

合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字【2025】0033 号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



CAC 皖核字【2025】0033 号

合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对合肥海恒创新投资管理有限公司的合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

任。

本次评价仅供本次发行合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目拟发行专项债券 24,000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 16,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 债券利率 | 本期应付利息 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|--------|
| 2025 年 | — | 8,000.00 | — | 8,000.00 | 3.00% | 120.00 |
| 2026 年 | 8,000.00 | 16,000.00 | — | 24,000.00 | 3.00% | 240.00 |
| 2027 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2028 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2029 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2030 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2031 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2032 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2033 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2034 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2035 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2036 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2037 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2038 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2039 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2040 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |

| | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| 2041 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2042 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2043 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2044 年 | 24,000.00 | — | — | 24,000.00 | 3.00% | 720.00 |
| 2045 年 | 24,000.00 | — | 8,000.00 | 16,000.00 | 3.00% | 600.00 |
| 2046 年 | 16,000.00 | — | 16,000.00 | — | 3.00% | 480.00 |
| 合计 | 24,000.00 | 24,000.00 | — | — | — | 14,400.00 |

本项目债券还本付息总额为 38,400.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

5、本期债券募集资金投资项目现金流入通过合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入实现，通过查询同地段或相近地段租金价格来确定合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目租金。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5%作为合理增速计算新型标准厂房出租收入、

高层集成电路孵化器出租收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2025 年 5 月至 2027 年 3 月，预计自 2027 年 7 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，故 2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

| 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 | 备注 |
|-----------|-----------|--------|-----------|------------------------|
| 68,317.84 | 21,821.18 | 26.40 | 46,470.26 | 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算 |
| 64,901.95 | 20,730.13 | | 44,145.42 | 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算 |
| 61,486.07 | 19,639.06 | | 41,820.61 | 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算 |

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入产生的现金净流入。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目预计收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体情况如

下：

（一）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益

偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 1,040.99 | 231.82 | — | 809.17 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,397.41 | 499.29 | — | 1,898.12 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,814.79 | 668.72 | — | 2,146.07 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,978.94 | 722.50 | — | 2,256.44 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,178.84 | 792.12 | — | 2,386.72 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,193.87 | 795.87 | — | 2,398.00 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,553.99 | 934.17 | — | 2,619.82 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,553.99 | 966.78 | — | 2,587.21 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,523.66 | 1,756.57 | — | 2,767.09 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,261.84 | 893.28 | — | 1,368.56 |
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 68,317.84 | 21,821.18 | 26.40 | 46,470.26 |

| | |
|--------|------|
| 本息覆盖倍数 | 1.21 |
|--------|------|

(二) 预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 988.94 | 220.23 | — | 768.71 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,277.54 | 474.33 | — | 1,803.21 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,674.05 | 635.28 | — | 2,038.77 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,829.99 | 686.38 | — | 2,143.61 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,019.90 | 752.51 | — | 2,267.39 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,034.18 | 756.08 | — | 2,278.10 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,162.00 | 809.58 | — | 2,352.42 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,162.00 | 809.58 | — | 2,352.42 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,376.29 | 887.46 | — | 2,488.83 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,376.29 | 918.44 | — | 2,457.85 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,531.15 | 1,271.12 | — | 2,260.03 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,531.15 | 1,271.12 | — | 2,260.03 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,732.29 | 1,365.38 | — | 2,366.91 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,732.29 | 1,365.38 | — | 2,366.91 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,887.68 | 1,442.02 | — | 2,445.66 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,887.68 | 1,442.02 | — | 2,445.66 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,126.15 | 1,552.93 | — | 2,573.22 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,126.15 | 1,552.93 | — | 2,573.22 |
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,297.48 | 1,668.74 | — | 2,628.74 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,148.75 | 848.62 | — | 1,300.13 |
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 64,901.95 | 20,730.13 | 26.40 | 44,145.42 |

| | |
|--------|------|
| 本息覆盖倍数 | 1.15 |
|--------|------|

(三) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 936.89 | 208.64 | — | 728.25 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,157.67 | 449.36 | — | 1,708.31 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,533.31 | 601.85 | — | 1,931.46 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,681.05 | 650.25 | — | 2,030.80 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,860.96 | 712.91 | — | 2,148.05 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,874.48 | 716.28 | — | 2,158.20 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,995.58 | 766.97 | — | 2,228.61 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,995.58 | 766.97 | — | 2,228.61 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,198.59 | 840.75 | — | 2,357.84 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,198.59 | 870.10 | — | 2,328.49 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,345.30 | 1,204.22 | — | 2,141.08 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,345.30 | 1,204.22 | — | 2,141.08 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,535.86 | 1,293.52 | — | 2,242.34 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,535.86 | 1,293.52 | — | 2,242.34 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,683.06 | 1,366.13 | — | 2,316.93 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,683.06 | 1,366.13 | — | 2,316.93 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,908.99 | 1,471.19 | — | 2,437.80 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,908.99 | 1,471.19 | — | 2,437.80 |
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,071.29 | 1,580.91 | — | 2,490.38 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,035.66 | 803.95 | — | 1,231.71 |
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 61,486.07 | 19,639.06 | 26.40 | 41,820.61 |

| | |
|--------|------|
| 本息覆盖倍数 | 1.09 |
|--------|------|

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)安徽分所
中国·合肥

中国注册会计师：



刘剑辉

中国注册会计师：



二〇二五年二月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入通过合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入实现，通过查询同地段或相近地段租金价格来确定合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目租金。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5% 作为合理增速计算新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、

电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目建设单位

项目建设单位：合肥海恒创新投资管理有限公司

(二) 项目概况

1、项目位置

项目位于合肥经济技术开发区天门路以西，锦绣大道以南。

2、建设内容及规模

建设内容及规模

本项目总用地面积 71.43 亩，主要建设内容包括新建 2 栋新型标准厂房、1 栋高层集成电路孵化器、地下室以及附属用房等工程的建筑安装工程及室外给排水、电气等附属工程。

3、项目建设工期

本项目建设期拟为 2025 年 5 月至 2027 年 3 月。

4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 30,200.00 万元，其中工程费用为 26,215.82 万元，工程建设及其他费用为 1,826.08 万元，预备费为 1,423.10 万元，建设期利息为 735.00 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 费用名称 | 金额（万元） | 占比 |
|-----|----------|-----------|---------|
| 1 | 建设总投资 | 30,200.00 | 100.00% |
| 1.1 | 工程费用 | 26,215.82 | 86.81% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 1,826.08 | 6.05% |
| 1.3 | 预备费 | 1,423.10 | 4.71% |
| 1.4 | 建设期利息 | 735.00 | 2.43% |

根据合肥海恒创新投资管理有限公司《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 6,200.00 万元（约占项目建设总投资的 20.53%），由财政资金安排；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 24,000.00 万元（约占项目总投资的 79.47%），分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 16,000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）项目收入的分类

项目收入为经营收入，包括合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入。

（2）各类项目收入单价预测

1) 新型标准厂房出租收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租厂房面积为 28,408.33 m²（不包括物业用房面积 370 m²及消控室面积 50 m²）。经查询合肥市经开区、蜀山区等周边地区具有类似用途的厂房出租单价情况，预计新型标准厂房 2027 年租金价格 35.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内新型标准厂房租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%。

2) 高层集成电路孵化器出租收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租高层集成电路孵化器面积为 22,432.73 m²。经查询合肥市经开区具有类似用途的用房出租单价及高新区类似项目房屋租赁合同的单价情况，预计 2027 年高层集成电路孵化器租金价格 45.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内高层集成电路孵化器租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%。

3) 物业管理费收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，预计新型标准厂房、高层集成电路孵化器出租部分可收取物业费，可出租面积合计为 50,841.06 m²。经查询合肥市高新区类似项目的房屋租赁合同约定物业管理费收取单价情况，预计物业管理费 2027

年可收取单价为 1.50 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每八年 20.00%增长率预测项目建成后运营期内物业管理费收取单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%。

4) 停车位收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 554.00 个机动车停车位（包含配套充电桩停车位 52.00 个），可收费停车位按 502.00 个计（充电桩停车位除外），经查询合肥市类似停车位收费标准，预计 2027 年-2030 年每个停车位收入为 6 元/次，2031 年-2034 年每个停车位收入为 7 元/次，2035 年-2038 年每个停车位收入为 8 元/次，2039 年-2042 年每个停车位收入为 9 元/次，2043 年-2046 年每个停车位收入为 10 元/次，一天按周转 2 次计，一年按 365 天计算；预计 2027 年停车率为 50%，2028 年停车率为 60%，2029 年停车率为 70%，2030 年停车率为 75%，2031 年-2036 年停车率为 80%，2037 年-2046 年停车率为 85%。

5) 充电桩服务费收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数 52 个。预计每套充电桩运营 4 小时/天，每小时耗电 60Kw·h，每年按 365 天计算，年运营满负荷可充 $52 \times 60 \times 4 \times 365 / 10,000 = 455.52$ 万 Kw·h。经查询合肥市充电桩服务收费标准，预计 2027 年每个充电桩收费 0.6 元/Kw·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四

年上涨 10%预测项目建成后运营期内充电桩服务费收入；预计 2027 年负荷率为 40%，2028 年负荷率为 50%，2029 年负荷率为 55%，2030 年负荷率为 60%，2031 年负荷率为 65%，2032 年-2034 年负荷率为 70%，2035 年-2046 年负荷率为 75%。

6) 电梯内外广告牌出租收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，3 栋建筑内共设有 12 部电梯，每部电梯内部均布置了 3 个广告位。此外，每层每个电梯候梯区、电梯门旁还设置了 1-2 个广告牌，保守合计约 90 个广告位。经查询合肥市社区及楼宇电梯广告牌市场出租单价情况，楼宇广告租金在 3.7-5.8 万元/个/年，本项目保守预计电梯内外广告牌 2027 年租金价格 1.50 万元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内电梯广告牌租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%。

7) 大型广告牌出租收入

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租大型广告牌 10.00 个。经查询合肥市及周边地区户外大型广告牌出租收费单价情况，预计大型广告牌 2027 年租金价格 30,000.00 元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内大型广告牌租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%。

(3) 项目收入预测

项目自 2027 年 7 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考率 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

| 收入类型/年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.新型标准厂房出租收入 | | | | | | | | | | |
| 可出租面积（m²） | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 |
| 出租率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 单价（元/m²/月） | 35.00 | 35.00 | 36.75 | 36.75 | 38.59 | 38.59 | 40.52 | 40.52 | 42.54 | 42.54 |
| 小计 | 417.60 | 954.52 | 1,127.53 | 1,190.17 | 1,249.68 | 1,249.68 | 1,312.16 | 1,312.16 | 1,377.77 | 1,377.77 |
| 2.高层集成电路孵化器出租收入 | | | | | | | | | | |
| 可出租面积（m²） | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 |
| 出租率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 单价（元/m²/月） | 45.00 | 45.00 | 47.25 | 47.25 | 49.61 | 49.61 | 52.09 | 52.09 | 54.70 | 54.70 |
| 小计 | 423.98 | 969.09 | 1,144.74 | 1,208.34 | 1,268.76 | 1,268.76 | 1,332.19 | 1,332.19 | 1,398.80 | 1,398.80 |
| 3.物业管理费收入 | | | | | | | | | | |
| 可收取物业费面积（m²） | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 | 50,841.06 |
| 出租率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 单价（元/m²/月） | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.80 | 1.80 |
| 小计 | 32.03 | 73.21 | 82.36 | 86.94 | 86.94 | 86.94 | 86.94 | 86.94 | 104.33 | 104.33 |
| 4.停车位收入 | | | | | | | | | | |
| 可使用停车位个数（个） | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 | 502.00 |
| 停车率 | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| 周转次数（次） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |

| | | | | | | | | | | | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 单价 (元/次) | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 8.00 | 8.00 |
| 小计 | 54.97 | 131.93 | 153.91 | 164.91 | 205.22 | 205.22 | 205.22 | 205.22 | 205.22 | 234.53 | 234.53 |
| 5.充电桩服务费收入 | | | | | | | | | | | |
| 年满负荷电量 (万 kwh) | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 | 455.52 |
| 负荷率 | 40.00% | 50.00% | 55.00% | 60.00% | 65.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 75.00% | 75.00% |
| 单价 (元/kwh) | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.73 | 0.73 |
| 小计 | 54.66 | 136.66 | 150.32 | 163.99 | 195.42 | 210.45 | 210.45 | 210.45 | 210.45 | 248.03 | 248.03 |
| 6.电梯内外广告牌出租收入 | | | | | | | | | | | |
| 可出租广告牌个数 (个) | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 |
| 出租率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 单价 (万元/个/年) | 1.50 | 1.50 | 1.58 | 1.58 | 1.65 | 1.65 | 1.74 | 1.74 | 1.74 | 1.82 | 1.82 |
| 小计 | 47.25 | 108.00 | 127.58 | 134.66 | 141.40 | 141.40 | 148.47 | 148.47 | 148.47 | 155.89 | 155.89 |
| 7.大型广告牌出租收入 | | | | | | | | | | | |
| 可出租广告牌个数 (个) | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 出租率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 单价 (万元/个/年) | 3.00 | 3.00 | 3.15 | 3.15 | 3.31 | 3.31 | 3.47 | 3.47 | 3.47 | 3.65 | 3.65 |
| 小计 | 10.50 | 24.00 | 28.35 | 29.93 | 31.42 | 31.42 | 32.99 | 32.99 | 32.99 | 34.64 | 34.64 |
| 合计 | 1,040.99 | 2,397.41 | 2,814.79 | 2,978.94 | 3,178.84 | 3,193.87 | 3,328.42 | 3,328.42 | 3,328.42 | 3,553.99 | 3,553.99 |

(续上表)

| 收入类型/年份 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 合计 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.新型标准厂房出租收入 | | | | | | | | | | | |
| 可出租面积 (m²) | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | 28,408.33 | — |
| 出租率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | — |
| 单价 (元/m²/月) | 44.67 | 44.67 | 46.90 | 46.90 | 49.25 | 49.25 | 51.71 | 51.71 | 54.30 | 54.30 | — |
| 小计 | 1,446.66 | 1,446.66 | 1,518.99 | 1,518.99 | 1,594.94 | 1,594.94 | 1,674.68 | 1,674.68 | 1,758.42 | 879.21 | 26,677.21 |
| 2.高层集成电路孵化器出租收入 | | | | | | | | | | | |
| 可出租面积 (m²) | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | 22,432.73 | — |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 合计 | 3,717.00 | 3,717.00 | 3,928.73 | 3,928.73 | 4,092.29 | 4,092.29 | 4,343.32 | 4,343.32 | 4,523.66 | 2,261.84 | 68,317.84 |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、物业管理费综合成本、广告牌出租综合成本、燃料动力成本及相关税费。

2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 12 人，参照《2024 年合肥统计年鉴》2023 年工资标准，预计 2027 年人均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内人均人员成本支出。

2) 工程维护费成本

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，年折旧额约为 1,078.57 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧额的 10%预计 2027 年工程维护费成本为 107.86 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后运营期内工程维护费成本。

3) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6%计算。

4) 物业管理费综合成本

按照物业管理费收入的 30%计算综合成本，主要包括绿化养护费

用、清洁卫生费用等其他综合成本。

5) 广告牌出租综合成本

按照电梯广告牌及大型广告牌出租收入的 20% 计算综合成本，主要包括广告牌的维护费用及综合管理费以外的制作材料费等其他综合成本。

6) 燃料动力成本

根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目建成后，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量 3.43 万 m^3 ，年产生用电量 8.87 万 $\text{Kw}\cdot\text{h}$ ，经查询合肥市水费单价、用电收费标准，水、电单价分别按照 4.00 元/ m^3 、0.70 元/ $\text{Kw}\cdot\text{h}$ 计算，预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

7) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、停车位收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入适用 9% 增值税税率；物业管理费收入适用 6% 增值税税率；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；新型标准厂房出租收入及高层集成电路孵化器出租收入适用 12% 房产税税率，企业所得税 25% 税率。根据《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目可行性研究报告》，

可抵扣增值税进项税额为 2,432.89 万元, 各项收入预计增值税销项税额 5,736.74 万元, 应交增值税 3,303.85 万元。城建税为 231.27 万元, 教育费附加为 99.12 万元, 地方教育费附加为 66.08 万元, 房产税税费 5,918.72 万元, 所得税税费 5,289.22 万元, 相关税费合计为 14,908.26 万元。

(3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算, 本项目拟发行专项债券 24,000.00 万元, 发行费用 26.40 万元。

(4) 财务费用

本项目拟发行专项债券 24,000.00 万元, 拟发行债券期限为 20 年, 假设发行利 3.00%, 每半年支付一次利息, 债券存续期内应支付利息 14,400.00 万元。

(5) 项目成本预测

项目自 2027 年 7 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

| 成本类型/年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.人员成本 | | | | | | | | | | |
| 人员数量 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 年均人员成本 | 8.00 | 8.00 | 8.40 | 8.40 | 8.82 | 8.82 | 9.26 | 9.26 | 9.72 | 9.72 |
| 小计 | 48.00 | 96.00 | 100.80 | 100.80 | 105.84 | 105.84 | 111.13 | 111.13 | 116.69 | 116.69 |
| 2.工程维护费成本 | | | | | | | | | | |
| 工程维护费 | 107.86 | 107.86 | 113.25 | 113.25 | 118.91 | 118.91 | 124.86 | 124.86 | 131.10 | 131.10 |
| 小计 | 53.93 | 107.86 | 113.25 | 113.25 | 118.91 | 118.91 | 124.86 | 124.86 | 131.10 | 131.10 |
| 3.综合管理费 | 6.12 | 12.23 | 12.84 | 12.84 | 13.49 | 13.49 | 14.16 | 14.16 | 14.87 | 14.87 |
| 4.物业管理费综合成本 | 9.61 | 21.96 | 24.71 | 26.08 | 26.08 | 26.08 | 26.08 | 26.08 | 31.30 | 31.30 |
| 5.广告牌出租综合成本 | 11.55 | 26.40 | 31.19 | 32.92 | 34.56 | 34.56 | 36.29 | 36.29 | 38.11 | 38.11 |
| 6.燃料动力成本 | | | | | | | | | | |
| 6.1 水费成本 | | | | | | | | | | |
| 年用水量 (万 m ³) | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 | 3.43 |
| 单价 (元/m ³) | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.80 | 4.80 | 4.80 | 4.80 |
| 小计 | 6.86 | 13.72 | 13.72 | 13.72 | 13.72 | 13.72 | 16.46 | 16.46 | 16.46 | 16.46 |
| 6.2 电费成本 | | | | | | | | | | |
| 年用电量 (万 Kw·h) | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 | 8.87 |
| 单价 (元/Kw·h) | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 |
| 小计 | 3.10 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 | 6.21 |

(续上表)23

3、项目收益的预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目收益预测如下：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 运营期收入 | 运营期成本 | 发行成本费用 | 项目收益 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 2025 年 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | 1,040.99 | 231.82 | — | 809.17 |
| 2028 年 | 2,397.41 | 499.29 | — | 1,898.12 |
| 2029 年 | 2,814.79 | 668.72 | — | 2,146.07 |
| 2030 年 | 2,978.94 | 722.50 | — | 2,256.44 |
| 2031 年 | 3,178.84 | 792.12 | — | 2,386.72 |
| 2032 年 | 3,193.87 | 795.87 | — | 2,398.00 |
| 2033 年 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2034 年 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2035 年 | 3,553.99 | 934.17 | — | 2,619.82 |
| 2036 年 | 3,553.99 | 966.78 | — | 2,587.21 |
| 2037 年 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2038 年 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2039 年 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2040 年 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2041 年 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2042 年 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2043 年 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |
| 2044 年 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |
| 2045 年 | 4,523.66 | 1,756.57 | — | 2,767.09 |
| 2046 年 | 2,261.84 | 893.28 | — | 1,368.56 |
| 合计 | 68,317.84 | 21,821.18 | 26.40 | 46,470.26 |

4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2025-2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生现金流 | | | | | | | |
| 经营活动流入小计 | 1,040.99 | 2,397.41 | 2,814.79 | 2,978.94 | 3,178.84 | 3,193.87 | 3,328.42 |
| 经营活动流出小计 | 231.82 | 499.29 | 668.72 | 722.50 | 792.12 | 795.87 | 852.19 |
| 经营活动净流量 | 809.17 | 1,898.12 | 2,146.07 | 2,256.44 | 2,386.72 | 2,398.00 | 2,476.23 |
| 二、投资活动产生现金流 | | | | | | | |
| 投资活动流入小计 | — | | | | | | |
| 投资活动流出小计 | 29,465.00 | — | — | — | — | — | — |
| 投资活动净流量 | -29,465.00 | — | — | — | — | — | — |
| 三、筹资活动产生现金流 | | | | | | | |
| 筹资活动流入小计 | 30,200.00 | — | — | — | — | — | — |
| 筹资活动流出小计 | 1,106.40 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 |
| 筹资活动净流量 | 29,093.60 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 |
| 四、现金及现金等价物年增加额 | 437.77 | 1,178.12 | 1,426.07 | 1,536.44 | 1,666.72 | 1,678.00 | 1,756.23 |
| 五、年初现金结余 | — | 437.77 | 1,615.89 | 3,041.96 | 4,578.40 | 6,245.12 | 7,923.12 |
| 六、期末资金 | 437.77 | 1,615.89 | 3,041.96 | 4,578.40 | 6,245.12 | 7,923.12 | 9,679.35 |

(续上表)

| 项 目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生现金流 | | | | | | |
| 经营活动流入小计 | 3,328.42 | 3,553.99 | 3,553.99 | 3,717.00 | 3,717.00 | 3,928.73 |
| 经营活动流出小计 | 852.19 | 934.17 | 966.78 | 1,338.02 | 1,338.02 | 1,437.24 |
| 经营活动净流量 | 2,476.23 | 2,619.82 | 2,587.21 | 2,378.98 | 2,378.98 | 2,491.49 |
| 二、投资活动产生现金流 | | | | | | |
| 投资活动流入小计 | — | — | — | — | — | — |
| 投资活动流出小计 | — | — | — | — | — | — |
| 投资活动净流量 | — | — | — | — | — | — |
| 三、筹资活动产生现金流 | | | | | | |
| 筹资活动流入小计 | — | — | — | — | — | — |
| 筹资活动流出小计 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 |
| 筹资活动净流量 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 |
| 四、现金及现金等价物年增加额 | 1,756.23 | 1,899.82 | 1,867.21 | 1,658.98 | 1,658.98 | 1,771.49 |
| 五、年初现金结余 | 9,679.35 | 11,435.58 | 13,335.40 | 15,202.61 | 16,861.59 | 18,520.57 |

| | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 六、期末资金 | 11,435.58 | 13,335.40 | 15,202.61 | 16,861.59 | 18,520.57 | 20,292.06 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

(续上表)

| 项 目 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、经营活动产生现金流 | | | | | | | |
| 经营活动流入小计 | 3,928.73 | 4,092.29 | 4,092.29 | 4,343.32 | 4,343.32 | 4,523.66 | 2,261.84 |
| 经营活动流出小计 | 1,437.24 | 1,517.92 | 1,517.92 | 1,634.66 | 1,634.66 | 1,756.57 | 893.28 |
| 经营活动净流量 | 2,491.49 | 2,574.37 | 2,574.37 | 2,708.66 | 2,708.66 | 2,767.09 | 1,368.56 |
| 二、投资活动产生现金流 | | | | | | | |
| 投资活动流入小计 | — | — | — | — | — | — | — |
| 投资活动流出小计 | — | — | — | — | — | — | — |
| 投资活动净流量 | — | — | — | — | — | — | — |
| 三、筹资活动产生现金流 | — | | | | | | |
| 筹资活动流入小计 | — | — | — | — | — | — | — |
| 筹资活动流出小计 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 720.00 | 8,600.00 | 16,480.00 |
| 筹资活动净流量 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -720.00 | -8,600.00 | -16,480.00 |
| 四、现金及现金等价物年增加额 | 1,771.49 | 1,854.37 | 1,854.37 | 1,988.66 | 1,988.66 | -5,832.91 | -15,111.44 |
| 五、年初现金结余 | 20,292.06 | 22,063.55 | 23,917.92 | 25,772.29 | 27,760.95 | 29,749.61 | 23,916.70 |
| 六、期末资金 | 22,063.55 | 23,917.92 | 25,772.29 | 27,760.95 | 29,749.61 | 23,916.70 | 8,805.26 |

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。根据合肥海恒创新投资管理有限公司《合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括新型标准厂房出租收入、高层集成电路孵化器出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、电梯内外广告牌出租收入及大型广告牌出租收入产生的现金净流入。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥经开区集成电路产业园及配套基础设施项目预计收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体情况如下：

(1) 预计实现项目运营期收益的 100% 情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|------|--------|--------|----------|----------|--------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 1,040.99 | 231.82 | — | 809.17 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,397.41 | 499.29 | — | 1,898.12 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,814.79 | 668.72 | — | 2,146.07 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,978.94 | 722.50 | — | 2,256.44 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,178.84 | 792.12 | — | 2,386.72 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,193.87 | 795.87 | — | 2,398.00 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,328.42 | 852.19 | — | 2,476.23 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,553.99 | 934.17 | — | 2,619.82 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,553.99 | 966.78 | — | 2,587.21 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,717.00 | 1,338.02 | — | 2,378.98 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,928.73 | 1,437.24 | — | 2,491.49 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,092.29 | 1,517.92 | — | 2,574.37 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,343.32 | 1,634.66 | — | 2,708.66 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,523.66 | 1,756.57 | — | 2,767.09 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,261.84 | 893.28 | — | 1,368.56 |
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 68,317.84 | 21,821.18 | 26.40 | 46,470.26 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.21 | | | |

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|-----------|--------|-----------|----------|----------|--------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 988.94 | 220.23 | — | 768.71 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,277.54 | 474.33 | — | 1,803.21 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,674.05 | 635.28 | — | 2,038.77 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,829.99 | 686.38 | — | 2,143.61 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,019.90 | 752.51 | — | 2,267.39 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,034.18 | 756.08 | — | 2,278.10 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,162.00 | 809.58 | — | 2,352.42 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,162.00 | 809.58 | — | 2,352.42 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,376.29 | 887.46 | — | 2,488.83 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,376.29 | 918.44 | — | 2,457.85 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,531.15 | 1,271.12 | — | 2,260.03 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,531.15 | 1,271.12 | — | 2,260.03 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,732.29 | 1,365.38 | — | 2,366.91 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,732.29 | 1,365.38 | — | 2,366.91 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,887.68 | 1,442.02 | — | 2,445.66 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,887.68 | 1,442.02 | — | 2,445.66 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,126.15 | 1,552.93 | — | 2,573.22 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 4,126.15 | 1,552.93 | — | 2,573.22 |
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,297.48 | 1,668.74 | — | 2,628.74 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,148.75 | 848.62 | — | 1,300.13 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 64,901.95 | 20,730.13 | 26.40 | 44,145.42 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.15 | | | |

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 融资本息 | | | 项目收益 | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营期收入 | 运营期成本 | 债券发行费用 | 项目收益 |
| 2025 年 | — | 120.00 | 120.00 | — | — | 8.80 | -8.80 |
| 2026 年 | — | 240.00 | 240.00 | — | — | 17.60 | -17.60 |
| 2027 年 | — | 720.00 | 720.00 | 936.89 | 208.64 | — | 728.25 |
| 2028 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,157.67 | 449.36 | — | 1,708.31 |
| 2029 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,533.31 | 601.85 | — | 1,931.46 |
| 2030 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,681.05 | 650.25 | — | 2,030.80 |
| 2031 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,860.96 | 712.91 | — | 2,148.05 |
| 2032 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,874.48 | 716.28 | — | 2,158.20 |
| 2033 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,995.58 | 766.97 | — | 2,228.61 |
| 2034 年 | — | 720.00 | 720.00 | 2,995.58 | 766.97 | — | 2,228.61 |
| 2035 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,198.59 | 840.75 | — | 2,357.84 |
| 2036 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,198.59 | 870.10 | — | 2,328.49 |
| 2037 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,345.30 | 1,204.22 | — | 2,141.08 |
| 2038 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,345.30 | 1,204.22 | — | 2,141.08 |
| 2039 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,535.86 | 1,293.52 | — | 2,242.34 |
| 2040 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,535.86 | 1,293.52 | — | 2,242.34 |
| 2041 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,683.06 | 1,366.13 | — | 2,316.93 |
| 2042 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,683.06 | 1,366.13 | — | 2,316.93 |
| 2043 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,908.99 | 1,471.19 | — | 2,437.80 |
| 2044 年 | — | 720.00 | 720.00 | 3,908.99 | 1,471.19 | — | 2,437.80 |
| 2045 年 | 8,000.00 | 600.00 | 8,600.00 | 4,071.29 | 1,580.91 | — | 2,490.38 |
| 2046 年 | 16,000.00 | 480.00 | 16,480.00 | 2,035.66 | 803.95 | — | 1,231.71 |
| 合计 | 24,000.00 | 14,400.00 | 38,400.00 | 61,486.07 | 19,639.06 | 26.40 | 41,820.61 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.09 | | | |

刘剑辉 (注册会计师证书)



姓名: 刘剑辉

性别: 男

出生日期: 1977-11-17

工作单位: 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所

身份证号: 340104197711171510

Identity card No. 340104197711171510





刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018

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: 2001-11-20

Date of Issuance

最后年检时间: 2024年07月

年检结果: 年检通过

历年记录

| | |
|------------|----|
| 2023年 | 通过 |
| 2023-09-19 | |
| 2022年 | 通过 |
| 2022-07-22 | |
| 2014年 | 通过 |
| 2014-03-28 | |

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018

龚敏 (注册会计师证书)



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

姓名: 龚敏
性别: 女
出生日期: 1989-05-01
工作单位: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 340121198905014303
Identity card No.



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

龚敏

会员编号 120100114890

最后年检时间: 2024年06月

年检结果: 年检通过

历年记录

| | | |
|-------|------------|----|
| 2023年 | 2023-09-19 | 通过 |
| 2022年 | 2022-07-20 | 通过 |



龚敏 120100114890

证书编号: 120100114890

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: 2019年04月26日

Date of Issuance



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。



统一社会信用代码
91340104083691213C(1-1)

(副本)



名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
类型 非公司私营企业
负责人 刘剑辉
成立日期 2013年11月28日
营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日
营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商
务港F座608-609

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报
告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的
报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务
咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家
有专营专项规定的按相关规定办理）。



登记机关

2019年 08月 20日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17



证书序号：5003414

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：

安徽省财政厅

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制