | 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   |
|--------|----------|----------|----------|----------|------------------|----------|----------|
| 2023 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |                  | 0.00     | 0.00     |
| 2024 年 | 0.00     | 12000.00 | 0.00     | 12000.00 | 2.62%            | 157.20   | 157.20   |
| 2025 年 | 12000.00 | 12000.00 | 0.00     | 24000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 470.02   | 470.02   |
| 2026 年 | 24000.00 | 27000.00 | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1098.13  | 1098.13  |
| 2027 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2028 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2029 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2030 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2031 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2032 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2033 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2034 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2035 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2036 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2037 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2038 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2039 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2040 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2041 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2042 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2043 年 | 51000.00 | 0.00     | 0.00     | 51000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1570.63  | 1570.63  |
| 2044 年 | 51000.00 | 0.00     | 12000.00 | 39000.00 | 2.62%/2.01%/3.5% | 1413.43  | 13413.43 |
| 2045 年 | 39000.00 | 0.00     | 12000.00 | 27000.00 | 2.01%/3.5%       | 1100.62  | 13100.62 |
| 2046 年 | 27000.00 | 0.00     | 27000.00 | 0.00     | 3.5%             | 472.50   | 27472.50 |
| 合计     |          | 51000.00 | 51000.00 |          |                  | 31412.60 | 82412.60 |

项目融资利息测算表（债券）（已发行 19300.00 万元）

单位：万元

| 年份     | 期初本金金额 | 本期发债金额 | 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 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|--------|
| 2023 年 | 0.00   | 0.00   |        | 0.00   | 2.62% | 0.00 | 0.00   |

| 年份     | 期初本金金额   | 本期发债金额   | 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 | 0.00     | 12000.00 |          | 12000.00 | 2.62%       | 157.20  | 157.20   |
| 2025 年 | 12000.00 | 7300.00  |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 387.77  | 387.77   |
| 2026 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2027 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2028 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2029 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2030 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2031 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2032 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2033 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2034 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2035 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2036 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2037 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2038 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2039 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2040 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2041 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2042 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2043 年 | 19300.00 |          |          | 19300.00 | 2.62%/2.01% | 461.13  | 461.13   |
| 2044 年 | 19300.00 |          | 12000.00 | 7300.00  | 2.62%/2.01% | 303.93  | 12303.93 |
| 2045 年 | 7300.00  |          | 7300.00  | 0.00     | 2.01%       | 73.37   | 7373.37  |
| 合计     |          | 19300.00 |          |          |             | 9222.60 | 28522.60 |

项目融资利息测算表（债券）（未发行）

单位：万元

| 年份     | 期初本金金额  | 本期发债金额   | 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 |
|--------|---------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|
| 2023 年 | 0.00    | 0.00     |        | 0.00     | 3.50% | 0.00   | 0.00   |
| 2024 年 | 0.00    | 0.00     |        | 0.00     | 3.50% | 0.00   | 0.00   |
| 2025 年 | 0.00    | 4700.00  |        | 4700.00  | 3.50% | 82.25  | 82.25  |
| 2026 年 | 4700.00 | 27000.00 |        | 31700.00 | 3.50% | 637.00 | 637.00 |



| 年份     | 期初本金金额   | 本期发债金额   | 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   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2027 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2028 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2029 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2030 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2031 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2032 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2033 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2034 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2035 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2036 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2037 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2038 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2039 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2040 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2041 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2042 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2043 年 | 31700.00 |          |          | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2044 年 | 31700.00 |          | 0.00     | 31700.00 | 3.50% | 1109.50  | 1109.50  |
| 2045 年 | 31700.00 |          | 4700.00  | 27000.00 | 3.50% | 1027.25  | 5727.25  |
| 2046 年 | 27000.00 |          | 27000.00 | 0.00     | 3.50% | 472.50   | 27472.50 |
| 合计     |          | 31700.00 | 31700.00 |          |       | 22190.00 | 53890.00 |

项目融资利息测算表（银行贷款）

单位：万元

| 年份     | 期初本金金额   | 本期发债金额   | 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  |
|--------|----------|----------|---------|----------|-------|--------|---------|
| 2023 年 | 0.00     | 6997.00  |         | 6997.00  | 3.00% | 104.96 | 104.96  |
| 2024 年 | 6997.00  | 15364.50 | 0.00    | 22361.50 | 3.00% | 670.85 | 670.85  |
| 2025 年 | 22361.50 |          | 0.00    | 22361.50 | 3.00% | 670.85 | 670.85  |
| 2026 年 | 22361.50 | 7638.50  | 0.00    | 30000.00 | 3.00% | 900.00 | 900.00  |
| 2027 年 | 30000.00 |          | 2000.00 | 28000.00 | 3.00% | 870.00 | 2870.00 |
| 2028 年 | 28000.00 |          | 2000.00 | 26000.00 | 3.00% | 810.00 | 2810.00 |
| 2029 年 | 26000.00 |          | 2000.00 | 24000.00 | 3.00% | 750.00 | 2750.00 |

| 年份     | 期初本金金额   | 本期发债金额   | 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   |
|--------|----------|----------|---------|----------|-------|---------|----------|
| 2030 年 | 24000.00 |          | 2000.00 | 22000.00 | 3.00% | 690.00  | 2690.00  |
| 2031 年 | 22000.00 |          | 2000.00 | 20000.00 | 3.00% | 630.00  | 2630.00  |
| 2032 年 | 20000.00 |          | 2000.00 | 18000.00 | 3.00% | 570.00  | 2570.00  |
| 2033 年 | 18000.00 |          | 2000.00 | 16000.00 | 3.00% | 510.00  | 2510.00  |
| 2034 年 | 16000.00 |          | 2000.00 | 14000.00 | 3.00% | 450.00  | 2450.00  |
| 2035 年 | 14000.00 |          | 2000.00 | 12000.00 | 3.00% | 390.00  | 2390.00  |
| 2036 年 | 12000.00 |          | 2000.00 | 10000.00 | 3.00% | 330.00  | 2330.00  |
| 2037 年 | 10000.00 |          | 2000.00 | 8000.00  | 3.00% | 270.00  | 2270.00  |
| 2038 年 | 8000.00  |          | 2000.00 | 6000.00  | 3.00% | 210.00  | 2210.00  |
| 2039 年 | 6000.00  |          | 2000.00 | 4000.00  | 3.00% | 150.00  | 2150.00  |
| 2040 年 | 4000.00  |          | 2000.00 | 2000.00  | 3.00% | 90.00   | 2090.00  |
| 2041 年 | 2000.00  |          | 2000.00 | 0.00     | 3.00% | 30.00   | 2030.00  |
| 2042 年 | 0.00     |          | 0.00    | 0.00     | 3.00% | 0.00    | 0.00     |
| 2043 年 | 0.00     |          | 0.00    | 0.00     | 3.00% | 0.00    | 0.00     |
| 2044 年 | 0.00     |          | 0.00    | 0.00     | 3.00% | 0.00    | 0.00     |
| 2045 年 | 0.00     |          | 0.00    | 0.00     | 3.00% | 0.00    | 0.00     |
| 合计     |          | 30000.00 |         |          |       | 9096.65 | 39096.65 |

## 2.发行费用

本项目计划发行债券 51000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0%计算，发行费用为 51.00 万元。

## 三、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.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。

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。

## （二）参考文件

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
3. 《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）
4. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)
5. 《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)
6. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
7. 《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)
8. 《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)
9. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号)
10. 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）
11. 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）
12. 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)
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《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号文）

## （三）计算期

本项目分三年发行,发债期限为20年,2024年已发行的12000万元,最后一年(2044年)还本,2025年计划发行12000万元,其中7300万元已发行,最后一年(2045年)还本,2026年计划发行27000万元,最后一年(2046年)还本,

故 2046 年收入以及成本和项目收益都只计算半年。

本项目建设期为 40 个月，从 2023 年 9 月-2026 年 12 月。项目 2023 年 9 月已开工，预计 2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用，运营期为 2027 年 1 月-2046 年 6 月。因此本项目取计算期为 2023 年 9 月至 2046 年 6 月。

（四）项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入来源主要分为生产厂房出租收入，测试中心出租收入，公用动力中心出租收入，物业管理服务费收入，停车费收入，充电桩服务费收入，广告位租赁收入。

根据合肥市国民经济和社会发展统计公报，2020 年 GDP 增速为 4.3%，2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年 GDP 增速为 3.5%，近三年平均 GDP 增速为 5.67%。

通过市场调研周边产业园的厂房、综合楼、测试中心和仓库 2022 年租金标准具体如下表：

| 58同城·房产   |                             |                      |  |
|---|-----------------------------|----------------------|--|
| 请输入房源相关信息   |                             | 搜房源                  |  |
|  | 合肥经开区中心科创（孵化器）产业园标准钢结构厂房... | 02-25                |  |
| 经开-莲花路<br>佛掌路11号  | 1350㎡<br>建筑面积               | 1.17元/㎡/天<br>4.74万/月 |  |
|  | 经开区临湖旁有厂房出租                 | 02-25                |  |
| 经开-临湖<br>云谷路/宿松路(路口)  | 300㎡<br>建筑面积                | 2元/㎡/天<br>1.8万/月     |  |
|  | 直租办公场地，自有创业园区，无中介           | 2022-12-10           |  |
| 经开-明珠广场<br>宝塘路6号  | 200㎡<br>建筑面积                | 1.13元/㎡/天<br>6800元/月 |  |
|  | 明珠广场240平精装修办公室，科技企业优先入驻     | 02-22                |  |
| 经开-明珠广场<br>南城创谷   | 240㎡<br>建筑面积                | 1.3元/㎡/天<br>9360元/月  |  |

1.生产厂房出租收入

本项目新建可出租生产厂房 126701.39 m<sup>2</sup>，用以满足生产需求。通过 58 同城查询经开区生产厂房日租金为 1.13-2.00 元/m<sup>2</sup>的情况，结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，2024 年厂房月租赁价格按 50 元/m<sup>2</sup> 测算，参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，本项目租金每两年按 5%递增。预计运营期第一年厂房出租比例为 80%，运营期内每年递增 10%直至出租比

例达 95%。

经计算第一年（2027 年）生产厂房出租收入为

$50 \times 126701.39 \times 80\% \times 12 / 10000 = 6081.67$  万元。

## 2.测试中心出租收入

本项目新建可出租测试中心 23133.51m<sup>2</sup>，用以满足智能电动汽车及相关配套的测试需求。通过 58 同城查询经开区生产厂房日租金为 1.13-2.00 元/m<sup>2</sup>的情况，结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，2024 年月租赁价格按 50 元/m<sup>2</sup>测算，参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，本项目租金每两年按 5%递增。预计运营期第一年出租比例为 80%，运营期内每年递增 10%直至出租比例达 95%。

经计算第一年（2027 年）测试中心出租收入为

$50 \times 23133.51 \times 80\% \times 12 / 10000 = 1110.41$  万元。

## 3.公用动力中心出租收入

本项目新建可出租公用动力中心合计约 10220.83m<sup>2</sup>，为入孵企业提供中试生产、经营的场地和办公方面的共享设施。通过 58 同城查询经开区生产厂房日租金为 1.13-2.00 元/m<sup>2</sup>的情况，结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，2024 年月租赁价格按 50 元/月/m<sup>2</sup>，测算参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，本项目租金每两年按 5%递增。预计运营期第一年出租比例为 80%，运营期内每年递增 10%直至出租比例达 95%。

经计算第一年（2027 年）公用动力中心出租收入为

$50 \times 10220.83 \times 80\% \times 12 / 10000 = 490.60$  万元。

## 4.物业管理服务费收入

根据《安徽省物业服务收费管理办法》和《合肥市物业管理若干规定》等有关规定实行市场调节价通过调查合肥市部分产业园物业收费情况（如下）。结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，运营第一年（2024 年）物业管理服务费收费价格按 2 元/平方米/月测算，考虑到经济增长、通货膨胀等因素参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，本项目物业管理服务费每两年按 5%递增。

合肥市部分产业园物业收费情况表

| 序号 | 名称        | 地址                                 | 物业费月收费标准<br>(元/平方米) |
|----|-----------|------------------------------------|---------------------|
| 1  | 合肥淝南汽车工业园 | 合肥市包河区小西冲枢纽安徽省立<br>医院感染病院北侧约 120 米 | 1.85-2.30           |
| 2  | 裕田汽车科技产业园 | 安徽省合肥市包河区方兴大道 2 号                  | 1.90-2.20           |
| 3  | 合肥医药健康产业园 | 合肥市经开区宿松路 3888 号                   | 2.17-2.35           |

项目建成后对已出租或部分征收物业费。出租场地包括生产厂房、测试中心、公用动力中心，出租房屋总面积为 160055.73 平方米。

经计算第一年（2027 年）物业管理服务费收入为

$2 \times 160055.73 \times 12 / 10000 = 384.13$  万元。

#### 5. 停车费收入

根据项目建设内，园区范围内设置 307 个道路停车位，用于满足园区内员工及访客的出行需求。停车费收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

附件 1

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<br>停车路段 | 分 类 |     | 计 时 收 费                                       | 计时收费<br>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。  |             |     |

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

根据《合肥市发展改革委关于合肥市路内停车泊位收费问题的通知》附件中合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准：“A 级区域（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；A 级区域（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（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；B 级区域（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。”。计时收费时段：A 级区域 7:30-21:30 分；B 级区域 7:30-19:00 分。

综上所述，A 级区域（小车）日收费最高为  $5+4*13=57.00$  元，A 级区域（大车）日收费最高为  $10+8*13=114.00$  元；B 级区域（小车）日收费最高为  $4+2*10.5=25.00$  元，B 级区域（大车）日收费最高为  $8+4*10.5=50.00$  元。基于谨慎性考虑，本项目停车位日收费按照 15 元/个计算，年收费天数为 365 天。考虑到经济增长、通货膨胀等因素，参照近三年合肥经济技术开发区 GDP 平均增速 8.41%，本项目停车费每两年按 5% 递增。预计第一年停车位使用率为 80%，运营期内每年递增 10%，直至使用率达 95%。

经计算第一年（2027 年）停车费收入为

$$15*307*360*80\%/10000=132.62 \text{ 万元。}$$

#### 6.充电桩服务费收入

项目建成后，可设置 61 组充电桩。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 30、60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。

通过调查合肥市现有充电桩收费情况，充电桩服务费为 0.80 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.6 元/度。

本项目直流桩功率 60KW，2024 年充电桩服务费为  $0.60*60=36.00$  元/小时，参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，服务费每两年递增 5%，正常年收费天数为 360 天，日使用时间为 5 小时。

结合现在的市场行情，充电桩正处于供不应求的阶段，因此预计本项目运营期第一年(2027 年)充电桩的使用率为 80%，运营期内每年递增 10%，直至使用率达 95%。

| 安徽省合肥市蜀山区高新机电产业园北区公共充电点充电站  |  |
|---|--|
| 简介：安徽省合肥市蜀山区高新机电产业园北区公共充电点充电站，位于安徽省合肥市蜀山区高新机电产业园北区公共充电点充电站，拥有慢速充电桩其他品牌32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。 |  |
| <div> <div>社会开放</div> <div>国家电网</div> <div>已建成已测试</div> <div>地面</div> </div>  |  |
| 快充数量：0个   |  |
| 慢充数量：32个 慢充电桩品牌：其他  |  |
| 充电桩详细地址：合肥市高新区丰乐路与习友路交口高新机电产业园北区停车场   |  |
| 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：不详  |  |
| 开放时间：00:00:00-23:59:59  |  |

经计算第一年（2027 年）充电桩服务费收入为  $61*36*5*360*80\%/10000=316.22$  万元。

## 7.广告位租赁收入

本项目总占地面积为 108267.21m<sup>2</sup>，规划按每 2000m<sup>2</sup> 设置一处广告板块，可设置 54 处广告位板块。参考同类市场广告 LED 广告、公告牌、灯箱广告等，其中 LED 广告 12000-18000 元/年、灯箱广告 8000-18000 元/年、公告牌 3000 元/月，结合合肥市公共资源交易中心公布已成交的类似广告位成交价格，基于谨慎性考虑，本项目 2022 年广告位年租金单价为 1.20 万元，参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，租金每两年递增 5%。预计第一年出租率为 80%，运营期内每年递增 10%，直至使用率达 95%。

| 一、转让标的情况   |      |            |           |
|--|------|------------|-----------|
| 转让标的   | 转让期限 | 转让底价（万元/年） | 交易保证金（万元） |
| 滨湖国家森林公园景区广告经营权  | 3年   | 16         | 1         |
| 经营权基本情况说明：<br>合肥滨湖国家森林公园景区广告位包含护栏灯箱8块和户外大牌5块，基本情况如下：<br>1. 护栏灯箱：合肥滨湖森林公园主大门左右护栏灯箱8块（共16块自留8块），每块护栏灯箱尺寸为宽5.76米×高1.56米，夜晚亮灯。<br>2. 户外大牌：合肥滨湖森林公园主停车库内户外大牌4块（自留北侧一块），每块大牌尺寸分别为宽8.8米×高3米、宽6.8米×高3米、无照明。合肥滨湖森林公园次入口停车场内户外大牌1块（自留西侧一块），尺寸为宽8米×高3.5米。<br>标的照片及区位图详见本公告电子附1。 |      |            |           |



## 滨湖国家森林公园景区广告经营权转让 项目结果公告

项目编号: 2021BFBCJ00812

合肥市产权交易中心受合肥印象滨湖旅游投资发展有限公司委托,于2021年9月15日发布公告,对滨湖国家森林公园景区广告经营权进行公开转让,10月9日确定了受让方。现将具体情况公告如下:

转让标的: 滨湖国家森林公园景区广告经营权

受让方: 安徽省圣唐文化传媒有限公司

首年转让金额: 20万元

项目负责人: 赵工


联系电话: 0551-66223291


特此公告。

合肥市产权交易中心

2021年10月11日


广告位年租金为  $20/13=1.54$  万元/个

 安徽户外广告价格/大型广告位... ...



安徽户外广告价格/大型广告位投放报价/合肥户外广告公司报价钜惠

**¥1.58万**  
≥100块起批

 **合肥政宣文化传媒有限公司**  
所在地: 安徽 合肥

[最新产品](#) [进入店铺](#)

[进店](#) [电话](#) [在线咨询](#) [获取最低报价](#)

经计算第一年(2027年)广告位租赁收入为

$1.2*54*80\%=51.84$  万元。

综上所述,本项目在计算期(2023年9月-2046年6月)内实现项目收入244239.15万元(用于偿还专项债的收入为165653.10万元,用于偿还银行贷款的收入为78586.05万元);其中生产厂房出租收入为174552.31万元,测试中心出租收入为31870.27万元,公用动力中心出租收入为14080.90万元,物业管理服务费收入为9365.23万元,停车费收入为3806.49万元,充电桩服务费收入为9076.07万元,广告位租赁收入为1487.88万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》

项目收入估算表

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          |
|------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>1</b>   | <b>运营收入合计</b>           | <b>244239.15</b> | <b>8567.50</b> | <b>9590.42</b> | <b>10606.97</b> | <b>10606.97</b> | <b>11137.32</b> | <b>11137.32</b> | <b>11694.19</b> | <b>11694.19</b> | <b>12278.90</b> | <b>12278.90</b> |
| <b>1.1</b> | <b>生产厂房出租收入</b>         | <b>174552.31</b> | <b>6081.67</b> | <b>6841.88</b> | <b>7583.08</b>  | <b>7583.08</b>  | <b>7962.23</b>  | <b>7962.23</b>  | <b>8360.34</b>  | <b>8360.34</b>  | <b>8778.36</b>  | <b>8778.36</b>  |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 50.00          | 50.00          | 52.50           | 52.50           | 55.13           | 55.13           | 57.88           | 57.88           | 60.78           | 60.78           |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 126701.39      | 126701.39      | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       |
|            | 出租率                     |                  | 80%            | 90%            | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |
|            | 销项税（9%）                 | 14412.58         | 502.16         | 564.93         | 626.13          | 626.13          | 657.43          | 657.43          | 690.30          | 690.30          | 724.82          | 724.82          |
| <b>1.2</b> | <b>测试中心出租收入</b>         | <b>31870.27</b>  | <b>1110.41</b> | <b>1249.21</b> | <b>1384.54</b>  | <b>1384.54</b>  | <b>1453.77</b>  | <b>1453.77</b>  | <b>1526.46</b>  | <b>1526.46</b>  | <b>1602.78</b>  | <b>1602.78</b>  |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 50.00          | 50.00          | 52.50           | 52.50           | 55.13           | 55.13           | 57.88           | 57.88           | 60.78           | 60.78           |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 23133.51       | 23133.51       | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        |
|            | 出租率                     |                  | 80%            | 90%            | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |
|            | 销项税（9%）                 | 2631.49          | 91.69          | 103.15         | 114.32          | 114.32          | 120.04          | 120.04          | 126.04          | 126.04          | 132.34          | 132.34          |
| <b>1.3</b> | <b>公用动力中心出租收入</b>       | <b>14080.90</b>  | <b>490.60</b>  | <b>551.92</b>  | <b>611.72</b>   | <b>611.72</b>   | <b>642.30</b>   | <b>642.30</b>   | <b>674.42</b>   | <b>674.42</b>   | <b>708.14</b>   | <b>708.14</b>   |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 50.00          | 50.00          | 52.50           | 52.50           | 55.13           | 55.13           | 57.88           | 57.88           | 60.78           | 60.78           |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 10220.83       | 10220.83       | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        |
|            | 出租率                     |                  | 80%            | 90%            | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |
|            | 销项税（9%）                 | 1162.64          | 40.51          | 45.57          | 50.51           | 50.51           | 53.03           | 53.03           | 55.69           | 55.69           | 58.47           | 58.47           |

| 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        |
|------------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>1.4</b> | <b>物业管理服务费收入</b> | <b>9365.23</b> | <b>384.13</b> | <b>384.13</b> | <b>403.34</b> | <b>403.34</b> | <b>423.51</b> | <b>423.51</b> | <b>444.68</b> | <b>444.68</b> | <b>466.92</b> | <b>466.92</b> |
|            | 单价（元/m²/月）       |                | 2.00          | 2.00          | 2.10          | 2.10          | 2.21          | 2.21          | 2.32          | 2.32          | 2.43          | 2.43          |
|            | 数量（m²）           |                | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     |
|            | 销项税（6%）          | 530.11         | 21.74         | 21.74         | 22.83         | 22.83         | 23.97         | 23.97         | 25.17         | 25.17         | 26.43         | 26.43         |
| <b>1.5</b> | <b>停车费收入</b>     | <b>3806.49</b> | <b>132.62</b> | <b>149.20</b> | <b>165.37</b> | <b>165.37</b> | <b>173.63</b> | <b>173.63</b> | <b>182.32</b> | <b>182.32</b> | <b>191.43</b> | <b>191.43</b> |
|            | 单价（元/天/个）        |                | 15.00         | 15.00         | 15.75         | 15.75         | 16.54         | 16.54         | 17.36         | 17.36         | 18.23         | 18.23         |
|            | 数量（个）            |                | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           |
|            | 年天数（天）           |                | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           |
|            | 出租率              |                | 80%           | 90%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           |
|            | 销项税（9%）          | 314.30         | 10.95         | 12.32         | 13.65         | 13.65         | 14.34         | 14.34         | 15.05         | 15.05         | 15.81         | 15.81         |
| <b>1.6</b> | <b>充电桩服务费收入</b>  | <b>9076.07</b> | <b>316.22</b> | <b>355.75</b> | <b>394.29</b> | <b>394.29</b> | <b>414.01</b> | <b>414.01</b> | <b>434.71</b> | <b>434.71</b> | <b>456.44</b> | <b>456.44</b> |
|            | 充电桩数量（组）         |                | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            |
|            | 服务费单价（元/小时）      |                | 36.00         | 36.00         | 37.80         | 37.80         | 39.69         | 39.69         | 41.67         | 41.67         | 43.76         | 43.76         |
|            | 日使用时长（小时）        |                | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             |
|            | 年使用天数（天）         |                | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           |
|            | 使用率              |                | 80%           | 90%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           |
|            | 销项税（13%）         | 1044.15        | 36.38         | 40.93         | 45.36         | 45.36         | 47.63         | 47.63         | 50.01         | 50.01         | 52.51         | 52.51         |
| <b>1.7</b> | <b>广告位租赁收入</b>   | <b>1487.88</b> | <b>51.84</b>  | <b>58.32</b>  | <b>64.64</b>  | <b>64.64</b>  | <b>67.87</b>  | <b>67.87</b>  | <b>71.26</b>  | <b>71.26</b>  | <b>74.83</b>  | <b>74.83</b>  |
|            | 年收费（万元/个）        |                | 1.20          | 1.20          | 1.26          | 1.26          | 1.32          | 1.32          | 1.39          | 1.39          | 1.46          | 1.46          |

| 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          |
|----|---------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|    | 数量（个）         |                  | 54             | 54             | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              |
|    | 使用率           |                  | 80%            | 90%            | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             |
|    | 销项税（9%）       | 122.85           | 4.28           | 4.82           | 5.34            | 5.34            | 5.60            | 5.60            | 5.88            | 5.88            | 6.18            | 6.18            |
| 2  | 政府补贴收入        | 0.00             | 0.00           | 0.00           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            |
|    | <b>项目收入合计</b> | <b>244239.15</b> | <b>8567.50</b> | <b>9590.42</b> | <b>10606.97</b> | <b>10606.97</b> | <b>11137.32</b> | <b>11137.32</b> | <b>11694.19</b> | <b>11694.19</b> | <b>12278.90</b> | <b>12278.90</b> |
|    | 其中:用于偿还发债     | 165653.10        | 5810.83        | 6504.62        | 7194.09         | 7194.09         | 7553.79         | 7553.79         | 7931.48         | 7931.48         | 8328.05         | 8328.05         |
|    | 用于偿还贷款        | 78586.05         | 2756.67        | 3085.80        | 3412.88         | 3412.88         | 3583.53         | 3583.53         | 3762.70         | 3762.70         | 3950.84         | 3950.84         |

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

| 序号         | 项目                      | 合计               | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年          | 2044 年          | 2045 年          | 2046 年         |
|------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>1</b>   | <b>运营收入合计</b>           | <b>244239.15</b> | <b>12892.84</b> | <b>12892.84</b> | <b>13537.48</b> | <b>13537.48</b> | <b>14214.36</b> | <b>14214.36</b> | <b>14925.07</b> | <b>14925.07</b> | <b>15671.33</b> | <b>7835.66</b> |
| <b>1.1</b> | <b>生产厂房出租收入</b>         | <b>174552.31</b> | <b>9217.28</b>  | <b>9217.28</b>  | <b>9678.14</b>  | <b>9678.14</b>  | <b>10162.05</b> | <b>10162.05</b> | <b>10670.15</b> | <b>10670.15</b> | <b>11203.66</b> | <b>5601.83</b> |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 63.81           | 63.81           | 67.00           | 67.00           | 70.36           | 70.36           | 73.87           | 73.87           | 77.57           | 77.57          |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39       | 126701.39      |
|            | 出租率                     |                  | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%            |
|            | 销项税（9%）                 | 14412.58         | 761.06          | 761.06          | 799.11          | 799.11          | 839.07          | 839.07          | 881.02          | 881.02          | 925.07          | 462.54         |
| <b>1.2</b> | <b>测试中心出租收入</b>         | <b>31870.27</b>  | <b>1682.92</b>  | <b>1682.92</b>  | <b>1767.06</b>  | <b>1767.06</b>  | <b>1855.42</b>  | <b>1855.42</b>  | <b>1948.19</b>  | <b>1948.19</b>  | <b>2045.60</b>  | <b>1022.80</b> |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 63.81           | 63.81           | 67.00           | 67.00           | 70.36           | 70.36           | 73.87           | 73.87           | 77.57           | 77.57          |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51        | 23133.51       |
|            | 出租率                     |                  | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%            |
|            | 销项税（9%）                 | 2631.49          | 138.96          | 138.96          | 145.90          | 145.90          | 153.20          | 153.20          | 160.86          | 160.86          | 168.90          | 84.45          |
| <b>1.3</b> | <b>公用动力中心出租收入</b>       | <b>14080.90</b>  | <b>743.55</b>   | <b>743.55</b>   | <b>780.72</b>   | <b>780.72</b>   | <b>819.76</b>   | <b>819.76</b>   | <b>860.75</b>   | <b>860.75</b>   | <b>903.78</b>   | <b>451.89</b>  |
|            | 单价（元/m <sup>2</sup> /月） |                  | 63.81           | 63.81           | 67.00           | 67.00           | 70.36           | 70.36           | 73.87           | 73.87           | 77.57           | 77.57          |
|            | 数量（m <sup>2</sup> ）     |                  | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83        | 10220.83       |
|            | 出租率                     |                  | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%            |
|            | 销项税（9%）                 | 1162.64          | 61.39           | 61.39           | 64.46           | 64.46           | 67.69           | 67.69           | 71.07           | 71.07           | 74.62           | 37.31          |

| 序号         | 项目               | 合计             | 2037 年        | 2038 年        | 2039 年        | 2040 年        | 2041 年        | 2042 年        | 2043 年        | 2044 年        | 2045 年        | 2046 年        |
|------------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>1.4</b> | <b>物业管理服务费收入</b> | <b>9365.23</b> | <b>490.26</b> | <b>490.26</b> | <b>514.78</b> | <b>514.78</b> | <b>540.51</b> | <b>540.51</b> | <b>567.54</b> | <b>567.54</b> | <b>595.92</b> | <b>297.96</b> |
|            | 单价（元/m²/月）       |                | 2.55          | 2.55          | 2.68          | 2.68          | 2.81          | 2.81          | 2.95          | 2.95          | 3.10          | 3.10          |
|            | 数量（m²）           |                | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     | 160055.73     |
|            | 销项税（6%）          | 530.11         | 27.75         | 27.75         | 29.14         | 29.14         | 30.60         | 30.60         | 32.12         | 32.12         | 33.73         | 16.87         |
| <b>1.5</b> | <b>停车费收入</b>     | <b>3806.49</b> | <b>201.00</b> | <b>201.00</b> | <b>211.05</b> | <b>211.05</b> | <b>221.61</b> | <b>221.61</b> | <b>232.69</b> | <b>232.69</b> | <b>244.32</b> | <b>122.16</b> |
|            | 单价（元/天/个）        |                | 19.14         | 19.14         | 20.10         | 20.10         | 21.11         | 21.11         | 22.16         | 22.16         | 23.27         | 23.27         |
|            | 数量（个）            |                | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           | 307           |
|            | 年天数（天）           |                | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           |
|            | 出租率              |                | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           |
|            | 销项税（9%）          | 314.30         | 16.60         | 16.60         | 17.43         | 17.43         | 18.30         | 18.30         | 19.21         | 19.21         | 20.17         | 10.09         |
| <b>1.6</b> | <b>充电桩服务费收入</b>  | <b>9076.07</b> | <b>479.26</b> | <b>479.26</b> | <b>503.23</b> | <b>503.23</b> | <b>528.39</b> | <b>528.39</b> | <b>554.81</b> | <b>554.81</b> | <b>582.55</b> | <b>291.27</b> |
|            | 充电桩数量（组）         |                | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            | 61            |
|            | 服务费单价（元/小时）      |                | 45.95         | 45.95         | 48.24         | 48.24         | 50.66         | 50.66         | 53.19         | 53.19         | 55.85         | 55.85         |
|            | 日使用时长（小时）        |                | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             |
|            | 年使用天数（天）         |                | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           | 360           |
|            | 使用率              |                | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           | 95%           |
|            | 销项税（13%）         | 1044.15        | 55.14         | 55.14         | 57.89         | 57.89         | 60.79         | 60.79         | 63.83         | 63.83         | 67.02         | 33.51         |
| <b>1.7</b> | <b>广告位租赁收入</b>   | <b>1487.88</b> | <b>78.57</b>  | <b>78.57</b>  | <b>82.50</b>  | <b>82.50</b>  | <b>86.62</b>  | <b>86.62</b>  | <b>90.95</b>  | <b>90.95</b>  | <b>95.50</b>  | <b>47.75</b>  |
|            | 年收费（万元/个）        |                | 1.53          | 1.53          | 1.61          | 1.61          | 1.69          | 1.69          | 1.77          | 1.77          | 1.86          | 1.86          |

| 序号 | 项目            | 合计               | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年          | 2044 年          | 2045 年          | 2046 年         |
|----|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|    | 数量（个）         |                  | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54              | 54             |
|    | 使用率           |                  | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%             | 95%            |
|    | 销项税（9%）       | 122.85           | 6.49            | 6.49            | 6.81            | 6.81            | 7.15            | 7.15            | 7.51            | 7.51            | 7.89            | 3.94           |
| 2  | 政府补贴收入        | 0.00             | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00           |
|    | <b>项目收入合计</b> | <b>244239.15</b> | <b>12892.84</b> | <b>12892.84</b> | <b>13537.48</b> | <b>13537.48</b> | <b>14214.36</b> | <b>14214.36</b> | <b>14925.07</b> | <b>14925.07</b> | <b>15671.33</b> | <b>7835.66</b> |
|    | 其中:用于偿还发债     | 165653.10        | 8744.46         | 8744.46         | 9181.68         | 9181.68         | 9640.76         | 9640.76         | 10122.80        | 10122.80        | 10628.94        | 5314.47        |
|    | 用于偿还贷款        | 78586.05         | 4148.38         | 4148.38         | 4355.80         | 4355.80         | 4573.59         | 4573.59         | 4802.27         | 4802.27         | 5042.38         | 2521.19        |

### （五）项目成本测算

债券存续期内，本项目运营成本主要包括水电费，工资及福利费，修理费，其他费用。

#### 1.运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和管理费用及其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

##### （1）水电费

本项目主要为提供租赁服务项目水电费用由承租方自行承担，不考虑项目本身的水电费，只考虑配备的工作人员日常水电费以及公共设备日常耗电量以及公共区域的日常维护用水。

根据本项目可行性研究报告能耗分析项目投入使用后年耗电量为 76.16 万度，年耗水量为 12.36 万吨。

项目综合能耗指标表

| 能源种类 | 单位     | 实物量   | 当量值             |       |
|------|--------|-------|-----------------|-------|
|      |        |       | 折标系数            | tce   |
| 用电   | 万 kw.h | 76.16 | 0.1229kgce/kW.h | 93.60 |
| 新鲜水  | 万 m³   | 12.36 | 0.0857kgce/m³   | 10.59 |

参考《安徽省电网销售电价表》、合肥市发改委发布的《合肥水费标准》基于谨慎性考虑，电费按 0.8 元/Kwh 计，水费按 3.50 元/t 计。

安徽电网销售电价表

| 用电分类             |     | 电价电价（元/千瓦时） |        |        |        |        | 基本电价             |                    |
|------------------|-----|-------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------------------|
|                  |     | 不满1千伏       | 1-10千伏 | 35千伏   | 110千伏  | 220千伏  | 最大容量<br>(元/千瓦·月) | 变压器容量<br>(元/千伏安·月) |
| 一、居民生活用电         |     | 0.5653      | 0.5503 |        |        |        |                  |                    |
| 二、工商业用电          |     | 0.5558      | 0.5408 | 0.5258 |        |        |                  |                    |
| 三、二、三产业及其他<br>用电 | 单一制 | 0.6198      | 0.6048 | 0.5898 |        |        |                  |                    |
|                  | 两部制 |             | 0.5998 | 0.5748 | 0.5498 | 0.5248 | 40               | 30                 |



### 合肥水费标准

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

经计算本项目运营期第一年（2027 年）水电费为  
 $(12.36 \times 3.5 + 76.16 \times 0.8) = 104.19$  万元。

## 2.工资及福利费

人员工资主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备园区日常人员 30 人，查询薪酬网合肥市 2021 年月平均工资为 6354.55 元，福利费按照工资 14% 计算，即年工资福利费为  $6354.55 \times (1 + 14\%) \times 12 / 10000 = 8.69$  万元。基于谨慎性原则，2024 年人均工资福利费按 9 万元计算，参照近三年合肥 GDP 平均增速 5.67%，考虑物价上涨因素人均工资及福利费每两年上涨 5%。



经计算本项目运营期第一年（2027 年）工资及福利费为

$9 \times 30 = 270.00$  万元。

### 3.修理费

项目建成后需对房屋和停车位、公共设备等进行修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费的 10%计算。

经计算本项目运营期第一年（2027 年）修理费为

$2427.49 \times 0.1 = 242.75$  万元。

### 4.其他费用

其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用包括办公费、管理费及其他。参考同类行业数据基于谨慎性原则，本项目此项费用按运营收入的 5%计算。

经计算本项目运营期第一年（2027 年）其他费用为

$8567.50 \times 0.05 = 428.37$  万元。

### 4.项目总成本

综上所述，本项目在计算期（2023 年 9 月-2046 年 6 月）内运营成本为 26068.29 万元（归属于专项债的运营成本为 17680.59 万元，归属于银行贷款的运营成本为 8387.70 万元）。其中水电费用为 2540.10 万元、工资及福利费为 6582.63 万元、修理费为 4733.60 万元、其他费用为 12211.96 万元。具体详见《成本费用估算表》。

备注：本项目计划申请非标专项债券 51000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰计算，发行费用为  $51000.00 \times 1\text{‰} = 51.00$  万元。发行费用已计入到建设期投资中，此处不再重复计算。

项目总成本费用估算表

单位：万元

| 序号       | 项目             | 合计              | 计算期            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          |                |                 | 2027 年         | 2028 年         | 2029 年         | 2030 年         | 2031 年         | 2032 年         | 2033 年         | 2034 年         | 2035 年         | 2036 年         |
| <b>1</b> | <b>水电费用</b>    | <b>2540.10</b>  | <b>104.19</b>  | <b>104.19</b>  | <b>109.40</b>  | <b>109.40</b>  | <b>114.87</b>  | <b>114.87</b>  | <b>120.61</b>  | <b>120.61</b>  | <b>126.64</b>  | <b>126.64</b>  |
|          | 水费             | 1054.66         | 43.26          | 43.26          | 45.42          | 45.42          | 47.69          | 47.69          | 50.08          | 50.08          | 52.58          | 52.58          |
|          | 年用水量（万 t）      |                 | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          |
|          | 单价（元/t）        |                 | 3.50           | 3.50           | 3.68           | 3.68           | 3.86           | 3.86           | 4.05           | 4.05           | 4.25           | 4.25           |
|          | 电费             | 1485.44         | 60.93          | 60.93          | 63.97          | 63.97          | 67.17          | 67.17          | 70.53          | 70.53          | 74.06          | 74.06          |
|          | 年用电量（万 kwh）    |                 | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          |
|          | 单价（元/kwh）      |                 | 0.80           | 0.80           | 0.84           | 0.84           | 0.88           | 0.88           | 0.93           | 0.93           | 0.97           | 0.97           |
| <b>2</b> | <b>工资及福利费</b>  | <b>6582.63</b>  | <b>270.00</b>  | <b>270.00</b>  | <b>283.50</b>  | <b>283.50</b>  | <b>297.68</b>  | <b>297.68</b>  | <b>312.56</b>  | <b>312.56</b>  | <b>328.19</b>  | <b>328.19</b>  |
|          | 年工资及福利费（万元/人）  |                 | 9.00           | 9.00           | 9.45           | 9.45           | 9.92           | 9.92           | 10.42          | 10.42          | 10.94          | 10.94          |
|          | 园区管理人员（人）      |                 | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             |
| <b>3</b> | <b>修理费</b>     | <b>4733.60</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  |
| <b>4</b> | <b>其他费用</b>    | <b>12211.96</b> | <b>428.37</b>  | <b>479.52</b>  | <b>530.35</b>  | <b>530.35</b>  | <b>556.87</b>  | <b>556.87</b>  | <b>584.71</b>  | <b>584.71</b>  | <b>613.94</b>  | <b>613.94</b>  |
| <b>5</b> | <b>运营成本合计</b>  | <b>26068.29</b> | <b>1045.31</b> | <b>1096.46</b> | <b>1165.99</b> | <b>1165.99</b> | <b>1212.16</b> | <b>1212.16</b> | <b>1260.63</b> | <b>1260.63</b> | <b>1311.52</b> | <b>1311.52</b> |
|          | 其中:用于偿还发债      | 17680.59        | 708.97         | 743.66         | 790.83         | 790.83         | 822.13         | 822.13         | 855.01         | 855.01         | 889.53         | 889.53         |
|          | 用于偿还贷款         | 8387.70         | 336.34         | 352.79         | 375.17         | 375.17         | 390.02         | 390.02         | 405.62         | 405.62         | 421.99         | 421.99         |
| <b>6</b> | <b>财务费用</b>    | <b>36437.26</b> | <b>2440.63</b> | <b>2380.63</b> | <b>2320.63</b> | <b>2260.63</b> | <b>2200.63</b> | <b>2140.63</b> | <b>2080.63</b> | <b>2020.63</b> | <b>1960.63</b> | <b>1900.63</b> |
|          | 专项债利息支出（不含建设期） | 29687.26        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63        |

| 序号 | 项目              | 合计        | 计算期     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|-----------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |                 |           | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  |
|    | 银行贷款利息支出（不含建设期） | 6750.00   | 870.00  | 810.00  | 750.00  | 690.00  | 630.00  | 570.00  | 510.00  | 450.00  | 390.00  | 330.00  |
| 7  | 固定资产折旧及摊销费      | 47336.01  | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 |
| 8  | 项目成本合计          | 109841.55 | 5913.43 | 5904.57 | 5914.11 | 5854.11 | 5840.27 | 5780.27 | 5768.74 | 5708.74 | 5699.64 | 5639.64 |

项目总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

| 序号       | 项目            | 合计              | 计算期            |                |                |                |                |                |                |                |                |               |
|----------|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|          |               |                 | 2037 年         | 2038 年         | 2039 年         | 2040 年         | 2041 年         | 2042 年         | 2043 年         | 2044 年         | 2045 年         | 2046 年        |
| <b>1</b> | <b>水电费用</b>   | <b>2540.10</b>  | <b>132.97</b>  | <b>132.97</b>  | <b>139.62</b>  | <b>139.62</b>  | <b>146.60</b>  | <b>146.60</b>  | <b>153.93</b>  | <b>153.93</b>  | <b>161.63</b>  | <b>80.81</b>  |
|          | 水费            | 1054.66         | 55.21          | 55.21          | 57.97          | 57.97          | 60.87          | 60.87          | 63.91          | 63.91          | 67.11          | 33.55         |
|          | 年用水量（万 t）     |                 | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36          | 12.36         |
|          | 单价（元/t）       |                 | 4.47           | 4.47           | 4.69           | 4.69           | 4.92           | 4.92           | 5.17           | 5.17           | 5.43           | 5.43          |
|          | 电费            | 1485.44         | 77.76          | 77.76          | 81.65          | 81.65          | 85.73          | 85.73          | 90.02          | 90.02          | 94.52          | 47.26         |
|          | 年用电量（万 kwh）   |                 | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16          | 76.16         |
|          | 单价（元/kwh）     |                 | 1.02           | 1.02           | 1.07           | 1.07           | 1.13           | 1.13           | 1.18           | 1.18           | 1.24           | 1.24          |
| <b>2</b> | <b>工资及福利费</b> | <b>6582.63</b>  | <b>344.60</b>  | <b>344.60</b>  | <b>361.83</b>  | <b>361.83</b>  | <b>379.92</b>  | <b>379.92</b>  | <b>398.91</b>  | <b>398.91</b>  | <b>418.86</b>  | <b>209.43</b> |
|          | 年工资及福利费（万元/人） |                 | 11.49          | 11.49          | 12.06          | 12.06          | 12.66          | 12.66          | 13.30          | 13.30          | 13.96          | 13.96         |
|          | 园区管理人员（人）     |                 | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30             | 30            |
| <b>3</b> | <b>修理费</b>    | <b>4733.60</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>242.75</b>  | <b>121.37</b> |
| <b>4</b> | <b>其他费用</b>   | <b>12211.96</b> | <b>644.64</b>  | <b>644.64</b>  | <b>676.87</b>  | <b>676.87</b>  | <b>710.72</b>  | <b>710.72</b>  | <b>746.25</b>  | <b>746.25</b>  | <b>783.57</b>  | <b>391.78</b> |
| <b>5</b> | <b>运营成本合计</b> | <b>26068.29</b> | <b>1364.96</b> | <b>1364.96</b> | <b>1421.07</b> | <b>1421.07</b> | <b>1479.99</b> | <b>1479.99</b> | <b>1541.85</b> | <b>1541.85</b> | <b>1606.80</b> | <b>803.40</b> |
|          | 其中:用于偿还发债     | 17680.59        | 925.77         | 925.77         | 963.83         | 963.83         | 1003.79        | 1003.79        | 1045.74        | 1045.74        | 1089.80        | 544.90        |
|          | 用于偿还贷款        | 8387.70         | 439.19         | 439.19         | 457.24         | 457.24         | 476.20         | 476.20         | 496.10         | 496.10         | 517.00         | 258.50        |
| <b>6</b> | <b>财务费用</b>   | <b>36437.26</b> | <b>1840.63</b> | <b>1780.63</b> | <b>1570.63</b> | <b>1720.63</b> | <b>1660.63</b> | <b>1600.63</b> | <b>1570.63</b> | <b>1413.43</b> | <b>1100.62</b> | <b>472.50</b> |

| 序号 | 项目              | 合计        | 计算期     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----|-----------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |                 |           | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  | 2046 年  |
|    | 专项债利息支出（不含建设期）  | 29687.26  | 1570.63 | 1570.63 | 1570.63 | 1570.63 | 1570.63 | 1570.63 | 1570.63 | 1413.43 | 1100.62 | 472.50  |
|    | 银行贷款利息支出（不含建设期） | 6750.00   | 270.00  | 210.00  | 0.00    | 150.00  | 90.00   | 30.00   | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 7  | 固定资产折旧及摊销费      | 47336.01  | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 2427.49 | 1213.74 |
| 8  | 项目成本合计          | 109841.55 | 5633.08 | 5573.08 | 5419.19 | 5569.19 | 5568.10 | 5508.10 | 5539.96 | 5382.76 | 5134.90 | 2489.64 |

## （六）相关税费

1.增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目生产厂房出租收入、测试中心出租收入、公用动力中心出租收入、停车位收入、广告位租赁收入增值税按 9%计取，充电桩服务费收入按 6%计取；物业管理服务费收入增值税按 6%计取。增值税进项税以水电费、修理费和其他费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目总投资为计算基础，税率为 9%。

2.房产税：根据（财税【2016】43 号）规定，房产出租的以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

3.关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市“市区”是指省人民政府批准的市辖区（含市郊）的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇（区级镇）县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。本项目城市建设维护税税率为 7%。

4.关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

5.关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

6.企业所得税税率为 25%。

综上所述项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）应交增值税 10675.80 万元；税金与附加为 25556.71 万元（其中城市建设维护税为 747.31 万元、教育税、地方教育税附加 533.79 万元、房产税为 24275.61 万元）；所得税为 24541.27 元。具体详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

| 序号       | 项目名称          | 合计              | 计算期            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----------|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          |               |                 | 2027 年         | 2028 年         | 2029 年         | 2030 年         | 2031 年         | 2032 年         | 2033 年         | 2034 年         | 2035 年         | 2036 年         |
| <b>1</b> | <b>税金与附加</b>  | <b>25556.71</b> | <b>845.80</b>  | <b>951.52</b>  | <b>1054.61</b> | <b>1054.61</b> | <b>1107.34</b> | <b>1107.34</b> | <b>1162.70</b> | <b>1162.70</b> | <b>1220.84</b> | <b>1235.09</b> |
| 1.1      | 城市建设维护税(7%)   | 747.31          | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 8.32           |
| 1.2      | 教育税、地方教育税(5%) | 533.79          | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 5.94           |
| 1.3      | 房产税（12%）      | 24275.61        | 845.80         | 951.52         | 1054.61        | 1054.61        | 1107.34        | 1107.34        | 1162.70        | 1162.70        | 1220.84        | 1220.84        |
| <b>2</b> | <b>应交增值税</b>  | <b>10675.80</b> | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>118.81</b>  |
| 2.1      | 增值税销项税        | 20218.12        | 707.70         | 793.45         | 878.14         | 878.14         | 922.04         | 922.04         | 968.15         | 968.15         | 1016.55        | 1016.55        |
|          | 销项税（9%）       | 18643.86        | 649.58         | 730.78         | 809.95         | 809.95         | 850.44         | 850.44         | 892.96         | 892.96         | 937.61         | 937.61         |
|          | 销项税（6%）       | 530.11          | 21.74          | 21.74          | 22.83          | 22.83          | 23.97          | 23.97          | 25.17          | 25.17          | 26.43          | 26.43          |
|          | 销项税（13%）      | 1044.15         | 36.38          | 40.93          | 45.36          | 45.36          | 47.63          | 47.63          | 50.01          | 50.01          | 52.51          | 52.51          |
| 2.2      | 增值税进项税        | 1102.96         | 43.89          | 46.78          | 49.95          | 49.95          | 51.76          | 51.76          | 53.66          | 53.66          | 55.66          | 55.66          |
| 2.3      | 期初可抵扣进项税(9%)  |                 | 8439.36        | 7775.54        | 7028.87        | 6200.69        | 5372.50        | 4502.22        | 3631.94        | 2717.46        | 1802.98        | 842.08         |
| <b>3</b> | <b>所得税</b>    | <b>24541.27</b> | <b>452.07</b>  | <b>683.58</b>  | <b>909.56</b>  | <b>924.56</b>  | <b>1047.43</b> | <b>1062.43</b> | <b>1190.68</b> | <b>1205.68</b> | <b>1339.60</b> | <b>1321.34</b> |
| <b>4</b> | <b>税费小计</b>   | <b>60773.78</b> | <b>1297.87</b> | <b>1635.10</b> | <b>1964.17</b> | <b>1979.17</b> | <b>2154.76</b> | <b>2169.76</b> | <b>2353.39</b> | <b>2368.39</b> | <b>2560.44</b> | <b>2675.24</b> |
|          | 其中:用于偿还发债     | 41219.29        | 880.27         | 1109.00        | 1332.18        | 1342.35        | 1461.45        | 1471.62        | 1596.16        | 1606.34        | 1736.60        | 1814.46        |
|          | 用于偿还贷款        | 19554.49        | 417.60         | 526.11         | 631.99         | 636.81         | 693.31         | 698.14         | 757.22         | 762.05         | 823.84         | 860.78         |



相关税费情况表（续上表）

单位：万元

| 序号       | 项目名称          | 合计              | 计算期            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----------|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          |               |                 | 2037 年         | 2038 年         | 2039 年         | 2040 年         | 2041 年         | 2042 年         | 2043 年         | 2044 年         | 2045 年         | 2046 年         |
| <b>1</b> | <b>税金与附加</b>  | <b>25556.71</b> | <b>1403.03</b> | <b>1403.03</b> | <b>1473.27</b> | <b>1473.27</b> | <b>1547.01</b> | <b>1547.01</b> | <b>1624.45</b> | <b>1624.45</b> | <b>1705.75</b> | <b>852.88</b>  |
| 1.1      | 城市建设维护税(7%)   | 747.31          | 70.67          | 70.67          | 74.26          | 74.26          | 78.02          | 78.02          | 81.97          | 81.97          | 86.11          | 43.06          |
| 1.2      | 教育税、地方教育税(5%) | 533.79          | 50.48          | 50.48          | 53.04          | 53.04          | 55.73          | 55.73          | 58.55          | 58.55          | 61.51          | 30.75          |
| 1.3      | 房产税（12%）      | 24275.61        | 1281.88        | 1281.88        | 1345.97        | 1345.97        | 1413.27        | 1413.27        | 1483.94        | 1483.94        | 1558.13        | 779.07         |
| <b>2</b> | <b>应交增值税</b>  | <b>10675.80</b> | <b>1009.62</b> | <b>1009.62</b> | <b>1060.79</b> | <b>1060.79</b> | <b>1114.52</b> | <b>1114.52</b> | <b>1170.93</b> | <b>1170.93</b> | <b>1230.17</b> | <b>615.08</b>  |
| 2.1      | 增值税销项税        | 20218.12        | 1067.38        | 1067.38        | 1120.75        | 1120.75        | 1176.79        | 1176.79        | 1235.63        | 1235.63        | 1297.41        | 648.70         |
|          | 销项税（9%）       | 18643.86        | 984.49         | 984.49         | 1033.72        | 1033.72        | 1085.40        | 1085.40        | 1139.67        | 1139.67        | 1196.66        | 598.33         |
|          | 销项税（6%）       | 530.11          | 27.75          | 27.75          | 29.14          | 29.14          | 30.60          | 30.60          | 32.12          | 32.12          | 33.73          | 16.87          |
|          | 销项税（13%）      | 1044.15         | 55.14          | 55.14          | 57.89          | 57.89          | 60.79          | 60.79          | 63.83          | 63.83          | 67.02          | 33.51          |
| 2.2      | 增值税进项税        | 1102.96         | 57.76          | 57.76          | 59.96          | 59.96          | 62.27          | 62.27          | 64.69          | 64.69          | 67.24          | 33.62          |
| 2.3      | 期初可抵扣进项税(9%)  |                 | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| <b>3</b> | <b>所得税</b>    | <b>24541.27</b> | <b>1211.78</b> | <b>1226.78</b> | <b>1396.06</b> | <b>1358.56</b> | <b>1496.18</b> | <b>1511.18</b> | <b>1647.43</b> | <b>1686.73</b> | <b>1900.13</b> | <b>969.51</b>  |
| <b>4</b> | <b>税费小计</b>   | <b>60773.78</b> | <b>3624.44</b> | <b>3639.44</b> | <b>3930.12</b> | <b>3892.62</b> | <b>4157.71</b> | <b>4172.71</b> | <b>4442.81</b> | <b>4482.11</b> | <b>4836.05</b> | <b>2437.47</b> |
|          | 其中:用于偿还发债     | 41219.29        | 2458.24        | 2468.42        | 2665.57        | 2640.14        | 2819.93        | 2830.11        | 3013.30        | 3039.95        | 3280.01        | 1653.20        |
|          | 用于偿还贷款        | 19554.49        | 1166.19        | 1171.02        | 1264.55        | 1252.48        | 1337.78        | 1342.61        | 1429.51        | 1442.16        | 1556.04        | 784.28         |

### （七）项目利润测算

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）运营收入为 244239.15 万元，税金及附加为 25556.71 万元，应交增值税为 10675.80 万元，项目成本费用为 109841.55 万元（运营成本为 26068.29 万元、固定资产折旧费为 47336.01 万元、财务费用为 36437.26 万元），所得税为 24541.27 万元。由此可得本项目的净利润总额为 73623.82 万元，详细计算内容见《利润估算表》。

备注：本项目总投资为 102210.00 万元，折旧年限按 40 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，正常年固定资产折旧费为  $102210.00 \times (1-5\%) / 40 = 2427.49$  万元。

# 利润估算表

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          |
|----------|---------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>1</b> | <b>运营收入</b>   | <b>244239.15</b> | <b>8567.50</b> | <b>9590.42</b> | <b>10606.97</b> | <b>10606.97</b> | <b>11137.32</b> | <b>11137.32</b> | <b>11694.19</b> | <b>11694.19</b> | <b>12278.90</b> | <b>12278.90</b> |
|          | 其中:用于偿还发债     | 165653.10        | 5810.83        | 6504.62        | 7194.09         | 7194.09         | 7553.79         | 7553.79         | 7931.48         | 7931.48         | 8328.05         | 8328.05         |
|          | 用于偿还贷款        | 78586.05         | 2756.67        | 3085.80        | 3412.88         | 3412.88         | 3583.53         | 3583.53         | 3762.70         | 3762.70         | 3950.84         | 3950.84         |
| <b>2</b> | <b>税金及附加</b>  | <b>25556.71</b>  | <b>845.80</b>  | <b>951.52</b>  | <b>1054.61</b>  | <b>1054.61</b>  | <b>1107.34</b>  | <b>1107.34</b>  | <b>1162.70</b>  | <b>1162.70</b>  | <b>1220.84</b>  | <b>1235.09</b>  |
|          | 其中:用于偿还发债     | 16755.16         | 573.66         | 645.36         | 715.28          | 715.28          | 751.04          | 751.04          | 788.59          | 788.59          | 828.02          | 837.69          |
|          | 用于偿还贷款        | 7948.67          | 272.14         | 306.16         | 339.33          | 339.33          | 356.29          | 356.29          | 374.11          | 374.11          | 392.82          | 397.40          |
| <b>3</b> | <b>应交增值税</b>  | <b>10675.80</b>  | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>118.81</b>   |
|          | 其中:用于偿还发债     | 6823.59          | 0.00           | 0.00           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 80.58           |
|          | 用于偿还贷款        | 3237.12          | 0.00           | 0.00           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 38.23           |
| <b>4</b> | <b>项目成本费用</b> | <b>109841.55</b> | <b>5913.43</b> | <b>5904.57</b> | <b>5914.11</b>  | <b>5854.11</b>  | <b>5840.27</b>  | <b>5780.27</b>  | <b>5768.74</b>  | <b>5708.74</b>  | <b>5699.64</b>  | <b>5639.64</b>  |
| 4.1      | 运营成本          | 26068.29         | 1045.31        | 1096.46        | 1165.99         | 1165.99         | 1212.16         | 1212.16         | 1260.63         | 1260.63         | 1311.52         | 1311.52         |
|          | 其中:用于偿还发债     | 17680.59         | 708.97         | 743.66         | 790.83          | 790.83          | 822.13          | 822.13          | 855.01          | 855.01          | 889.53          | 889.53          |
|          | 用于偿还贷款        | 8387.70          | 336.34         | 352.79         | 375.17          | 375.17          | 390.02          | 390.02          | 405.62          | 405.62          | 421.99          | 421.99          |
| 4.2      | 财务费用（不含建设期）   | 36437.26         | 2440.63        | 2380.63        | 2320.63         | 2260.63         | 2200.63         | 2140.63         | 2080.63         | 2020.63         | 1960.63         | 1900.63         |
|          | 专项债利息支出       | 29687.26         | 1570.63        | 1570.63        | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         |
|          | 银行贷款利息支出      | 6750.00          | 870.00         | 810.00         | 750.00          | 690.00          | 630.00          | 570.00          | 510.00          | 450.00          | 390.00          | 330.00          |
| 4.3      | 固定资产折旧及摊销费    | 47336.01         | 2427.49        | 2427.49        | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         |

| 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  |
|----|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 5  | 利润总额<br>(1-2-3-4+5) | 98165.10 | 1808.27 | 2734.32 | 3638.25 | 3698.25 | 4189.71 | 4249.71 | 4762.74 | 4822.74 | 5358.42 | 5285.35 |
| 6  | 弥补以前年度亏损            | 0.00     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 7  | 应纳税所得额              | 98165.10 | 1808.27 | 2734.32 | 3638.25 | 3698.25 | 4189.71 | 4249.71 | 4762.74 | 4822.74 | 5358.42 | 5285.35 |
| 8  | 所得税                 | 24541.27 | 452.07  | 683.58  | 909.56  | 924.56  | 1047.43 | 1062.43 | 1190.68 | 1205.68 | 1339.60 | 1321.34 |
| 9  | 净利润（5-8）            | 73623.82 | 1356.20 | 2050.74 | 2728.69 | 2773.69 | 3142.28 | 3187.28 | 3572.05 | 3617.05 | 4018.81 | 3964.02 |

接下表

利润估算表（续上表）

单位：万元

| 序号       | 项目            | 合计               | 2037 年          | 2038 年          | 2039 年          | 2040 年          | 2041 年          | 2042 年          | 2043 年          | 2044 年          | 2045 年          | 2046 年         |
|----------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>运营收入</b>   | <b>244239.15</b> | <b>12892.84</b> | <b>12892.84</b> | <b>13537.48</b> | <b>13537.48</b> | <b>14214.36</b> | <b>14214.36</b> | <b>14925.07</b> | <b>14925.07</b> | <b>15671.33</b> | <b>7835.66</b> |
|          | 其中:用于偿还发债     | 165653.10        | 8744.46         | 8744.46         | 9181.68         | 9181.68         | 9640.76         | 9640.76         | 10122.80        | 10122.80        | 10628.94        | 5314.47        |
|          | 用于偿还贷款        | 78586.05         | 4148.38         | 4148.38         | 4355.80         | 4355.80         | 4573.59         | 4573.59         | 4802.27         | 4802.27         | 5042.38         | 2521.19        |
| <b>2</b> | <b>税金及附加</b>  | <b>25556.71</b>  | <b>1403.03</b>  | <b>1403.03</b>  | <b>1473.27</b>  | <b>1473.27</b>  | <b>1547.01</b>  | <b>1547.01</b>  | <b>1624.45</b>  | <b>1624.45</b>  | <b>1705.75</b>  | <b>852.88</b>  |
|          | 其中:用于偿还发债     | 16755.16         | 951.60          | 951.60          | 999.23          | 999.23          | 1049.25         | 1049.25         | 1101.77         | 1101.77         | 1156.91         | 0.00           |
|          | 用于偿还贷款        | 7948.67          | 451.44          | 451.44          | 474.04          | 474.04          | 497.77          | 497.77          | 522.68          | 522.68          | 548.84          | 0.00           |
| <b>3</b> | <b>应交增值税</b>  | <b>10675.80</b>  | <b>1009.62</b>  | <b>1009.62</b>  | <b>1060.79</b>  | <b>1060.79</b>  | <b>1114.52</b>  | <b>1114.52</b>  | <b>1170.93</b>  | <b>1170.93</b>  | <b>1230.17</b>  | <b>615.08</b>  |
|          | 其中:用于偿还发债     | 6823.59          | 684.77          | 684.77          | 719.47          | 719.47          | 755.91          | 755.91          | 794.17          | 794.17          | 834.35          | 0.00           |
|          | 用于偿还贷款        | 3237.12          | 324.86          | 324.86          | 341.32          | 341.32          | 358.61          | 358.61          | 376.76          | 376.76          | 395.82          | 0.00           |
| <b>4</b> | <b>项目成本费用</b> | <b>109841.55</b> | <b>5633.08</b>  | <b>5573.08</b>  | <b>5419.19</b>  | <b>5569.19</b>  | <b>5568.10</b>  | <b>5508.10</b>  | <b>5539.96</b>  | <b>5382.76</b>  | <b>5134.90</b>  | <b>2489.64</b> |
| 4.1      | 运营成本          | 26068.29         | 1364.96         | 1364.96         | 1421.07         | 1421.07         | 1479.99         | 1479.99         | 1541.85         | 1541.85         | 1606.80         | 803.40         |
|          | 其中:用于偿还发债     | 17680.59         | 925.77          | 925.77          | 963.83          | 963.83          | 1003.79         | 1003.79         | 1045.74         | 1045.74         | 1089.80         | 544.90         |
|          | 用于偿还贷款        | 8387.70          | 439.19          | 439.19          | 457.24          | 457.24          | 476.20          | 476.20          | 496.10          | 496.10          | 517.00          | 258.50         |
| 4.2      | 财务费用（不含建设期）   | 36437.26         | 1840.63         | 1780.63         | 1570.63         | 1720.63         | 1660.63         | 1600.63         | 1570.63         | 1413.43         | 1100.62         | 472.50         |
|          | 专项债利息支出       | 29687.26         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1570.63         | 1413.43         | 1100.62         | 472.50         |
|          | 银行贷款利息支出      | 6750.00          | 270.00          | 210.00          | 0.00            | 150.00          | 90.00           | 30.00           | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00           |
| 4.3      | 固定资产折旧及摊销费    | 47336.01         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 2427.49         | 1213.74        |

| 序号 | 项目                  | 合计       | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  | 2046 年  |
|----|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 5  | 利润总额<br>(1-2-3-4+5) | 98165.10 | 4847.10 | 4907.10 | 5584.23 | 5434.23 | 5984.72 | 6044.72 | 6589.73 | 6746.93 | 7600.50 | 3878.06 |
| 6  | 弥补以前年度亏损            | 0.00     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 7  | 应纳税所得额              | 98165.10 | 4847.10 | 4907.10 | 5584.23 | 5434.23 | 5984.72 | 6044.72 | 6589.73 | 6746.93 | 7600.50 | 3878.06 |
| 8  | 所得税                 | 24541.27 | 1211.78 | 1226.78 | 1396.06 | 1358.56 | 1496.18 | 1511.18 | 1647.43 | 1686.73 | 1900.13 | 969.51  |
| 9  | 净利润 (5-8)           | 73623.82 | 3635.33 | 3680.33 | 4188.17 | 4075.67 | 4488.54 | 4533.54 | 4942.30 | 5060.20 | 5700.38 | 2908.54 |

#### （八）项目可偿债收益

项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）运营收入为 244239.15 万元，运营成本为 26068.29 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 60773.78 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费  
=244239.15 -26068.29 -60773.78 = 157397.08 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

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   |
|-----|-----------|-----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1   | 项目收入      | 244239.15 | 8567.50 | 9590.42 | 10606.97 | 10606.97 | 11137.32 | 11137.32 | 11694.19 | 11694.19 | 12278.90 | 12278.90 |
|     | 其中:用于偿还发债 | 165653.10 | 5810.83 | 6504.62 | 7194.09  | 7194.09  | 7553.79  | 7553.79  | 7931.48  | 7931.48  | 8328.05  | 8328.05  |
|     | 用于偿还贷款    | 78586.05  | 2756.67 | 3085.80 | 3412.88  | 3412.88  | 3583.53  | 3583.53  | 3762.70  | 3762.70  | 3950.84  | 3950.84  |
| 1.1 | 运营收入      | 244239.15 | 8567.50 | 9590.42 | 10606.97 | 10606.97 | 11137.32 | 11137.32 | 11694.19 | 11694.19 | 12278.90 | 12278.90 |
| 2   | 运营成本支出    | 26068.29  | 1045.31 | 1096.46 | 1165.99  | 1165.99  | 1212.16  | 1212.16  | 1260.63  | 1260.63  | 1311.52  | 1311.52  |
|     | 其中用于偿还发债  | 17680.59  | 708.97  | 743.66  | 790.83   | 790.83   | 822.13   | 822.13   | 855.01   | 855.01   | 889.53   | 889.53   |
|     | 用于偿还贷款    | 8387.70   | 336.34  | 352.79  | 375.17   | 375.17   | 390.02   | 390.02   | 405.62   | 405.62   | 421.99   | 421.99   |
| 3   | 相关税费      | 60773.78  | 1297.87 | 1635.10 | 1964.17  | 1979.17  | 2154.76  | 2169.76  | 2353.39  | 2368.39  | 2560.44  | 2675.24  |
|     | 其中:用于偿还发债 | 41219.29  | 880.27  | 1109.00 | 1332.18  | 1342.35  | 1461.45  | 1471.62  | 1596.16  | 1606.34  | 1736.60  | 1814.46  |
|     | 用于偿还贷款    | 19554.49  | 417.60  | 526.11  | 631.99   | 636.81   | 693.31   | 698.14   | 757.22   | 762.05   | 823.84   | 860.78   |
| 4   | 项目可偿债收益   | 157397.08 | 6224.32 | 6858.86 | 7476.81  | 7461.81  | 7770.40  | 7755.40  | 8080.17  | 8065.17  | 8406.93  | 8292.13  |
|     | 其中:用于偿还发债 | 106753.22 | 4221.59 | 4651.96 | 5071.08  | 5060.91  | 5270.21  | 5260.03  | 5480.31  | 5470.13  | 5701.93  | 5624.07  |
|     | 用于偿还贷款    | 50643.87  | 2002.73 | 2206.90 | 2405.73  | 2400.90  | 2500.19  | 2495.37  | 2599.86  | 2595.04  | 2705.00  | 2668.07  |

接下表



项目可偿债收益测算表

单位：万元

| 序号  | 项目        | 合计        | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 2046 年  |
|-----|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 1   | 项目收入      | 244239.15 | 12892.84 | 12892.84 | 13537.48 | 13537.48 | 14214.36 | 14214.36 | 14925.07 | 14925.07 | 15671.33 | 7835.66 |
|     | 其中:用于偿还发债 | 165653.10 | 8744.46  | 8744.46  | 9181.68  | 9181.68  | 9640.76  | 9640.76  | 10122.80 | 10122.80 | 10628.94 | 5314.47 |
|     | 用于偿还贷款    | 78586.05  | 4148.38  | 4148.38  | 4355.80  | 4355.80  | 4573.59  | 4573.59  | 4802.27  | 4802.27  | 5042.38  | 2521.19 |
| 1.1 | 运营收入      | 244239.15 | 12892.84 | 12892.84 | 13537.48 | 13537.48 | 14214.36 | 14214.36 | 14925.07 | 14925.07 | 15671.33 | 7835.66 |
| 2   | 运营成本支出    | 26068.29  | 1364.96  | 1364.96  | 1421.07  | 1421.07  | 1479.99  | 1479.99  | 1541.85  | 1541.85  | 1606.80  | 803.40  |
|     | 其中用于偿还发债  | 17680.59  | 925.77   | 925.77   | 963.83   | 963.83   | 1003.79  | 1003.79  | 1045.74  | 1045.74  | 1089.80  | 544.90  |
|     | 用于偿还贷款    | 8387.70   | 439.19   | 439.19   | 457.24   | 457.24   | 476.20   | 476.20   | 496.10   | 496.10   | 517.00   | 258.50  |
| 3   | 相关税费      | 60773.78  | 3624.44  | 3639.44  | 3930.12  | 3892.62  | 4157.71  | 4172.71  | 4442.81  | 4482.11  | 4836.05  | 2437.47 |
|     | 其中:用于偿还发债 | 41219.29  | 2458.24  | 2468.42  | 2665.57  | 2640.14  | 2819.93  | 2830.11  | 3013.30  | 3039.95  | 3280.01  | 1653.20 |
|     | 用于偿还贷款    | 19554.49  | 1166.19  | 1171.02  | 1264.55  | 1252.48  | 1337.78  | 1342.61  | 1429.51  | 1442.16  | 1556.04  | 784.28  |
| 4   | 项目可偿债收益   | 157397.08 | 7903.45  | 7888.45  | 8186.29  | 8223.79  | 8576.66  | 8561.66  | 8940.41  | 8901.11  | 9228.48  | 4594.79 |
|     | 其中:用于偿还发债 | 106753.22 | 5360.44  | 5350.27  | 5552.28  | 5577.72  | 5817.04  | 5806.87  | 6063.76  | 6037.10  | 6259.14  | 3116.38 |
|     | 用于偿还贷款    | 50643.87  | 2543.00  | 2538.18  | 2634.01  | 2646.08  | 2759.61  | 2754.79  | 2876.66  | 2864.01  | 2969.34  | 1478.41 |

（九）资金测算平衡情况

项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）累计可用于还本付息的金额为 157397.08 万元，累计还本付息总额为 121509.25 万元，测算覆盖本息倍数为 1.30 倍，其中专项债券本息的覆盖倍数为 1.30，银行贷款本息的覆盖倍数为 1.30，可以实现项目收益与融资自求平衡。具体详见下表《资金平衡测算表》。

资金平衡测算表

单位：万元

| 年度     | 运营收入     | 运营成本    | 相关税费    | 项目收益    | 项目收益（用于偿还债券） | 项目收益（用于偿还贷款） | 专项债还本付息  | 银行贷款还本付息 | 专项债券覆盖倍数 | 银行贷款覆盖倍数 |
|--------|----------|---------|---------|---------|--------------|--------------|----------|----------|----------|----------|
| 2023 年 | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00         | 0.00         | 0.00     | 104.96   |          |          |
| 2024 年 | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00         | 0.00         | 157.20   | 670.85   |          |          |
| 2025 年 | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00         | 0.00         | 470.02   | 670.85   |          |          |
| 2026 年 | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00         | 0.00         | 1098.13  | 900.00   |          |          |
| 2027 年 | 8567.50  | 1045.31 | 1297.87 | 6224.32 | 4221.59      | 2002.73      | 1570.63  | 2870.00  |          |          |
| 2028 年 | 9590.42  | 1096.46 | 1635.10 | 6858.86 | 4651.96      | 2206.90      | 1570.63  | 2810.00  |          |          |
| 2029 年 | 10606.97 | 1165.99 | 1964.17 | 7476.81 | 5071.08      | 2405.73      | 1570.63  | 2750.00  |          |          |
| 2030 年 | 10606.97 | 1165.99 | 1979.17 | 7461.81 | 5060.91      | 2400.90      | 1570.63  | 2690.00  |          |          |
| 2031 年 | 11137.32 | 1212.16 | 2154.76 | 7770.40 | 5270.21      | 2500.19      | 1570.63  | 2630.00  |          |          |
| 2032 年 | 11137.32 | 1212.16 | 2169.76 | 7755.40 | 5260.03      | 2495.37      | 1570.63  | 2570.00  |          |          |
| 2033 年 | 11694.19 | 1260.63 | 2353.39 | 8080.17 | 5480.31      | 2599.86      | 1570.63  | 2510.00  |          |          |
| 2034 年 | 11694.19 | 1260.63 | 2368.39 | 8065.17 | 5470.13      | 2595.04      | 1570.63  | 2450.00  | 1.30     | 1.30     |
| 2035 年 | 12278.90 | 1311.52 | 2560.44 | 8406.93 | 5701.93      | 2705.00      | 1570.63  | 2390.00  |          |          |
| 2036 年 | 12278.90 | 1311.52 | 2675.24 | 8292.13 | 5624.07      | 2668.07      | 1570.63  | 2330.00  |          |          |
| 2037 年 | 12892.84 | 1364.96 | 3624.44 | 7903.45 | 5360.44      | 2543.00      | 1570.63  | 2270.00  |          |          |
| 2038 年 | 12892.84 | 1364.96 | 3639.44 | 7888.45 | 5350.27      | 2538.18      | 1570.63  | 2210.00  |          |          |
| 2039 年 | 13537.48 | 1421.07 | 3930.12 | 8186.29 | 5552.28      | 2634.01      | 1570.63  | 2150.00  |          |          |
| 2040 年 | 13537.48 | 1421.07 | 3892.62 | 8223.79 | 5577.72      | 2646.08      | 1570.63  | 2090.00  |          |          |
| 2041 年 | 14214.36 | 1479.99 | 4157.71 | 8576.66 | 5817.04      | 2759.61      | 1570.63  | 2030.00  |          |          |
| 2042 年 | 14214.36 | 1479.99 | 4172.71 | 8561.66 | 5806.87      | 2754.79      | 1570.63  | 0.00     |          |          |
| 2043 年 | 14925.07 | 1541.85 | 4442.81 | 8940.41 | 6063.76      | 2876.66      | 1570.63  | 0.00     |          |          |
| 2044 年 | 14925.07 | 1541.85 | 4482.11 | 8901.11 | 6037.10      | 2864.01      | 13413.43 | 0.00     |          |          |
| 2045 年 | 15671.33 | 1606.80 | 4836.05 | 9228.48 | 6259.14      | 2969.34      | 13100.62 | 0.00     |          |          |

|        |           |          |          |           |           |          |          |          |  |  |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|--|--|
| 2046 年 | 7835.66   | 803.40   | 2437.47  | 4594.79   | 3116.38   | 1478.41  | 27472.50 | 0.00     |  |  |
| 合计     | 244239.15 | 26068.29 | 60773.78 | 157397.08 | 106753.22 | 50643.87 | 82412.60 | 39096.65 |  |  |
| 本息覆盖倍数 | 1.30      |          |          |           |           |          |          |          |  |  |

#### （十）敏感性分析

##### 1.专项债券

经计算，项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）经营净收益（用于偿还发债）=运营收入（用于偿还发债）-项目运营成本（用于偿还发债）-占用项目偿债收益的相关税费（用于偿还发债）=165653.10-17680.59-41219.29=106753.22 万元。

考虑到经营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 敏感性分析   | 敏感性变化比率  |           |           |
|---------|----------|-----------|-----------|
|         | -0.10    | -0.05     | 0.00      |
| 经营净收益   | 96077.90 | 101415.56 | 106753.22 |
| 偿债资金合计  | 96077.90 | 101415.56 | 106753.22 |
| 债券还本付息额 | 82412.60 | 82412.60  | 82412.60  |
| 债券本息覆盖率 | 1.17     | 1.23      | 1.30      |

以上考虑了经营净收益从-10.00%到-5.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.17 到 1.23。从这个角度看本项目能够实现收益和融资自求平衡，债券不能还本付息的风险较小。

##### 2.银行贷款

经计算，项目在计算期内（2023 年 9 月-2046 年 6 月）经营净收益（用于偿还贷款）=运营收入（用于偿还贷款）-项目运营成本（用于偿还贷款）-占用项目偿债收益的相关税费（用于偿还贷款）=78586.05-8387.70-19554.49 =50643.87 万元。

考虑到经营净收益变动因素，分析银行贷款覆盖本息倍数如下表《项目贷款本息偿还能力评估表》。

项目贷款本息偿还能力评估表

单位：万元

| 敏感性分析         | 敏感性变化比率  |          |          |
|---------------|----------|----------|----------|
|               | -0.10    | -0.05    | 0.00     |
| 经营净收益（用于偿还贷款） | 45579.48 | 48111.67 | 50643.87 |

| 敏感性分析          | 敏感性变化比率  |          |          |
|----------------|----------|----------|----------|
|                | -0.10    | -0.05    | 0.00     |
| 偿债资金合计(用于偿还贷款) | 45579.48 | 48111.67 | 50643.87 |
| 银行贷款还本付息额      | 39096.65 | 39096.65 | 39096.65 |
| 银行贷款本息覆盖率      | 1.17     | 1.23     | 1.30     |

以上考虑了经营净收益从-10.00%到-5.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.17 到 1.23。从这个角度看本项目能够实现收益和融资自求平衡，银行贷款不能还本付息的风险较小。

#### 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与银行贷款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。

#### 五、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

91340111MA2T50XH34

# 营业执照

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 安徽三永会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐拂晓

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，出具相关审计报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定、涉案审计鉴定、代理记账；会计咨询；税务咨询。（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）

出资额 陆拾万圆整

成立日期 2018年10月15日

主要经营场所 合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室



登记机关

2024年10月16日



# 会计师事务所 执业证书

名称:安徽三永会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:徐拂晓

主任会计师:

经营场所:合肥市包河区庐州大道56号  
吉瑞泰盛广场4号楼2312室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:34010230

批准执业文号:财会〔2018〕1543号

批准执业日期:2018年12月12日



## 说明

证书序号: 00111497

- 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

二〇二四年六月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴忠信  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1969-05-04  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 340103196905042513  
Identity card No.

证书编号: 340100260005  
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: 2007-05-14  
Date of Issuance



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

2022年 7 月 20 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

吴忠信

会员编号 340100260005

最后年检时间  
2024年07月

年检结果  
年检通过

历年记录

2023年  
2023-09-06  
2022年  
2022-07-20  
2014年  
2014-03-28

通过

通过

通过





姓名 周小霞  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1989-09-30  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号 342901198909304324  
Identity card No.

证书编号: 340102300004  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
发证日期: 2021-03-11  
Date of Issuance



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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周小霞

会员编号 340102300004

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-20

通过