

巢湖智能智造产业园一期项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

容诚专字[2024]230Z2596 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-7
附件 1、项目现金流收益规模分析	8-26
附件 2、项目收益和融资平衡方案	27-35

容诚专字[2024]230Z2596 号

## 巢湖智能智造产业园一期项目

### 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

巢湖市生态科技发展有限公司：

我们接受巢湖市生态科技发展有限公司委托，对巢湖智能智造产业园一期项目项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。相关单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，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，本次评估的巢湖智能智造产业园一期项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

## 一、本期债券应付本息情况

本项目拟发行地方政府债券 135,000.00 万元，发行期限 20 年，分两年发行，每半年付息，到期还本。其中 2022 年一季度已发行 40,000.00 万元，发行利率为 3.29%，2022 年第二季度已发行 18,100 万元，发行利率为 3.27%，2023 年二季度已发行 10,000.00 万元,发行利率 3.04%，2023 年三季度已发行 10,000.00 万元,发行利率 3.09%，2025 年计划发行 40,000.00 万元，1 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.01%，2026 年计划发行 16,900.00 万元，预计发行利率为 3.90%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	地级市 (县)	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付利息	应付本息 合计
2022 年	巢湖市市 本级	-	58,100.00	-	58,100.00	658.00	658.00
2023 年	巢湖市市 本级	58,100.00	20,000.00	-	78,100.00	2,059.87	2,059.87
2024 年	巢湖市市 本级	78,100.00		-	78,100.00	2,520.87	2,520.87
2025 年	巢湖市市 本级	78,100.00	40,000.00	-	118,100.00	3,300.87	3,300.87
2026 年	巢湖市市 本级	118,100.00	16,900.00	-	135,000.00	4,410.42	4,410.42
2027 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2028 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2029 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2030 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2031 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2032 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2033 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2034 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2035 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2036 年	巢湖市市 本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2037 年	巢湖市市	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97

	本级	0			0		
2038 年	巢湖市市本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2039 年	巢湖市市本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2040 年	巢湖市市本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2041 年	巢湖市市本级	135,000.00	-	-	135,000.00	4,739.97	4,739.97
2042 年	巢湖市市本级	135,000.00	-	58,100.00	76,900.00	4,081.97	62,181.97
2043 年	巢湖市市本级	76,900.00	-	20,000.00	56,900.00	2,680.10	22,680.10
2044 年	巢湖市市本级	56,900.00	-	-	56,900.00	2,219.10	2,219.10
2045 年	巢湖市市本级	56,900.00	-	40,000.00	16,900.00	1,439.10	41,439.10
2046 年	巢湖市市本级	16,900.00		16,900.00	-	329.55	17,229.55
合计	-	-	135,000.00	135,000.00	-	94,799.40	229,799.40

## 二、项目产生的净现金流入

### 1、参考文件

- (1) 《巢湖市物业管理条例实施细则》；
- (2) 《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商〔2015〕11号）；
- (3) 《合肥市机动车停放服务收费管理办法》；
- (4) 《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788号）；
- (5) 《巢湖智能智造产业园一期项目可行性研究报告》。

### 2、基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于运营期内标准化厂房出租收入、科创孵化器商业办公出租收入、配套附属用房出租收入、物流集散中心仓储用房出租收入、停车位出租收入、充电桩出租收入、物业管理收入、物流集散中心场地使用费收入，根据项目规划，参考同地区收费单价，预测未来年度运营收入。

运营期的各类成本费用方面，参考《巢湖智能智造产业园一期项目可行性研究报告》，谨慎性预估各类成本费用。

### 3、项目产生的净现金流入

序号	项目名称	在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 100%情况下的相关收益（万元）	在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 95%情况下的相关收益（万元）	在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 90%情况下的相关收益（万元）
1	巢湖智能智造产业园一期项目	318,369.70	303,630.23	289,028.26

### 4、本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益为经营业务产生的现金净流入。结合项目规划，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，计算自发行债券后未来二十年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

（1）在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 100% 情况下进行测算的本息覆盖倍数

（金额单位：人民币万元）

年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	运营收入	政府补助	运营成本	发行费用	项目净收益
2022 年	-	658.00	658.00	-	-	-		
2023 年	-	2,059.87	2,059.87	-	-	-	63.91	-63.91
2024 年	-	2,520.87	2,520.87	-	-	-	22.00	-22.00
2025 年	-	3,300.87	3,300.87	-	-	-	-	0.00
2026 年	-	4,410.42	4,410.42				44.00	-44.00
2027 年	-	4,739.97	4,739.97	7,850.79	3,000.00	1,283.27		9,567.52
2028 年	-	4,739.97	4,739.97	8,909.26	3,000.00	1,315.03		10,594.23
2029 年	-	4,739.97	4,739.97	10,919.06	3,000.00	1,510.22		12,408.84
2030 年	-	4,739.97	4,739.97	11,488.88	3,000.00	1,542.92		12,945.96
2031 年	-	4,739.97	4,739.97	12,514.27	3,000.00	1,708.59		13,805.68
2032 年								13,805.68

	-	4,739.97	4,739.97	12,514.27	3,000.00	1,708.59		
2033 年	-	4,739.97	4,739.97	13,580.06	3,000.00	1,892.10		14,687.96
2034 年	-	4,739.97	4,739.97	13,580.06	3,000.00	1,892.10		14,687.96
2035 年	-	4,739.97	4,739.97	14,683.46	3,000.00	2,060.10		15,623.36
2036 年	-	4,739.97	4,739.97	14,683.46	3,000.00	2,077.78		15,605.68
2037 年	-	4,739.97	4,739.97	15,827.89	3,000.00	2,247.03		16,580.86
2038 年	-	4,739.97	4,739.97	15,827.89	3,000.00	2,247.03		16,580.86
2039 年	-	4,739.97	4,739.97	17,016.70	3,000.00	2,436.31		17,580.39
2040 年	-	4,739.97	4,739.97	17,016.70	3,000.00	2,436.31		17,580.39
2041 年	-	4,739.97	4,739.97	18,032.84	3,000.00	2,466.80		18,566.04
2042 年	58,100.00	4,081.97	62,181.97	18,032.84	3,000.00	2,486.56		18,546.28
2043 年	20,000.00	2,680.10	22,680.10	18,906.87	3,000.00	2,512.78		19,394.09
2044 年	-	2,219.10	2,219.10	18,906.87	3,000.00	2,512.78		19,394.09
2045 年	40,000.00	1,439.10	41,439.10	19,833.24	3,000.00	2,561.37		20,271.87
2046 年	16,900.00	329.55	17,229.55	19,833.24	3,000.00	2,561.37		20,271.87
合计	135,000.00	94,799.40	229,799.40	299,958.65	60,000.00	41,459.04	129.91	318,369.70
本息覆盖倍数			1.39					

（2）在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 95% 情况下进行测算的本息覆盖倍数

（金额单位：人民币万元）

年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	运营收入	政府补助	运营成本	发行费用	项目净收益
2022 年		658.00	658.00	-	-	-		
2023 年	-	2,059.87	2,059.87	-	-	-	63.91	-63.91
2024 年	-	2,520.87	2,520.87				22.00	-22.00
2025 年	-	3,300.87	3,300.87				-	0.00
2026 年	-	4,410.42	4,410.42				44.00	-44.00
2027 年	-	4,739.97	4,739.97	7,446.66	3,000.00	1,271.15		9,175.51
2028 年	-	4,739.97	4,739.97	8,450.19	3,000.00	1,301.26		10,148.93
2029 年	-	4,739.97	4,739.97	10,370.29	3,000.00	1,493.76		11,876.53
2030 年	-	4,739.97	4,739.97	10,911.27	3,000.00	1,525.59		12,385.68
2031 年	-	4,739.97	4,739.97	11,893.61	3,000.00	1,689.97		13,203.64

2032 年	-	4,739.97	4,739.97	11,893.61	3,000.00	1,689.97		13,203.64
2033 年	-	4,739.97	4,739.97	12,878.09	3,000.00	1,871.04		14,007.05
2034 年	-	4,739.97	4,739.97	12,878.09	3,000.00	1,871.04		14,007.05
2035 年	-	4,739.97	4,739.97	13,937.92	3,000.00	2,037.74		14,900.18
2036 年	-	4,739.97	4,739.97	13,937.92	3,000.00	2,055.42		14,882.50
2037 年	-	4,739.97	4,739.97	15,035.69	3,000.00	2,223.26		15,812.43
2038 年	-	4,739.97	4,739.97	15,035.69	3,000.00	2,223.26		15,812.43
2039 年	-	4,739.97	4,739.97	16,176.77	3,000.00	2,411.11		16,765.66
2040 年	-	4,739.97	4,739.97	16,176.77	3,000.00	2,411.11		16,765.66
2041 年	-	4,739.97	4,739.97	17,111.19	3,000.00	2,439.15		17,672.04
2042 年	58,100.00	4,081.97	62,181.97	17,111.19	3,000.00	2,458.91		17,652.28
2043 年	20,000.00	2,680.10	22,680.10	17,943.78	3,000.00	2,483.88		18,459.90
2044 年	-	2,219.10	2,219.10	17,943.78	3,000.00	2,483.88		18,459.90
2045 年	40,000.00	1,439.10	41,439.10	18,824.98	3,000.00	2,531.12		19,293.86
2046 年	16,900.00	329.55	17,229.55	18,824.98	3,000.00	2,531.12		19,293.86
合计	135,000.00	94,799.40	229,799.40	284,782.47	60,000.00	41,003.74	129.91	303,648.82
本息覆盖倍数			1.32					

(3) 在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 90% 情况下进行测算的本息覆盖倍数

(金额单位：人民币万元)

年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	运营收入	政府补助	运营成本	发行费用	项目净收益
2022 年	-	658.00	658.00	-	-	-		
2023 年	-	2,059.87	2,059.87	-	-	-	63.91	-63.91
2024 年	-	2,520.87	2,520.87				22.00	-22.00
2025 年	-	3,300.87	3,300.87				-	0.00
2026 年	-	4,410.42	4,410.42				44.00	-44.00
2027 年	-	4,739.97	4,739.97	7,065.72	3,000.00	1,259.72		8,806.00
2028 年	-	4,739.97	4,739.97	8,018.33	3,000.00	1,288.30		9,730.03
2029 年	-	4,739.97	4,739.97	9,807.73	3,000.00	1,476.88		11,330.85
2030 年	-	4,739.97	4,739.97	10,319.49	3,000.00	1,507.83		11,811.66
2031 年	-	4,739.97	4,739.97	11,263.14	3,000.00	1,671.05		12,592.09
2032 年	-	4,739.97	4,739.97	11,263.14	3,000.00	1,671.05		12,592.09
2033 年	-	4,739.97	4,739.97	12,202.34	3,000.00	1,850.77		13,351.57
2034 年	-	4,739.97	4,739.97	12,202.34	3,000.00	1,850.77		13,351.57
2035 年	-	4,739.97	4,739.97	13,213.19	3,000.00	2,016.00		14,197.19
2036 年	-	4,739.97	4,739.97	13,213.19	3,000.00	2,033.68		14,179.51
2037 年	-	4,739.97	4,739.97	14,226.00	3,000.00	2,198.97		15,027.03



2038 年	-	4,739.97	4,739.97	14,226.00	3,000.00	2,198.97		15,027.03
2039 年	-	4,739.97	4,739.97	15,314.93	3,000.00	2,385.26		15,929.67
2040 年	-	4,739.97	4,739.97	15,314.93	3,000.00	2,385.26		15,929.67
2041 年	-	4,739.97	4,739.97	16,210.96	3,000.00	2,412.14		16,798.82
2042 年	58,100.00	4,081.97	62,181.97	16,210.96	3,000.00	2,431.90		16,779.06
2043 年	20,000.00	2,680.10	22,680.10	16,995.94	3,000.00	2,455.45		17,540.49
2044 年	-	2,219.10	2,219.10	16,995.94	3,000.00	2,455.45		17,540.49
2045 年	40,000.00	1,439.10	41,439.10	17,832.31	3,000.00	2,501.34		18,330.97
2046 年	16,900.00	329.55	17,229.55	17,832.31	3,000.00	2,501.34		18,330.97
合计	135,000.00	94,799.40	229,799.40	269,728.89	60,000.00	40,552.13	129.91	289,046.85
本息覆盖倍数			1.26					


附件 1：项目现金流收益规模分析


附件 2：项目收益和融资平衡方案

(此页无正文，为巢湖智能智造产业园一期项目容诚专字[2024]230Z2596 号的签章页)



中国·北京

中国注册会计师： 宁云   
宁云

中国注册会计师： 马静   
马静

2024 年 12 月 24 日

## 附件 1:

### 项目现金流收益规模分析

重要提示：巢湖智能智造产业园一期项目—项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

#### 一、项目现金流收益预测编制基础

巢湖智能智造产业园一期项目，根据项目规划及审批政府补助，遵循谨慎性原则，预测未来年度项目收入。成本预测方面，依据《巢湖智能智造产业园一期项目可行性研究报告》预测未来期间的成本费用。

#### 二、项目现金流收益预测假设

- （一）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；
- （二）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为经营收入，且预期可以实现；
- （六）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （七）项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （八）增值税及其他税费以企业作为纳税主体，项目营业收入产生的税费不单独考虑；
- （九）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

#### 三、项目现金流收益预测编制说明

##### （一）项目单位情况

- 1、实施单位：巢湖市生态科技发展有限公司

## （二）项目概况

1、项目名称：巢湖智能智造产业园一期项目

2、项目所属领域：产业园区基础设施建设

3、项目建设地点：巢湖市烔炀镇，北至新 S105 省道，南至老 S105 线，西至半岛大道，东至新 S105 省道。

4、建设期：2021 年 9 月—2026 年 12 月。

5、主要建设规模及内容

项目主要包括园区配套设施工程、烔河生态环境治理工程、道路及配套工程。具体内容如下：

（1）园区配套设施工程总建筑面积 31.85 万平方米，建设内容主要包括 18 万平方米标准化厂房建设，10.5 万平方米科创孵化器和配套附属用房建设，3000 平方米消防站，3500 平方米垃圾中转站及设备，物流集散中心 27000 平方米智能化物流及仓储用房。并配套 22 公里供水管网提升工程、10 公里污水管网提升工程、4 个开闭所建设、36000 平方米停车场（约 1100 个停车位）和 280 个充电桩，物流集散中心 24000 平方米货运场地等工程建设。

（2）烔河生态环境治理工程，为了优化产业园区投资环境，拟对产业园周边河道实施生态治理，长约 4.7km。主要实施内容为河道清淤、河岸护坡和涵养林建设。

（3）道路及配套工程，建设园区及周边道路 12.83km，并配套给排水、强弱电、照明、绿化、燃气、交通监控、标志标牌、垃圾桶等配套工程。

## （三）项目现金流收益预测项目说明

### （1）运营收入预测假设

项目经营性收入主要为标准化厂房出租收入、科创孵化器商业办公出租收入、配套附属用房出租收入、物流集散中心仓储用房出租收入、停车位出租收入、充电桩出租收入、物业管理收入、物流集散中心场地使用费收入。根据项目规划并参考同地区单价收费标准，对本项目收入进行预测。

#### 1）标准化厂房出租收入

项目新建 3 栋建筑面积 18 万平方米的标准化厂房，出租价格参考周边市场环境，

并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，基于谨慎性原则，综合确定本项目建成运营时，厂房出租价格按 25.00 元/月/平米测算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增，运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年标准化厂房出租收入= $180,000.00 \text{ m}^2 \times 25.00 \text{ 元/月/平米} \times 12 \text{ 月} \times 70\% \div 10000 = 3,780.00 \text{ 万元}$ 。

## 2) 科创孵化器商业办公出租收入

项目计划建设建筑面积 10.50 万平方米的科创孵化器及其配套附属用房，其中科创孵化器出租面积为 3.00 万平方米。出租价格参考现有周边市场价格，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，基于谨慎性原则，综合确定本项目建成运营时，出租价格按照 28.00 元/㎡/月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增，运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年科创孵化器商业办公出租收入= $30,000.00 \text{ m}^2 \times 28.00 \text{ 元/㎡/月} \times 12 \text{ 月} \times 70\% \div 10000 = 705.60 \text{ 万元}$ 。

## 3) 配套附属用房出租收入

项目计划建设建筑面积 10.50 万平方米的科创孵化器及其配套附属用房，其中配套附属用房出租面积为 7.50 万平方米。出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 25.00 元/㎡·月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年配套附属用房出租收入= $75,000 \text{ m}^2 \times 25.00 \text{ 元/㎡} \cdot \text{月} \times 12 \text{ 月} \times 70\% \div 10000 = 1,575.00 \text{ 万元}$ 。

## 4) 物流集散中心仓储用房出租收入

项目计划建设建筑面积 27,000.00 平方米的物流集散中心，出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 18 元/㎡·月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年物流集散中心仓储用房出租收入=27,000.00 m<sup>2</sup>×18 元/m<sup>2</sup>·月×12 月×70%÷10000= 408.24 万元。

#### 5) 停车位出租收入

项目计划建设收费停车位 1,100.00 个，出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 10 元/个·日估算，运营期内租赁费用按每 2 年增加 5 元，增加到 50 元/个·日不再增加。

则运营期第一年物流集散中心仓储用房出租收入=1,100.00 个×10 元/个·日×365 日×70%÷10000= 281.05 万元。

#### 6) 充电桩出租收入

本项目计划建设充电桩 280 个，参照合价商〔2015〕11 号文件的规定预估收费标准为 0.90 元/度，每天满负荷最高运行 8 小时，每小时 60kwh，预测首年使用为 10%，后每 2 年增加 5%，稳定期使用率 40%。

运营期第一年充电桩出租收入= 280.00 个×0.90 元/度×480.00kwh/日×10.00%×365 日÷10000= 441.50 万元。

#### 7) 物业管理收入

根据《巢湖市物业管理条例实施细则》非住宅物业收费实行市场定价，参考周边同类物业收费标准，本项目对标准化厂房以及科创孵化器商业用房配套附属用房共计 28.5 万平方米收取物业管理费，运营期第 1 年收费标准为 1 元/平方米·月，每 2 年递增 6%。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

运营期第一年物业管理收入= 28.50 万平方米×1 元/平方米·月×12 月×70.00%= 239.40 万元。

#### 8) 物流集散中心场地使用费收入

本项目建设有 2.4 万平方米的物流集散中心存储场地，按照一般物流流通企业场地使用费收入预估，每年使用费单价为 250 元/平方米·年，每 2 年递增约 6%。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年物流集散中心场地使用费收入=2.4 万平方米×250 元/平方米·年  
×70%=420.00 万元。

2) 运营收入预测表明细如下:

序号	项目名称	合计	建设期	经营期									
			2020 年-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>1.1</b>	<b>标准化厂房出租收入(万元)</b>	<b>132,813.42</b>	-	<b>3,780.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>5,151.60</b>	<b>5,437.80</b>	<b>5,764.07</b>	<b>5,764.07</b>	<b>6,110.86</b>	<b>6,110.86</b>	<b>6,478.16</b>	<b>6,478.16</b>
1.1.1	面积(万平方米)		-	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.1.2	单价(元/月.平方米)		-	25.00	25.00	26.50	26.50	28.09	28.09	29.78	29.78	31.57	31.57
1.1.3	出租率		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.2</b>	<b>科创孵化器商业办公出租收入 (万元)</b>	<b>24,787.75</b>	-	<b>705.60</b>	<b>806.40</b>	<b>961.63</b>	<b>1,015.06</b>	<b>1,075.93</b>	<b>1,075.93</b>	<b>1,140.57</b>	<b>1,140.57</b>	<b>1,208.97</b>	<b>1,208.97</b>
1.2.1	面积(万平方米)		-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.2.2	单价(元/月.平方米)		-	28.00	28.00	29.68	29.68	31.46	31.46	33.35	33.35	35.35	35.35
1.2.3	出租率		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.3</b>	<b>配套附属用房出租收入 (万元)</b>	<b>55,338.97</b>	-	<b>1,575.00</b>	<b>1,800.00</b>	<b>2,146.50</b>	<b>2,265.75</b>	<b>2,401.70</b>	<b>2,401.70</b>	<b>2,546.19</b>	<b>2,546.19</b>	<b>2,699.24</b>	<b>2,699.24</b>
1.3.1	面积(万平方米)		-	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
1.3.2	单价(元/月.平方米)		-	25.00	25.00	26.50	26.50	28.09	28.09	29.78	29.78	31.57	31.57
1.3.3	出租率		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.4</b>	<b>物流集散中心仓储用房出租收入 (万元)</b>	<b>14,335.37</b>	-	<b>408.24</b>	<b>466.56</b>	<b>556.37</b>	<b>587.28</b>	<b>622.37</b>	<b>622.37</b>	<b>659.62</b>	<b>659.62</b>	<b>699.32</b>	<b>699.32</b>
1.4.1	面积(万平方米)		-	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
1.4.2	单价(元/月.平方米)		-	18.00	18.00	19.08	19.08	20.22	20.22	21.43	21.43	22.72	22.72
1.4.3	出租率		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.5</b>	<b>停车位出租收入 (万元)</b>	<b>23,457.64</b>	-	<b>281.05</b>	<b>321.20</b>	<b>542.03</b>	<b>572.14</b>	<b>762.85</b>	<b>762.85</b>	<b>953.56</b>	<b>953.56</b>	<b>1,144.28</b>	<b>1,144.28</b>
1.5.1	个数		-	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
1.5.2	单价(元/日)		-	10.00	10.00	15.00	15.00	20.00	20.00	25.00	25.00	30.00	30.00
1.5.3	出租率		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%



<b>1.6</b>	<b>充电桩出租收入（万元）</b>	<b>26,048.76</b>	-	<b>441.50</b>	<b>441.50</b>	<b>662.26</b>	<b>662.26</b>	<b>883.01</b>	<b>883.01</b>	<b>1,103.76</b>	<b>1,103.76</b>	<b>1,324.51</b>	<b>1,324.51</b>
1.6.1	个数		-	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
1.6.2	收费标准（元/度）		-	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.6.3	满负荷充电量（kwh/日）		-	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
1.6.4	使用率		-	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	20.00%	20.00%	25.00%	25.00%	30.00%	30.00%
<b>1.7</b>	<b>物业管理收入（万元）</b>	<b>8,422.44</b>	-	<b>239.40</b>	<b>273.60</b>	<b>326.27</b>	<b>344.39</b>	<b>363.89</b>	<b>363.89</b>	<b>386.63</b>	<b>386.63</b>	<b>409.37</b>	<b>409.37</b>
1.7.1	面积（万平方米）		-	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50
1.7.2	单价(元/月.平方米)		-	1.00	1.00	1.06	1.06	1.12	1.12	1.19	1.19	1.26	1.26
1.7.3	收取比例		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.8</b>	<b>物流集散中心场地使用费收入（万元）</b>	<b>14,754.30</b>	-	<b>420.00</b>	<b>480.00</b>	<b>572.40</b>	<b>604.20</b>	<b>640.45</b>	<b>640.45</b>	<b>678.87</b>	<b>678.87</b>	<b>719.61</b>	<b>719.61</b>
1.8.1	面积（万平方米）		-	2.4	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
1.8.2	单价(元/年.平方米)		-	250.00	250.00	265.00	265.00	280.90	280.90	297.75	297.75	315.62	315.62
1.8.3	收取比例		-	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1</b>	<b>项目运营收入（万元）</b>	<b>299,958.65</b>	-	<b>7,850.79</b>	<b>8,909.26</b>	<b>10,919.06</b>	<b>11,488.88</b>	<b>12,514.27</b>	<b>12,514.27</b>	<b>13,580.06</b>	<b>13,580.06</b>	<b>14,683.46</b>	<b>14,683.46</b>

（接上表）

序号	项目名称	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>1.1</b>	<b>标准化厂房出租收入(万元)</b>	<b>6,865.99</b>	<b>6,865.99</b>	<b>7,278.44</b>	<b>7,278.44</b>	<b>7,715.52</b>	<b>7,715.52</b>	<b>8,179.27</b>	<b>8,179.27</b>	<b>8,669.70</b>	<b>8,669.70</b>
1.1.1	面积(万平方米)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.1.2	单价(元/月.平方米)	33.46	33.46	35.47	35.47	37.60	37.60	39.86	39.86	42.25	42.25
1.1.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.2</b>	<b>科创孵化器商业办公出租收入（万元）</b>	<b>1,281.47</b>	<b>1,281.47</b>	<b>1,358.42</b>	<b>1,358.42</b>	<b>1,439.82</b>	<b>1,439.82</b>	<b>1,526.35</b>	<b>1,526.35</b>	<b>1,618.00</b>	<b>1,618.00</b>
1.2.1	面积(万平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

1.2.2	单价(元/月.平方米)	37.47	37.47	39.72	39.72	42.10	42.10	44.63	44.63	47.31	47.31
1.2.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.3</b>	<b>配套附属用房出租收入（万元）</b>	<b>2,860.83</b>	<b>2,860.83</b>	<b>3,032.69</b>	<b>3,032.69</b>	<b>3,214.80</b>	<b>3,214.80</b>	<b>3,408.03</b>	<b>3,408.03</b>	<b>3,612.38</b>	<b>3,612.38</b>
1.3.1	面积(万平方米)	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
1.3.2	单价(元/月.平方米)	33.46	33.46	35.47	35.47	37.60	37.60	39.86	39.86	42.25	42.25
1.3.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.4</b>	<b>物流集散中心仓储用房出租收入（万元）</b>	<b>741.18</b>	<b>741.18</b>	<b>785.51</b>	<b>785.51</b>	<b>832.60</b>	<b>832.60</b>	<b>882.46</b>	<b>882.46</b>	<b>935.40</b>	<b>935.40</b>
1.4.1	面积(万平方米)	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
1.4.2	单价(元/月.平方米)	24.08	24.08	25.52	25.52	27.05	27.05	28.67	28.67	30.39	30.39
1.4.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.5</b>	<b>停车位出租收入（万元）</b>	<b>1,334.99</b>	<b>1,334.99</b>	<b>1,525.70</b>	<b>1,525.70</b>	<b>1,716.41</b>	<b>1,716.41</b>	<b>1,716.41</b>	<b>1,716.41</b>	<b>1,716.41</b>	<b>1,716.41</b>
1.5.1	个数	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
1.5.2	单价(元/日)	35.00	35.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1.5.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.6</b>	<b>充电桩出租收入（万元）</b>	<b>1,545.26</b>	<b>1,545.26</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>	<b>1,766.02</b>
1.6.1	个数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
1.6.2	收费标准（元/度）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.6.3	满负荷充电量（kwh/日）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
1.6.4	使用率	35.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
<b>1.7</b>	<b>物业管理收入（万元）</b>	<b>435.37</b>	<b>435.37</b>	<b>461.36</b>	<b>461.36</b>	<b>490.60</b>	<b>490.60</b>	<b>519.84</b>	<b>519.84</b>	<b>552.33</b>	<b>552.33</b>
1.7.1	面积（万平方米）	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50
1.7.2	单价(元/月.平方米)	1.34	1.34	1.42	1.42	1.51	1.51	1.60	1.60	1.70	1.70
1.7.3	收取比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1.8</b>	<b>物流集散中心场地使用费收入（万元）</b>	<b>762.80</b>	<b>762.80</b>	<b>808.56</b>	<b>808.56</b>	<b>857.07</b>	<b>857.07</b>	<b>908.49</b>	<b>908.49</b>	<b>963.00</b>	<b>963.00</b>

1.8.1	面积（万平方米）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
1.8.2	单价(元/年.平方米)	334.56	334.56	354.63	354.63	375.91	375.91	398.46	398.46	422.37	422.37
1.8.3	收取比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>1</b>	<b>项目运营收入（万元）</b>	<b>15,827.89</b>	<b>15,827.89</b>	<b>17,016.70</b>	<b>17,016.70</b>	<b>18,032.84</b>	<b>18,032.84</b>	<b>18,906.87</b>	<b>18,906.87</b>	<b>19,833.24</b>	<b>19,833.24</b>

## （2）成本预测假设

### 1) 项目运营成本费用

本项目运营总成本包括工资及福利费、公司运营费用、维修费、税费以及充电桩电费。

#### ①工资及福利费

本项目定额人员为 52 人。工资及福利费参考巢湖市周边工资水平，按 5 万人/年测算，项目运营期内预计工资及福利费按照每三年 6% 递增。

则运营期第一年工资及福利费=52 人×5 万人/年=260.00 万元。

#### ②公司运营费用

公司运营费用主要是项目运行过程中发生的一些办公费、差旅、交通费、会议费等费用支出。根据可行性研究报告，按照收入的 3% 进行估算。

则运营期第一年公司运营费用=7,850.79 万元×3% =235.52 万元。

#### ③维修费

维护修理费主要是项目运行过程中发的固定资产日常修理维护，以及配件等替换费用。按照固定资产 218,081.88 万元年度折旧额（残值率 5%，折旧年限 20 年）的 5% 测算，即为 517.94 万元。

则运营期第一年公司维修费= 517.94 万元。

#### ④充电桩电费

项目预计建成充电桩个数 280 个，电费按照日常电价 0.55 元/kwh 和实际使用量测算。2023 年日使用 480.00kwh，使用率 10%。

则运营期第一年充电桩电费= 280.00 个×0.55 元/kwh×480.00kwh/日×10%×365 日  
÷10000= 269.81 万元

2) 运营成本费用预测表

序号	项目名称	合计	建设期	经营期									
			2020 年-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.1	工资及福利费（万元）	6,182.80	-	260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24	309.92
	人数	-	-	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	人均工资总额（万元）	-	-	5.00	5.00	5.00	5.30	5.30	5.30	5.62	5.62	5.62	5.96
2.2	公司运营费用（万元）	8,998.78	-	235.52	267.28	327.57	344.67	375.43	375.43	407.40	407.40	440.50	440.50
2.3	维修费（万元）	10,358.80	-	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费（万元）	15,918.66	-	269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42	809.42
	个数	-	-	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	收费标准（元/kwh）	-	-	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
	满负荷充电量（kwh/日）	-	-	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	使用率	-	-	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	20.00%	20.00%	25.00%	25.00%	30.00%	30.00%
2	经营成本合计	41,459.04	-	1,283.27	1,315.03	1,510.22	1,542.92	1,708.59	1,708.59	1,892.10	1,892.10	2,060.10	2,077.78

（接上表）

序号	项目名称	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.1	工资及福利费（万元）	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
	人数	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	人均工资总额（万元）	5.96	5.96	6.32	6.32	6.32	6.70	6.70	6.70	7.10	7.10

2.2	公司运营费用（万元）	474.84	474.84	510.50	510.50	540.99	540.99	567.21	567.21	595.00	595.00
2.3	维修费（万元）	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费（万元）	944.33	944.33	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23
	个数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	收费标准（元/kwh）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
	满负荷充电量（kwh/日）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	使用率	35.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
2	经营成本合计	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37	2,561.37

### （3）政府补助

为保证项目正常平稳运营，巢湖市财政局承诺于运营期内即 2026 年至 2045 年每年补助项目 3,000.00 万元，共计 60,000.00 万元。

### （4）发行费用

本次发行费用预计发行金额的 0.11%，即 148.50 万元。

### （5）项目净收益预测

1、在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 100% 情况下进行测算的项目净收益

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期									
			2020年-2026年	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>299,958.65</b>	-	<b>7,850.79</b>	<b>8,909.26</b>	<b>10,919.06</b>	<b>11,488.88</b>	<b>12,514.27</b>	<b>12,514.27</b>	<b>13,580.06</b>	<b>13,580.06</b>	<b>14,683.46</b>	<b>14,683.46</b>
1.1	标准化厂房出租收入	132,813.42	-	3,780.00	4,320.00	5,151.60	5,437.80	5,764.07	5,764.07	6,110.86	6,110.86	6,478.16	6,478.16
1.2	科创孵化器商业办公出租收入	24,787.75	-	705.60	806.40	961.63	1,015.06	1,075.93	1,075.93	1,140.57	1,140.57	1,208.97	1,208.97
1.3	配套附属用房出租收入	55,338.97	-	1,575.00	1,800.00	2,146.50	2,265.75	2,401.70	2,401.70	2,546.19	2,546.19	2,699.24	2,699.24
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	14,335.37	-	408.24	466.56	556.37	587.28	622.37	622.37	659.62	659.62	699.32	699.32
1.5	停车位出租收入	23,457.64	-	281.05	321.20	542.03	572.14	762.85	762.85	953.56	953.56	1,144.28	1,144.28
1.6	充电桩出租收入	26,048.76	-	441.50	441.50	662.26	662.26	883.01	883.01	1,103.76	1,103.76	1,324.51	1,324.51
1.7	物业管理收入	8,422.44	-	239.40	273.60	326.27	344.39	363.89	363.89	386.63	386.63	409.37	409.37
1.8	物流集散中心场地使用费收入	14,754.30	-	420.00	480.00	572.40	604.20	640.45	640.45	678.87	678.87	719.61	719.61
<b>2</b>	<b>运营成本</b>	<b>41,459.04</b>	-	<b>1,283.27</b>	<b>1,315.03</b>	<b>1,510.22</b>	<b>1,542.92</b>	<b>1,708.59</b>	<b>1,708.59</b>	<b>1,892.10</b>	<b>1,892.10</b>	<b>2,060.10</b>	<b>2,077.78</b>
2.1	工资及福利费	6,182.80	-	260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24	309.92
2.2	公司运营费用	8,998.78	-	235.52	267.28	327.57	344.67	375.43	375.43	407.40	407.40	440.50	440.50
2.3	维修费	10,358.80	-	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费	15,918.66	-	269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42	809.42
<b>3</b>	<b>政府补助</b>	<b>60,000.00</b>	-	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>

4	发行费用	148.50	148.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5=1-2+3-4	项目净收益	318,351.11	-148.5	9,567.52	10,594.23	12,408.84	12,945.96	13,805.68	13,805.68	14,687.96	14,687.96	15,623.36	15,605.68

（接上表）

序号	项目名称	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营收入	15,827.89	15,827.89	17,016.70	17,016.70	18,032.84	18,032.84	18,906.87	18,906.87	19,833.24	19,833.24
1.1	标准化厂房出租收入	6,865.99	6,865.99	7,278.44	7,278.44	7,715.52	7,715.52	8,179.27	8,179.27	8,669.70	8,669.70
1.2	科创孵化器商业办公出租收入	1,281.47	1,281.47	1,358.42	1,358.42	1,439.82	1,439.82	1,526.35	1,526.35	1,618.00	1,618.00
1.3	配套附属用房出租收入	2,860.83	2,860.83	3,032.69	3,032.69	3,214.80	3,214.80	3,408.03	3,408.03	3,612.38	3,612.38
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	741.18	741.18	785.51	785.51	832.60	832.60	882.46	882.46	935.40	935.40
1.5	停车位出租收入	1,334.99	1,334.99	1,525.70	1,525.70	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41
1.6	充电桩出租收入	1,545.26	1,545.26	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02
1.7	物业管理收入	435.37	435.37	461.36	461.36	490.60	490.60	519.84	519.84	552.33	552.33
1.8	物流集散中心场地使用费收入	762.80	762.80	808.56	808.56	857.07	857.07	908.49	908.49	963.00	963.00
2	运营成本	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37	2,561.37
2.1	工资及福利费	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
2.2	公司运营费用	474.84	474.84	510.50	510.50	540.99	540.99	567.21	567.21	595.00	595.00
2.3	维修费	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94



2.4	充电桩电费	944.33	944.33	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23
3	政府补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
4	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5=1-2+3-4	项目净收益	16,580.86	16,580.86	17,580.39	17,580.39	18,566.04	18,546.28	19,394.09	19,394.09	20,271.87	20,271.87

2、在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 95% 情况下进行测算的项目净收益

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期									
			2020 年-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营收入	284,782.47	-	7,446.66	8,450.19	10,370.29	10,911.27	11,893.61	11,893.61	12,878.09	12,878.09	13,937.92	13,937.92
1.1	标准化厂房出租收入	126,180.51	-	3,591.00	4,104.00	4,894.99	5,166.94	5,476.79	5,476.79	5,805.11	5,805.11	6,153.95	6,153.95
1.2	科创孵化器商业办公出租收入	23,548.64	-	670.32	766.08	913.68	964.44	1,022.24	1,022.24	1,083.46	1,083.46	1,148.44	1,148.44
1.3	配套附属用房出租收入	52,575.26	-	1,496.25	1,710.00	2,039.58	2,152.89	2,282.00	2,282.00	2,418.80	2,418.80	2,564.15	2,564.15
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	13,619.11	-	387.83	443.23	528.67	558.04	591.28	591.28	626.68	626.68	664.23	664.23
1.5	停车位出租收入	21,950.06	-	252.95	289.08	505.89	534.00	724.71	724.71	877.28	877.28	1,067.99	1,067.99
1.6	充电桩出租收入	24,891.02	-	421.88	421.88	632.82	632.82	843.76	843.76	1,054.70	1,054.70	1,265.64	1,265.64
1.7	物业管理收入	8,001.28	-	227.43	259.92	310.88	328.15	344.39	344.39	367.14	367.14	389.88	389.88

1.8	物流集散中心场地使用费收入	14,016.59	-	399.00	456.00	543.78	573.99	608.44	608.44	644.92	644.92	683.64	683.64
<b>2</b>	<b>运营成本</b>	<b>41,003.74</b>	<b>-</b>	<b>1,271.15</b>	<b>1,301.26</b>	<b>1,493.76</b>	<b>1,525.59</b>	<b>1,689.97</b>	<b>1,689.97</b>	<b>1,871.04</b>	<b>1,871.04</b>	<b>2,037.74</b>	<b>2,055.42</b>
2.1	工资及福利费	6,182.80	-	260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24	309.92
2.2	公司运营费用	8,543.48	-	223.40	253.51	311.11	327.34	356.81	356.81	386.34	386.34	418.14	418.14
2.3	维修费	10,358.80	-	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费	15,918.66	-	269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42	809.42
<b>3</b>	<b>政府补助</b>	<b>60,000.00</b>	<b>-</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>
<b>4</b>	<b>发行费用</b>	<b>148.50</b>	<b>148.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5=1-2+3-4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>303,630.23</b>	<b>-148.5</b>	<b>9,175.51</b>	<b>10,148.93</b>	<b>11,876.53</b>	<b>12,385.68</b>	<b>13,203.64</b>	<b>13,203.64</b>	<b>14,007.05</b>	<b>14,007.05</b>	<b>14,900.18</b>	<b>14,882.50</b>

（接上表）

序号	项目名称	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>1</b>	<b>运营收入</b>	<b>15,035.69</b>	<b>15,035.69</b>	<b>16,176.77</b>	<b>16,176.77</b>	<b>17,111.19</b>	<b>17,111.19</b>	<b>17,943.78</b>	<b>17,943.78</b>	<b>18,824.98</b>	<b>18,824.98</b>
1.1	标准化厂房出租收入	6,523.31	6,523.31	6,915.24	6,915.24	7,329.74	7,329.74	7,770.92	7,770.92	8,236.73	8,236.73
1.2	科创孵化器商业办公出租收入	1,217.52	1,217.52	1,290.37	1,290.37	1,368.00	1,368.00	1,450.08	1,450.08	1,536.95	1,536.95
1.3	配套附属用房出租收入	2,718.05	2,718.05	2,881.35	2,881.35	3,054.06	3,054.06	3,237.89	3,237.89	3,431.97	3,431.97
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	704.25	704.25	746.11	746.11	791.05	791.05	838.45	838.45	888.62	888.62
1.5	停车位出租收入	1,258.70	1,258.70	1,449.42	1,449.42	1,601.99	1,601.99	1,601.99	1,601.99	1,601.99	1,601.99

1.6	充电桩出租收入	1,476.59	1,476.59	1,687.53	1,687.53	1,687.53	1,687.53	1,687.53	1,687.53	1,687.53	1,687.53
1.7	物业管理收入	412.62	412.62	438.62	438.62	464.61	464.61	493.85	493.85	526.34	526.34
1.8	物流集散中心场地使用费收入	724.65	724.65	768.13	768.13	814.21	814.21	863.07	863.07	914.85	914.85
<b>2</b>	<b>运营成本</b>	<b>2,223.26</b>	<b>2,223.26</b>	<b>2,411.11</b>	<b>2,411.11</b>	<b>2,439.15</b>	<b>2,458.91</b>	<b>2,483.88</b>	<b>2,483.88</b>	<b>2,531.12</b>	<b>2,531.12</b>
2.1	工资及福利费	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
2.2	公司运营费用	451.07	451.07	485.30	485.30	513.34	513.34	538.31	538.31	564.75	564.75
2.3	维修费	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费	944.33	944.33	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23
<b>3</b>	<b>政府补助</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>
<b>4</b>	<b>发行费用</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5=1-2+3-4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>15,812.43</b>	<b>15,812.43</b>	<b>16,765.66</b>	<b>16,765.66</b>	<b>17,672.04</b>	<b>17,652.28</b>	<b>18,459.90</b>	<b>18,459.90</b>	<b>19,293.86</b>	<b>19,293.86</b>

3、在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 90%情况下进行测算的项目净收益

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期									
			2020 年-2026 年	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>269,728.89</b>	-	<b>7,065.72</b>	<b>8,018.33</b>	<b>9,807.73</b>	<b>10,319.49</b>	<b>11,263.14</b>	<b>11,263.14</b>	<b>12,202.34</b>	<b>12,202.34</b>	<b>13,213.19</b>	<b>13,213.19</b>
1.1	标准化厂房出租收入	119,527.16	-	3,402.00	3,888.00	4,636.44	4,894.02	5,187.46	5,187.46	5,499.36	5,499.36	5,829.73	5,829.73
1.2	科创孵化器商业办	22,309.44	-	635.04	725.76	865.40	913.48	968.20	968.20	1,026.68	1,026.68	1,088.24	1,088.24

	公出租收入												
1.3	配套附属用房出租收入	49,803.03	-	1,417.50	1,620.00	1,931.85	2,039.18	2,161.44	2,161.44	2,291.40	2,291.40	2,429.06	2,429.06
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	12,902.21	-	367.42	419.90	500.68	528.49	560.20	560.20	593.75	593.75	629.45	629.45
1.5	停车位出租收入	20,884.06	-	252.95	289.08	469.76	495.85	686.57	686.57	839.14	839.14	1,029.85	1,029.85
1.6	充电桩出租收入	23,443.82	-	397.35	397.35	596.03	596.03	794.71	794.71	993.38	993.38	1,192.06	1,192.06
1.7	物业管理收入	7,580.27	-	215.46	246.24	292.41	308.66	328.15	328.15	347.64	347.64	367.14	367.14
1.8	物流集散中心场地使用费收入	13,278.90	-	378.00	432.00	515.16	543.78	576.41	576.41	610.99	610.99	647.66	647.66
<b>2</b>	<b>运营成本</b>	<b>40,552.13</b>	<b>-</b>	<b>1,259.72</b>	<b>1,288.30</b>	<b>1,476.88</b>	<b>1,507.83</b>	<b>1,671.05</b>	<b>1,671.05</b>	<b>1,850.77</b>	<b>1,850.77</b>	<b>2,016.00</b>	<b>2,033.68</b>
2.1	工资及福利费	6,182.80	-	260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24	309.92
2.2	公司运营费用	8,091.87	-	211.97	240.55	294.23	309.58	337.89	337.89	366.07	366.07	396.40	396.40
2.3	维修费	10,358.80	-	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费	15,918.66	-	269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42	809.42
<b>3</b>	<b>政府补助</b>	<b>60,000.00</b>	<b>-</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>
<b>4</b>	<b>发行费用</b>	<b>148.50</b>	<b>148.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5=1-2+3-4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>289,028.26</b>	<b>-148.5</b>	<b>8,806.00</b>	<b>9,730.03</b>	<b>11,330.85</b>	<b>11,811.66</b>	<b>12,592.09</b>	<b>12,592.09</b>	<b>13,351.57</b>	<b>13,351.57</b>	<b>14,197.19</b>	<b>14,179.51</b>

（接上表）

序号	项目名称	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营收入	14,226.00	14,226.00	15,314.93	15,314.93	16,210.96	16,210.96	16,995.94	16,995.94	17,832.31	17,832.31

1.1	标准化厂房出租收入	6,178.57	6,178.57	6,549.98	6,549.98	6,943.97	6,943.97	7,360.52	7,360.52	7,803.76	7,803.76
1.2	科创孵化器商业办公出租收入	1,153.22	1,153.22	1,222.65	1,222.65	1,295.84	1,295.84	1,373.81	1,373.81	1,456.24	1,456.24
1.3	配套附属用房出租收入	2,574.41	2,574.41	2,729.16	2,729.16	2,893.32	2,893.32	3,066.89	3,066.89	3,251.57	3,251.57
1.4	物流集散中心仓储用房出租收入	667.00	667.00	707.02	707.02	749.49	749.49	794.12	794.12	841.83	841.83
1.5	停车位出租收入	1,182.42	1,182.42	1,373.13	1,373.13	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70
1.6	充电桩出租收入	1,390.74	1,390.74	1,589.41	1,589.41	1,589.41	1,589.41	1,589.41	1,589.41	1,589.41	1,589.41
1.7	物业管理收入	393.13	393.13	415.87	415.87	441.86	441.86	467.86	467.86	497.10	497.10
1.8	物流集散中心场地使用费收入	686.51	686.51	727.71	727.71	771.37	771.37	817.63	817.63	866.70	866.70
<b>2</b>	<b>运营成本</b>	<b>2,198.97</b>	<b>2,198.97</b>	<b>2,385.26</b>	<b>2,385.26</b>	<b>2,412.14</b>	<b>2,431.90</b>	<b>2,455.45</b>	<b>2,455.45</b>	<b>2,501.34</b>	<b>2,501.34</b>
2.1	工资及福利费	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
2.2	公司运营费用	426.78	426.78	459.45	459.45	486.33	486.33	509.88	509.88	534.97	534.97
2.3	维修费	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
2.4	充电桩电费	944.33	944.33	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23
<b>3</b>	<b>政府补助</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>
<b>4</b>	<b>发行费用</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5=1-2+3-4</b>	<b>项目净收益</b>	<b>15,027.03</b>	<b>15,027.03</b>	<b>15,929.67</b>	<b>15,929.67</b>	<b>16,798.82</b>	<b>16,779.06</b>	<b>17,540.49</b>	<b>17,540.49</b>	<b>18,330.97</b>	<b>18,330.97</b>

## 附件 2:

### 项目收益和融资平衡方案

#### 一、项目批复及资质情况

1、2020 年 3 月，本项目获得巢湖市发展和改革委员会立项审批，《巢湖市发展和改革委员会关于同意巢湖智能制造产业园一期项目立项批复》（巢发改投字〔2020〕104 号）；

2、2020 年 5 月，巢湖市环境保护局出具项目环境保护初审意见（环初审〔2020〕009 号）；

3、2020 年 6 月，巢湖市发展和改革委员会出具《巢湖市发展和改革委员会关于同意巢湖智能制造产业园一期项目建设地址、建设内容及规模变更的批复》（巢发改投字〔2020〕405 号）；

4、2020 年 6 月，项目可行性研究报告获得巢湖市发展和改革委员会审批通过（巢发改投字〔2020〕402 号）；

5、2020 年 6 月，巢湖市自然资源和规划局出具《关于巢湖智能制造产业园一期项目选择规划意见的函》；

6、2020 年 7 月，巢湖市自然资源和规划局出具《关于巢湖智能制造产业园一期项目拟选用地的审查意见》；

7、2020 年 7 月，巢湖市财政局出具关于巢湖智能制造产业园一期项目发行债券财政补助资金的说明，自 2023 年至 2042 年财政每年拨付 3000 万元政府性资金用于该项目债券本息偿还，共计拨付金额 60000 万元。

#### 二、项目投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

本项目总投资为 218,081.88 万元，其中工程费用 151,118.64 万元；工程建设其他费用 6,885.93 万元；工程基本预备费 22,189.81 万元，其中包含建设期利息 8,869.16 万元；土地费用 21,394.80 万元，拆迁安置费 16,492.70 万元。

##### 2、资金筹措

项目总投资 218,081.88 万元，其中项目资本金 83,081.88 元，占比 38.10%，由项目单位自筹，2021 年 9 月已到位 27,000.00 万元，2022 年已到位 13,900.00 万元，2023 年到位 10,000.00 万元，2025 年到位 40,000.00 万元，2026 年到位 16,900.00 万元；拟通过发行债券筹资 135,000.00 万元，占比 61.90%。

### 三、还本付息现金流量预测

本项目拟发行地方政府债券 135,000.00 万元，发行期限 20 年，分两年发行，每半年付息，到期还本。其中 2022 年一季度已发行 40,000.00 万元，发行利率为 3.29%，2022 年第二季度已发行 18,100 万元，发行利率为 3.27%，2023 年二季度已发行 10,000.00 万元，发行利率 3.04%，2023 年三季度已发行 10,000.00 万元，发行利率 3.09%，2025 年计划发行 40,000.00 万元，1 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.01%，2026 年计划发行 16,900.00 万元，预计发行利率为 3.90%。根据现金流量净流入计算项目偿债覆盖还本付息情况如下：

1、在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价100%情况下进行测算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入							7,850.79	8,909.26	10,919.06	11,488.88	12,514.27	12,514.27	13,580.06	13,580.06
4	财政补助							3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,850.79	11,909.26	13,919.06	14,488.88	15,514.27	15,514.27	16,580.06	16,580.06
二、	现金流出														
1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13	14,671.46								
2	经营成本流出							1,283.27	1,315.03	1,510.22	1,542.92	1,708.59	1,708.59	1,892.10	1,892.10
3	债券发行费用		63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息		658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97
小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	19,081.88	6,023.24	6,055.00	6,250.19	6,282.89	6,448.56	6,448.56	6,632.07	6,632.07
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	9,567.52	10,594.23	12,408.84	12,945.96	13,805.68	13,805.68	14,687.96	14,687.96
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	4,827.55	5,854.26	7,668.87	8,205.99	9,065.71	9,065.71	9,947.99	9,947.99
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	-129.91	4,697.64	10,551.90	18,220.77	26,426.76	35,492.47	44,558.18	54,506.17	64,454.16

(续上表)

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00
3	经营收入流入	14,683.46	14,683.46	15,827.89	15,827.89	17,016.70	17,016.70	18,032.84	18,032.84	18,906.87	18,906.87	19,833.24	19,833.24	299,958.65



4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	17,683.46	17,683.46	18,827.89	18,827.89	20,016.70	20,016.70	21,032.84	21,032.84	21,906.87	21,906.87	22,833.24	22,833.24	578,040.53
二、	现金流出													-
1	建设支出													205,131.85
2	经营成本流出	2,060.10	2,077.78	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37	2,561.37	41,459.04
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,800.07	6,817.75	6,987.00	6,987.00	7,176.28	7,176.28	7,206.77	64,668.53	25,192.88	4,731.88	44,000.47	19,790.92	476,520.20
三、	项目经营净收益	15,623.36	15,605.68	16,580.86	16,580.86	17,580.39	17,580.39	18,566.04	18,546.28	19,394.09	19,394.09	20,271.87	20,271.87	318,369.70
四、	当年现金净流入	10,883.39	10,865.71	11,840.89	11,840.89	12,840.42	12,840.42	13,826.07	-43,635.69	-3,286.01	17,174.99	-21,167.23	3,042.32	101,520.33
五、	期末累计现金结存额	75,337.55	86,203.26	98,044.15	109,885.04	122,725.46	135,565.88	149,391.95	105,756.26	102,470.25	119,645.24	98,478.01	101,520.33	

2、在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价95%情况下进行测算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入	-	-	-				7,446.66	8,450.19	10,370.29	10,911.27	11,893.61	11,893.61	12,878.09	12,878.09
4	财政补助	-	-	-				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,446.66	11,450.19	13,370.29	13,911.27	14,893.61	14,893.61	15,878.09	15,878.09
二、	现金流出														
1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13	14,671.46								
2	经营成本流出	-	-	-				1,271.15	1,301.26	1,493.76	1,525.59	1,689.97	1,689.97	1,871.04	1,871.04
3	债券发行费用	-	63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息	-	658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97

小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	19,081.88	6,011.12	6,041.23	6,233.73	6,265.56	6,429.94	6,429.94	6,611.01	6,611.01
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	9,175.51	10,148.93	11,876.53	12,385.68	13,203.64	13,203.64	14,007.05	14,007.05
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	4,435.54	5,408.96	7,136.56	7,645.71	8,463.67	8,463.67	9,267.08	9,267.08
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	-129.91	4,305.63	9,714.59	16,851.15	24,496.86	32,960.53	41,424.20	50,691.28	59,958.36

（接上表）

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00
3	经营收入流入	13,937.92	13,937.92	15,035.69	15,035.69	16,176.77	16,176.77	17,111.19	17,111.19	17,943.78	17,943.78	18,824.98	18,824.98	284,782.47
4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	16,937.92	16,937.92	18,035.69	18,035.69	19,176.77	19,176.77	20,111.19	20,111.19	20,943.78	20,943.78	21,824.98	21,824.98	562,864.35
二、	现金流出													-
1	建设支出													205,131.85
2	经营成本流出	2,037.74	2,055.42	2,223.26	2,223.26	2,411.11	2,411.11	2,439.15	2,458.91	2,483.88	2,483.88	2,531.12	2,531.12	41,003.74
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,777.71	6,795.39	6,963.23	6,963.23	7,151.08	7,151.08	7,179.12	64,640.88	25,163.98	4,702.98	43,970.22	19,760.67	476,064.90
三、	项目经营净收益	14,900.18	14,882.50	15,812.43	15,812.43	16,765.66	16,765.66	17,672.04	17,652.28	18,459.90	18,459.90	19,293.86	19,293.86	303,648.82
四、	当年现金净流入	10,160.21	10,142.53	11,072.46	11,072.46	12,025.69	12,025.69	12,932.07	-44,529.69	-4,220.20	16,240.80	-22,145.24	2,064.31	86,799.45
五、	期末累计现金结存额	70,118.57	80,261.10	91,333.56	102,406.02	114,431.71	126,457.40	139,389.47	94,859.78	90,639.58	106,880.38	84,735.14	86,799.45	

3、 在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价  
90%情况下进行测算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入	-	-	-	-	-		7,065.72	8,018.33	9,807.73	10,319.49	11,263.14	11,263.14	12,202.34	12,202.34
4	财政补助	-	-	-	-	-		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,065.72	11,018.33	12,807.73	13,319.49	14,263.14	14,263.14	15,202.34	15,202.34
二、	现金流出														
1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13									
2	经营成本流出	-	-	-	-	-		1,259.72	1,288.30	1,476.88	1,507.83	1,671.05	1,671.05	1,850.77	1,850.77
3	债券发行费用	-	63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息	-	658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97
小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	4,410.42	5,999.69	6,028.27	6,216.85	6,247.80	6,411.02	6,411.02	6,590.74	6,590.74
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	8,806.00	9,730.03	11,330.85	11,811.66	12,592.09	12,592.09	13,351.57	13,351.57
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	14,671.46	4,066.03	4,990.06	6,590.88	7,071.69	7,852.12	7,852.12	8,611.60	8,611.60
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	14,541.55	18,607.58	23,597.64	30,188.52	37,260.21	45,112.33	52,964.45	61,576.05	70,187.65

续上表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00
3	经营收入流入	13,213.19	13,213.19	14,226.00	14,226.00	15,314.93	15,314.93	16,210.96	16,210.96	16,995.94	16,995.94	17,832.31	17,832.31	269,728.89
4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	16,213.19	16,213.19	17,226.00	17,226.00	18,314.93	18,314.93	19,210.96	19,210.96	19,995.94	19,995.94	20,832.31	20,832.31	547,810.77
二、	现金流出													-
1	建设支出													190,460.39

2	经营成本流出	2,016.00	2,033.68	2,198.97	2,198.97	2,385.26	2,385.26	2,412.14	2,431.90	2,455.45	2,455.45	2,501.34	2,501.34	40,552.13
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,755.97	6,773.65	6,938.94	6,938.94	7,125.23	7,125.23	7,152.11	64,613.87	25,135.55	4,674.55	43,940.44	19,730.89	460,941.83
三、	项目经营净收益	14,197.19	14,179.51	15,027.03	15,027.03	15,929.67	15,929.67	16,798.82	16,779.06	17,540.49	17,540.49	18,330.97	18,330.97	289,046.85
四、	当年现金净流入	9,457.22	9,439.54	10,287.06	10,287.06	11,189.70	11,189.70	12,058.85	-45,402.91	-5,139.61	15,321.39	-23,108.13	1,101.42	86,868.94
五、	期末累计现金结存额	79,644.87	89,084.41	99,371.47	109,658.53	120,848.23	132,037.93	144,096.78	98,693.87	93,554.26	108,875.65	85,767.52	86,868.94	

#### 四、项目收益与融资平衡

经上述测算，在对巢湖智能智造产业园一期项目项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的巢湖智能智造产业园一期项目，预期项目经营收益对应的经营性现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息。即在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 100%情况下进行测算的本息覆盖倍数为 1.39，在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 95%情况下进行测算的本息覆盖倍数为 1.32，在出租单价、物业管理单价、场地使用费单价达到预期出租单价、物业管理单价、场地使用费单价 90%情况下进行测算的本息覆盖倍数为 1.26，实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

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

容诚会计师事务所  
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日





会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0011869

说明

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一三年六月六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



宁云 2024 年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

110102036203 年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

宥诚会计师事务所  
CPAs

转达协会盖章  
Stamp of the transfer code institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所  
CPAs

转达协会盖章  
Stamp of the transfer code institute of CPAs

2024 年 月 日



姓名 宁云  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-10-09  
Date of birth  
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所  
Working unit  
身份证号码 340403197110092710  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



宁云(340100030076)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

年 月 日

证书编号: 340100030076  
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: 2022 年 06 月 10 日  
Date of Issuance





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所  
CPAs



姓名 马静  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1984-03-16  
Date of birth  
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit  
身份证号码 342222198403165228  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

证书编号: 110100320119  
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: 2013年05月27日  
Date of Issuance



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
马静	
会员编号 110100320119	
最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过