

# 安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS

杜集经济开发区装备制造产业园项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4085 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：皖252UE8TLVH



# 目 录

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 第一部分 报告正文.....             | 1 |
| 一、应付本息情况 .....             | 2 |
| 二、销售产生的净现金流入 .....         | 2 |
| 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况 ..... | 3 |
| 四、风险分析 .....               | 3 |
| 五、结论 .....                 | 4 |
| 第二部分 项目收益及现金流入预测说明.....    | 6 |
| 一、项目收益及现金流入预测编制基础 .....    | 6 |
| 二、项目收益及现金流入预测假设 .....      | 6 |
| 三、项目收益及现金流入预测编制说明 .....    | 6 |
| （一）项目建设单位基本情况 .....        | 6 |
| 1、主管单位 .....               | 6 |
| 2、实施单位 .....               | 6 |
| （二）项目概况 .....              | 6 |
| 1、项目位置 .....               | 6 |
| 2、项目建设内容与规模 .....          | 7 |
| 3、项目建设期 .....              | 7 |
| 4、投资估算编制依据及原则 .....        | 7 |
| 5、投资估算与资金筹措方式 .....        | 8 |
| （三）项目收益及现金流入预测项目说明 .....   | 9 |
| 1、项目建设背景 .....             | 9 |



|                        |    |
|------------------------|----|
| 2、项目收益及现金流入预测 .....    | 12 |
| 3、项目成本的预测 .....        | 17 |
| 4、项目税费的预测 .....        | 22 |
| 5、项目现金流量预测情况 .....     | 24 |
| 6、经营净收益覆盖还本付息的测算 ..... | 27 |
| 四、风险分析 .....           | 28 |
| 五、使用提示和使用限制 .....      | 28 |
| （一）使用提示 .....          | 28 |
| （二）使用限制 .....          | 30 |



# 杜集经济开发区装备制造产业园项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4085 号

致：安徽淮北杜集经济开发区管理委员会

我们接受委托，对杜集经济开发区装备制造产业园项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。安徽淮北杜集经济开发区管理委员会（以下简称实施单位）对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本次总体评估仅供实施单位申请发行杜集经济开发区装备制造产业园项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行杜集经济开发区装备制造产业园项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“杜集经济开发区装备制造产业园项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52。





总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

本项目债券融资本金 150,000.00 万元，发行期限 20 年，计划分五年发行，2021 年 5 月发行债券资金 15,000.00 万元，债券年利率按照 3.86% 测算；计划 2022 年发行 8,000.00 万元，其中已于 2022 年 1 月份发行 5,500.00 万元，债券年利率按照 3.29% 测算，2022 年 10 月发行 2,500 万元，债券年利率按照 3.13% 测算；计划于 2023 年发行债券 82,700.00 万元，其中 2023 年 4 月发行 30,000.00 万元，债券年利率按照 3.14% 测算，2023 年 7 月发行 20,000.00 万元，债券年利率按照 3.02% 测算，2023 年 8 月发行 18,300.00 万元，债券年利率按照 2.99% 测算。2023 年 9 月发行 14,400.00 万元，债券年利率按 3.09% 测算；计划于 2024 年发行债券 7,000.00 万元，其中 2024 年 2 月发行 5,000.00 万元，债券年利率按照 2.65% 测算，2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，债券年利率按照 2.62%；计划于 2025 年发行 37,300.00 万元，年利率按照 4.18% 测算，其中 2025 年 1 月已发行 6,000.00 万元，债券年利率按照 2.01% 测算，本次债券拟发行 3,200.00 万元，年利率按照 4.18% 测算。测算债券半年付息一次，到期一次性还本。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

| 年度     | 期初本金<br>金额 | 本期新增<br>本金金额 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 债券利率  | 应付利息     | 应付本息合<br>计 |
|--------|------------|--------------|------------|------------|---|----------|------------|
| 2021 年 |            | 15,000.00    |            | 15,000.00  | 3.86%   | 289.50   | 289.50     |
| 2022 年 | 15,000.00  | 8,000.00     |            | 23,000.00  | 3.86%、3.29%、3.13%   | 669.48   | 669.48     |
| 2023 年 | 23,000.00  | 82,700.00    |            | 105,700.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%                         | 1,309.20 | 1,309.20   |
| 2024 年 | 105,700.00 | 7,000.00     |            | 112,700.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%             | 3,468.78 | 3,468.78   |
| 2025 年 | 112,700.00 | 37,300.00    |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,275.70 | 4,275.70   |
| 2026 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |
| 2027 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |
| 2028 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |
| 2029 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |
| 2030 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |
| 2031 年 | 150,000.00 |              |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17 | 4,990.17   |



|        |            |            |            |            |   |           |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|---|-----------|------------|
| 2032 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2033 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2034 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2035 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2036 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2037 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2038 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2039 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2040 年 | 150,000.00 |            |            | 150,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,990.17  | 4,990.17   |
| 2041 年 | 150,000.00 |            | 15,000.00  | 135,000.00 | 3.86%、3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%/2.01% | 4,700.67  | 19,700.67  |
| 2042 年 | 135,000.00 |            | 8,000.00   | 127,000.00 | 3.29%、3.13%、3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%、2.01%       | 4,320.69  | 12,320.69  |
| 2043 年 | 127,000.00 |            | 82,700.00  | 44,300.00  | 3.14%、3.02%、2.99%、2.65%、2.62%、4.18%、2.01%                   | 3,680.97  | 86,380.97  |
| 2044 年 | 44,300.00  |            | 7,000.00   | 37,300.00  | 2.65%、2.62%、4.18%、2.01%                                     | 1,521.39  | 8,521.39   |
| 2045 年 | 37,300.00  |            | 37,300.00  |            | 4.18%、2.01%   | 714.47    | 38,014.47  |
| 合计     |            | 150,000.00 | 150,000.00 |            |   | 99,803.40 | 249,803.40 |

本期债券还本付息总额为 249,803.40 万元。

## 二、销售产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 2、销售产生的净现金流入

本项目拟定 2020 年 6 月-10 月为前期准备工作,2020 年 11 月份开工至 2025 年 11 月份工程施工,2025 年 12 月竣工验收。假设本期债券募集资金投资项目



自债券存续期第 6 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流总额为 380,190.84 万元。

### 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目于 2026 年进入经营期，于 2041 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.52。

### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营净收益的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

单位：万元

| 敏感性分析            | 敏感性变化比率    |            |            |            |            |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                  | -5%        | -3%        | 0%         | 3%         | 5%         |
| 经营活动现金净流量        | 361,181.30 | 368,785.11 | 380,190.84 | 391,596.57 | 399,200.38 |
| 债券还本付息额（万元）      | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 |
| 经营活动现金净流量对本息覆盖倍数 | 1.45       | 1.48       | 1.52       | 1.57       | 1.60       |

当项目经营活动现金净流量下降 3%时，债券本息保障倍数为 1.48 倍；当项目经营活动现金净流量下降 5%时，债券本息保障倍数为 1.45 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。



## 五、结论


基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证杜集经济开发区装备制造产业园项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足杜集经济开发区装备制造产业园项目专项债券还本付息要求。



(此 页 无 正 文)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

2025 年 2 月 23 日



# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以杜集经济开发区装备制造产业园项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政，经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- （五）市场价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目建设单位基本情况

- 1、主管部门：安徽淮北杜集经济开发区管理委员会。
- 2、实施单位：安徽淮北杜集经济开发区管理委员会。

### （二）项目概况

#### 1、项目位置

本项目位于杜集经济开发区内。

#### 2、项目建设内容与规模

##### （1）孵化器建设项目

项目位于开发路以东、省道 238 以西、山河大道以北、纬三路以南地块及山河大道以南、

纬四路以北、岱河以西、相山水泥粉磨站以东地块。

孵化器建设项目占地 400000 平方米，约 600 亩，总建筑面积约为 518411.00 平方米。新建 39 栋单体建筑，其中 8 栋三层框架结构孵化器、12 栋四层框架孵化器、7 栋单层钢结构孵化器、2 栋三层仓库、5 栋二层仓库、2 栋 11 层综合楼、2 栋六层宿舍楼；及室外道路、给排水、供电线路、绿化等室外配套设施。建设位置如下图：



(2)项目位于位于紫昱路北侧、站前路西侧及光明路，项目占地 24753.34 平方米，约 37.13 亩，总建筑面积约为 47014 平方米。

其中综合大楼建筑面积 30375 平方米，位于紫昱路北侧、站前路西侧。金融大楼建筑面积 11230 平方米，位于光明路，地下室 5409 平方米。主要建设一栋十六层主楼、三层裙房和一层地下室，建筑总高度为 72.9m。裙房功能为企业综合服务大厅、展示展览、电商产业园、创客产业园等；主楼功能为企业科技研发、创新服务、办公、孵化器和人才服务等。打造区域内中小企业研发中心，引进高新科技成果入驻，推进科技成果产业化转化。

### (3) 新建道路管网工程

新建 3 条道路，其中开发路长 800 米、宽 18 米；纬三路长 1200 米、宽 18 米，纬四路长 850 米、宽 15 米。新建园区燃气管网 11km，新建园区中水管网 13km，新建园区供水管网 20km。



#### (4) 园区道路提升工程

紫藤路路面维修，紫昱路、青春路、富强路、腾飞路全长约 7.2 千米道路黑化改造，加铺沥青面层及路灯、信号灯、绿化等配套设施。

### 3、项目建设期

本项目计划建设期拟定 2020 年 6 月启动，2020 年 11 月份开工至 2025 年 12 月份工程竣工验收。

项目实施进度表

| 序号 | 项目     | 2020 年 6 月-10 月 | 2020 年 11 月-2023 年 11 月 | 2025 年 12 月 |
|----|--------|-----------------|-------------------------|-------------|
| 1  | 前期准备工作 |                 |                         |             |
| 2  | 土建工程施工 |                 |                         |             |
| 3  | 安装工程   |                 |                         |             |
| 4  | 装饰装修工程 |                 |                         |             |
| 5  | 室外工程   |                 |                         |             |
| 6  | 竣工验收   |                 |                         |             |

目前项目已完成项目立项、可研批复以及用地预审和环评预审，正在开展相关前期工作。



#### 4、投资估算编制依据及原则

(1) 编制依据

国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

国家发改委《投资项目可行性研究指南》;

建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据;

设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算;

项目单位提供的其他资料。

#### 5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 207,537.42 万元，其中工程费用 184,098.52 万元， 占总投资比例 88.71%; 工程建设其他费 9,410.23 万元， 占总投资比例 4.53%; 预备费 3,851.01 万元， 占总投资比例 1.86%; 建设期利息 10,012.66 万元， 占总投资比例 4.82%; 债券发行费用 165.00 万元， 占总投资比例 0.08%。

具体情况如下:

项目总投资构成表

单位: 万元

| 序号       | 项目              | 总计                | 比例             |
|----------|-----------------|-------------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>一、建设投资总计</b> | <b>197,359.76</b> | <b>95.10%</b>  |
| 1.1      | 建筑安装工程费用        | 184,098.52        | 88.71%         |
| 1.2      | 工程建设其他费用        | 9,410.23          | 4.53%          |
| 1.3      | 预备费             | 3,851.01          | 1.86%          |
| <b>2</b> | <b>二、建设期利息</b>  | <b>10,012.66</b>  | <b>4.82%</b>   |
| <b>3</b> | <b>三、债券发行费用</b> | <b>165.00</b>     | <b>0.08%</b>   |
| <b>4</b> | <b>总投资</b>      | <b>207,537.42</b> | <b>100.00%</b> |

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资 207,537.42 万元，其中资本金 57,537.42 万元， 占总投资的 27.72%，资本金来源于财政拨款。计划发行专项债券融资 150,000.00 万元， 占总投资的 72.28%。

资金筹措方案具体情况如下:

项目总投资构成表

单位：万元

| 序号  | 项 目     | 合计         | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    |
|-----|---------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一   | 总投资     | 207,537.42 | 10,159.21 | 20,783.63 | 16,681.16 | 92,405.64 | 10,782.95 | 56,724.83 |
| 1   | 建设投资    | 197,359.76 | 10,159.21 | 20,477.63 | 16,002.88 | 91,005.47 | 7,306.47  | 52,408.10 |
| 2   | 建设期发债利息 | 10,012.66  | -         | 289.50    | 669.48    | 1,309.20  | 3,468.78  | 4,275.70  |
| 3   | 发行费用    | 165.00     | -         | 16.50     | 8.80      | 90.97     | 7.70      | 41.03     |
| 二   | 资金筹措    | 207,537.42 | 10,159.21 | 20,783.63 | 16,681.16 | 92,405.64 | 10,782.95 | 56,724.83 |
| 1   | 发行债券    | 150,000.00 | -         | 15,000.00 | 8,000.00  | 82,700.00 | 7,000.00  | 37,300.00 |
| 2   | 资本金     | 57,537.42  | 10,159.21 | 5,783.63  | 8,681.16  | 9,705.64  | 3,782.95  | 19,424.83 |
| 2.1 | 用于项目投资  | 47,359.76  | 10,159.21 | 5,477.63  | 8,002.88  | 8,305.47  | 306.47    | 15,108.10 |
| 2.2 | 用于建设期利息 | 10,012.66  | -         | 289.50    | 669.48    | 1,309.20  | 3,468.78  | 4,275.70  |
| 2.3 | 发行费用    | 165.00     | -         | 16.50     | 8.80      | 90.97     | 7.70      | 41.03     |

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、项目建设背景

##### (1)经济社会发展大环境分析

——创新战略深入实施，为经开区产业升级提供动力。当前及今后一个时期，全球正处于第四次工业革命的重要关口，新旧动能加速转换，产业结构面临深度调整。新能源、工业机器人、物联网、人工智能、大数据等技术成熟并进入产业化阶段，催生一批新产业、新业态、新模式。工业智能化、信息化、网络化、循环化和低碳化的发展将为经开区产业持续快速发展提供不竭动力。我省将创新驱动战略放在发展全局的核心位置，统筹推进“三重一创”建设，促进产业转型升级，培育壮大经济发展新动能。经开区可抢抓创新驱动带来的诸多机遇，以科技创新推动产业转型升级。

——区域协调发展加快推进，为经开区开放合作提供平台。随着国家“一带一路”、长三角一体化发展、淮河生态经济带、中原经济区等战略实施，区域产业合作更加紧密，交通连接更加高效，市场呈现高度统一。安徽省谋划建设一批皖北承接转移示范区。淮北市地处皖北、紧邻长三角、位于淮河生态经济带和中原经济区核心区，是安

徽省对接“一带一路”的桥头堡。在新的开放格局中，经开区将由 发展后方变为开放合作的战略前沿，实现与“一带一路”沿线地区、 长三角地区、中原经济区的高水平融入和全方位对接。为经开区产业 协作、产业升级和产能输出提供了便利条件和巨大发展空间。

——生态文明成为共识，为经开区绿色发展提供契机。国家“十三五”规划、《中国制造 2025》、《淮河生态经济带发展规划》、《关于支持老工业城市和资源型城市产业转型升级的实施意见》等均 对绿色、循环低碳发展做出了相关规定，核心内容是推动产业升级， 结构调整，支持新兴产业发展。绿色将成为我国工业发展新趋势。经 开区可借此机遇加快矿山装备等传统产业转型升级，牢固树立绿色和 创新发展理念，不断增强工业竞争力。

——资源型城市转型加快，为经开区高质量发展提供政策保障。 国家逐渐强化对资源型城市治理支持力度，提出建立以园区为核心载 体的平台支撑体系，构建特色鲜明竞争力强的现代产业集群。淮北市 为全国第二批资源枯竭城市和国家老工业基地，杜集经开区是淮北市 重要的发展平台，未来将获得资源型城市转型相关政策支持，助推园 区转型升级和高质量发展。

## **2、现金流入预测**

### **(1) 孵化器出租收入**

孵化器建成后可出租面积为 382560 m<sup>2</sup>，预计 2026 年，孵化器建 成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎 性考虑取 30 元/m<sup>2</sup>.月，租赁考虑风险因素取 5%的增长率，每年增长 5%。在投产 4 年内，出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年 出租率保持在 95%。



(2) 仓库出租收入

仓库建成后可出租总面积 73530 m<sup>2</sup>，预计 2026 年，仓库建成投 产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考 虑取 20 元/m<sup>2</sup>.月，租赁考虑风险因素取 5%的增长率，每年增长 5%。在投产 4 年内，出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年出租 率保持在 95%。



(3) 综合楼出租收入

综合楼可出租总面积 35875 m<sup>2</sup>，预计 2026 年，综合楼建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑 取 30 元/m<sup>2</sup>.月，租赁考虑风险因素取 5%的增长率，每年增长 5%。在 投产 4 年内，出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年出租率 保持在 95%。



**安邦红郡精装带办公家具两个隔断，维也纳三好酒店旁，**  
相山-中泰广场 | 安邦红郡 | 可容纳15-30工位  
纯写字楼 中区(共21层)  
A 朱永祥 淮北市金管家房地产  
纯写字楼 可注册

90m<sup>2</sup>  
建筑面积

1.04元/m<sup>2</sup>/天  
2800元/月

2天前



**二马路大润发南门旁，精装整层带所有办公家具对外出租**  
相山-金鹰广场 | 相王国际广场 | 可容纳100-200工位  
纯写字楼 高层(共30层)  
A 朱永祥 淮北市金管家房地产  
纯写字楼

600m<sup>2</sup>  
建筑面积

1.11元/m<sup>2</sup>/天  
2万/月

2天前

(4) 宿舍楼出租收入

宿舍楼可出租总面积 12547 m<sup>2</sup>，预计 2026 年，宿舍楼建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑 取 18 元/m<sup>2</sup>.月，租赁考虑风险因素取 5%的增长率，每年增长 5%。在 投产 4 年内，出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年出租率 保持在 95%。

按月

按季

按年

### 淮北市辖区普通公寓租金

房价波动受供给量、结构变化影响，可通过房价结构进一步分析。

2022年08月挂牌

25.78元/月/m<sup>2</sup>

平均总价：1,258元/月

售租比：29

挂牌数量：6套 变化率 -14.29%

近一月挂牌

23.65元/月/m<sup>2</sup>

新增房源 4套

今日挂牌

#### (5) 园区金融创新平台出租收入

金融创新平台建设项目中综合大楼和金融大楼可出租总面积 41605 m<sup>2</sup>，预计 2026 年，金融创新平台建成投产后，其租金价格参照淮北及周边皖北城市租金单价，出于谨慎性考虑取 30 元/m<sup>2</sup>.月，租赁考虑风险因素取 5%的增长率，每年增长 5%。在投产 4 年内，出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年出租率保持在 95%。



#### (6) 停车收入

停车收费标准根据《关于印发<淮北市机动车停放服务收费管理实施细则>的通知》（淮发改价格[2016]727 号）确定：

a 封闭停车场：2 小时以内（含 2 小时），小型车辆收取 5 元、大型车辆收取 7 元，以后每 1 小时收取 1 元，累计收费，小型车辆全天封顶 15 元，大型车辆全天封顶 20 元；超出时间不足 1 小时按 1 小时计算，24 小时以上重复计费。全天 24 小时收费。

b 路内、路外临时泊车位：20 分钟以内（含 20 分钟）免费；超过 20 分钟至 1 小时，小型车辆收取 5 元、大型车辆收取 7 元，以后每小时收取 1 元，累计收费；不足 1 小时按 1 小时计算。

项目建成后可提供停车位为 1200 个(停车位分布在道路旁)，参考淮北市的停车收费标准，确定本项目停车场服务收费标准为 5 元/次，每天周转两次。每年增长 5%。预

计停车场在投产 4 年内，使用率分别为 70%、80%、90%、95%，以后每年使用率保持在 95%，年运营天数按照 350 天计算。

(7) 广告牌收入

项目建成后可建设 800 个广告牌(广告牌分布在道路两侧)，收费标准 3000 元/个。

淮北市商超出入口灯箱广告



刊例价：**380元/面/周**

所在地区：安徽>淮北

资源类型：商超/卖场>灯箱

资源规格：383mm ( L ) \*1622mm ( H )

资源标签：真棒超市 卖场媒体

[+ 加入询价单](#)

项目营业收入估算表

单位：万元

| 项目名称        | 合计         | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 经营收入        | 593,424.62 | 13,552.02 | 16,214.42 | 19,112.52 | 21,154.65 | 22,202.44 | 23,299.12 | 24,450.10 | 25,660.60 | 26,931.47 | 28,268.35 | 29,671.38 | 31,141.41 | 32,688.91 | 34,309.64 | 36,014.06 | 37,802.61 | 39,681.47 | 41,650.82 | 43,722.22 | 45,896.41 |
| 孵化器出租收入     | 426,257.99 | 9,640.51  | 11,568.61 | 13,667.49 | 15,146.39 | 15,905.24 | 16,698.97 | 17,531.96 | 18,408.56 | 19,328.77 | 20,296.95 | 21,313.11 | 22,377.24 | 23,498.06 | 24,671.22 | 25,905.43 | 27,200.70 | 28,561.39 | 29,987.50 | 31,487.75 | 33,062.14 |
| 出租面积        |            | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   | 382,560   |
| 出租单价（元/㎡·月） |            | 30.00     | 31.50     | 33.08     | 34.73     | 36.47     | 38.29     | 40.20     | 42.21     | 44.32     | 46.54     | 48.87     | 51.31     | 53.88     | 56.57     | 59.40     | 62.37     | 65.49     | 68.76     | 72.20     | 75.81     |
| 出租单价增幅      |            |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 出租率         |            | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 仓库出租收入      | 54,636.64  | 1,235.30  | 1,482.36  | 1,751.04  | 1,940.53  | 2,037.77  | 2,140.03  | 2,247.33  | 2,359.65  | 2,477.84  | 2,601.90  | 2,731.83  | 2,868.46  | 3,011.80  | 3,162.69  | 3,321.11  | 3,487.09  | 3,661.44  | 3,844.18  | 4,036.14  | 4,238.15  |
| 出租面积        |            | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 | 73,530.00 |
| 出租单价（元/㎡·月） |            | 20.00     | 21.00     | 22.05     | 23.15     | 24.31     | 25.53     | 26.81     | 28.15     | 29.56     | 31.04     | 32.59     | 34.22     | 35.93     | 37.73     | 39.62     | 41.60     | 43.68     | 45.86     | 48.15     | 50.56     |
| 出租单价增幅      |            |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 出租率         |            | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 综合楼出租收入     | 39,972.83  | 904.05    | 1,084.86  | 1,281.68  | 1,420.37  | 1,491.53  | 1,565.97  | 1,644.08  | 1,726.28  | 1,812.58  | 1,903.37  | 1,998.66  | 2,098.45  | 2,203.56  | 2,313.57  | 2,429.31  | 2,550.78  | 2,678.38  | 2,812.11  | 2,952.80  | 3,100.44  |
| 出租面积        |            | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 | 35,875.00 |
| 出租单价（元/㎡·月） |            | 30.00     | 31.50     | 33.08     | 34.73     | 36.47     | 38.29     | 40.20     | 42.21     | 44.32     | 46.54     | 48.87     | 51.31     | 53.88     | 56.57     | 59.40     | 62.37     | 65.49     | 68.76     | 72.20     | 75.81     |
| 出租单价增幅      |            |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 出租率         |            | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |



|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 宿舍楼出租收入      | 8,390.83  | 189.71    | 227.65    | 268.98    | 298.09    | 312.96    | 328.55    | 345.00    | 362.31    | 380.48    | 399.50    | 419.52    | 440.55    | 462.58    | 485.75    | 510.07    | 535.53    | 562.27    | 590.45    | 619.92    | 650.96    |
| 出租面积         |           | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 | 12,547.00 |
| 出租单价(元/㎡,月)  |           | 18.00     | 18.90     | 19.85     | 20.84     | 21.88     | 22.97     | 24.12     | 25.33     | 26.60     | 27.93     | 29.33     | 30.80     | 32.34     | 33.96     | 35.66     | 37.44     | 39.31     | 41.28     | 43.34     | 45.51     |
| 出租单价增幅       |           |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 出租率          |           | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 园区金融创新平台出租收入 | 46,357.34 | 1,048.45  | 1,258.14  | 1,486.40  | 1,647.23  | 1,729.76  | 1,816.08  | 1,906.67  | 2,002.01  | 2,102.08  | 2,207.38  | 2,317.89  | 2,433.62  | 2,555.51  | 2,683.10  | 2,817.32  | 2,958.19  | 3,106.17  | 3,261.27  | 3,424.42  | 3,595.65  |
| 出租面积         |           | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 | 41,605.00 |
| 出租单价(元/㎡,月)  |           | 30.00     | 31.50     | 33.08     | 34.73     | 36.47     | 38.29     | 40.20     | 42.21     | 44.32     | 46.54     | 48.87     | 51.31     | 53.88     | 56.57     | 59.40     | 62.37     | 65.49     | 68.76     | 72.20     | 75.81     |
| 出租单价增幅       |           |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 出租率          |           | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 停车收入         | 13,008.99 | 294.00    | 352.80    | 416.93    | 462.04    | 485.18    | 509.52    | 535.06    | 561.79    | 589.72    | 619.25    | 650.37    | 683.09    | 717.40    | 753.31    | 790.82    | 830.32    | 871.82    | 915.31    | 961.19    | 1,009.07  |
| 停车位个数        |           | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     | 1,200     |
| 收费单价(元/天/个)  |           | 10.00     | 10.50     | 11.03     | 11.58     | 12.16     | 12.77     | 13.41     | 14.08     | 14.78     | 15.52     | 16.30     | 17.12     | 17.98     | 18.88     | 19.82     | 20.81     | 21.85     | 22.94     | 24.09     | 25.29     |
| 单价增幅         |           |           | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     | 5.00%     |
| 使用率          |           | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    | 95.00%    |
| 广告牌收入        | 4,800.00  | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    |
| 广告牌个数        |           | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       | 800       |
| 收费单价(元/个)    |           | 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  | 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、项目成本的预测

项目经营期总成本为 392,919.26 万元，其中经营成本总计为 105,967.92 万元，折旧费总计为 197,160.60 万元，利息支出总计为 89,790.74 万元。

#### (1) 财务费用

本项目债券融资本金 150,000.00 万元，发行期限 20 年，计划分五年发行，2021 年 5 月发行债券资金 15,000.00 万元，债券年利率按照 3.86% 测算；计划 2022 年发行 8,000.00 万元，其中已于 2022 年 1 月份发行 5,500.00 万元，债券年利率按照 3.29% 测算，2022 年 10 月发行 2,500 万元，债券年利率按照 3.13% 测算；计划于 2023 年发行债券 82,700.00 万元，其中 2023 年 4 月发行 30,000.00 万元，债券年利率按照 3.14% 测算，2023 年 7 月发行 20,000.00 万元，债券年利率按照 3.02% 测算，2023 年 8 月发行 18,300.00 万元，债券年利率按照 2.99% 测算。2023 年 9 月发行 14,400.00 万元，债券年利率按 3.09% 测算；计划于 2024 年发行债券 7,000.00 万元，其中 2024 年 2 月发行 5,000.00 万元，债券年利率按照 2.65% 测算，2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，债券年利率按照 2.62%；计划于 2025 年发行 37,300.00 万元，年利率按照 4.18% 测算，其中 2025 年 1 月已发行 6,000.00 万元，债券年利率按照 2.01% 测算，本次债券拟发行 3,200.00 万元，年利率按照 4.18% 测算。测算债券半年付息一次，到期一次性还本。

本项目专项债券利息共计 99,803.40 万元，其中计入建设期利息累计 10,012.66 万元，计入经营期成本累计 89,790.74 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

### 财务费用估算表

单位：万元

| 序号  | 项 目        | 合计         | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年     | 2024 年     | 2025 年     | 2026 年     | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     |
|-----|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1   | 年初债券融资本金累计 |            | -         | 15,000.00 | 23,000.00  | 105,700.00 | 112,700.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 2   | 本年新增债券融资   | 150,000.00 | 15,000.00 | 8,000.00  | 82,700.00  | 7,000.00   | 37,300.00  |            |            |            |            |            |            |            |
| 3   | 本年应计利息     | 99,803.40  | 289.50    | 669.48    | 1,309.20   | 3,468.78   | 4,275.70   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   |
| 3.1 | 应计入建设期利息   | 10,012.66  | 289.50    | 669.48    | 1,309.20   | 3,468.78   | 4,275.70   |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2 | 应计入经营期利息   | 89,790.74  |           |           |            |            |            | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   |
| 4   | 债券还本付息     | 249,803.40 | 289.50    | 669.48    | 1,309.20   | 3,468.78   | 4,275.70   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   |
| 4.1 | 债券还本       | 150,000.00 |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 4.2 | 债券利息支付     | 99,803.40  | 289.50    | 669.48    | 1,309.20   | 3,468.78   | 4,275.70   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   |
| 5   | 年末债券融资本金累计 |            | 15,000.00 | 23,000.00 | 105,700.00 | 112,700.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |

财务费用估算表（续）

单位：万元

| 序号  | 项 目        | 合计         | 2033 年     | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     | 2044 年    | 2045 年    |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 1   | 年初债券融资本金累计 |            | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 135,000.00 | 127,000.00 | 44,300.00 | 37,300.00 |
| 2   | 本年新增债券融资   | 150,000.00 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |           |
| 3   | 本年应计利息     | 99,803.40  | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,700.67   | 4,320.69   | 3,680.97   | 1,521.39  | 714.47    |
| 3.1 | 应计入建设期利息   | 10,012.66  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |           |
| 3.2 | 应计入经营期利息   | 89,790.74  | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,700.67   | 4,320.69   | 3,680.97   | 1,521.39  | 714.47    |
| 4   | 债券还本付息     | 249,803.40 | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 19,700.67  | 12,320.69  | 86,380.97  | 8,521.39  | 38,014.47 |
| 4.1 | 债券还本       | 150,000.00 |            |            |            |            |            |            |            |            | 15,000.00  | 8,000.00   | 82,700.00  | 7,000.00  | 37,300.00 |
| 4.2 | 债券利息支付     | 99,803.40  | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,700.67   | 4,320.69   | 3,680.97   | 1,521.39  | 714.47    |
| 5   | 年末债券融资本金累计 |            | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 135,000.00 | 127,000.00 | 44,300.00  | 37,300.00 | -         |

## （2）经营成本

本项目成本费用的估算采用生产要素法。项目总成本费用主要包括外购原材料、燃料动力、工资福利费用、折旧费、修理费以及其它费用等成本项目。各种相关费用的计提具体情况如下(以下数据为运营期平均值):

1)外购原辅材料费: 按照营业收入的 10%计入成本。

2)外购燃料及动力;

燃料及动力主要是水、电费用, 主要是公共部位使用, 按照营业收入的 2% 计入成本。

3)职工工资: 新增劳动定员 30 人, 年人均费用 8 万元, 并考虑每 5 年增长 10%。

4)修理及维护费: 按折旧费的 10%计算。

5)管理费用: 按照上述各项费用的 10%。

6)折旧费

本项目房屋建筑物考虑按经济折旧 20 年, 5%的残值率, 均按直线法计算折旧。

7、利息

项目发债 20 年, 正常年份利息为 5120.37 万元。

具体估算表详见下表:

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 项目        | 合计         | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
|----|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 燃料动力费     | 11,868.49  | 271.04    | 324.29    | 382.25    | 423.09    | 444.05    | 465.98    | 489.00    | 513.21    | 538.63    | 565.37    | 593.43    | 622.83    | 653.78    | 686.19    | 720.28    | 756.05    | 793.63    | 833.02    | 874.44    | 917.93    |
| 2  | 外购原辅材料费   | 59,342.46  | 1,355.20  | 1,621.44  | 1,911.25  | 2,115.47  | 2,220.24  | 2,329.91  | 2,445.01  | 2,566.06  | 2,693.15  | 2,826.84  | 2,967.14  | 3,114.14  | 3,268.89  | 3,430.96  | 3,601.41  | 3,780.26  | 3,968.15  | 4,165.08  | 4,372.22  | 4,589.64  |
| 3  | 工资及福利     | 5,407.50   | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 240.00    | 259.20    | 259.20    | 259.20    | 259.20    | 259.20    | 279.90    | 279.90    | 279.90    | 279.90    | 279.90    | 279.90    | 302.40    | 302.40    | 302.40    | 302.40    |
|    | 员工人数      |            | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     |
|    | 年工资水平（万元） |            | 8.00      | 8.00      | 8.00      | 8.00      | 8.00      | 8.64      | 8.64      | 8.64      | 8.64      | 8.64      | 9.33      | 9.33      | 9.33      | 9.33      | 9.33      | 10.08     | 10.08     | 10.08     | 10.08     | 10.08     |
|    | 工资增幅      |            |           |           |           |           |           | 8.00%     |           |           |           |           | 8.00%     |           |           |           |           | 8.00%     |           |           |           |           |
| 4  | 维修费       | 19,716.00  | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    | 985.80    |
| 5  | 管理费       | 9,633.47   | 285.20    | 317.15    | 351.93    | 376.44    | 389.01    | 404.09    | 417.90    | 432.43    | 447.68    | 463.72    | 482.63    | 500.27    | 518.84    | 538.29    | 558.74    | 582.45    | 605.00    | 628.63    | 653.49    | 679.58    |
| 6  | 经营成本      | 105,967.92 | 3,137.24  | 3,488.68  | 3,871.23  | 4,140.80  | 4,279.10  | 4,444.98  | 4,596.91  | 4,756.70  | 4,924.46  | 5,100.93  | 5,308.90  | 5,502.94  | 5,707.21  | 5,921.14  | 6,146.13  | 6,406.96  | 6,654.98  | 6,914.93  | 7,188.35  | 7,475.35  |
| 7  | 折旧费用      | 197,160.60 | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  | 9,858.03  |
| 8  | 利息支出      | 89,790.74  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,700.67  | 4,320.69  | 3,680.97  | 1,521.39  | 714.47    |
| 9  | 总成本费用     | 392,919.26 | 17,985.44 | 18,336.88 | 18,719.43 | 18,989.00 | 19,127.30 | 19,293.18 | 19,445.11 | 19,604.90 | 19,772.66 | 19,949.13 | 20,157.10 | 20,351.14 | 20,555.41 | 20,769.34 | 20,994.33 | 20,965.66 | 20,833.70 | 20,453.93 | 18,567.77 | 18,047.85 |

#### 4.相关税费的预测

——增值税：增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

相关各项税费情况如下表：

项目相关税费估算表

单位：万元

| 序号  | 项目      | 合计        | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   |
|-----|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1   | 税金及附加   | 73,914.05 | 1,663.32 | 1,999.03 | 2,364.43 | 2,621.93 | 2,754.04 | 2,892.28 | 3,037.39 | 3,190.03 | 3,350.29 | 3,518.85 | 3,695.72 | 3,881.04 | 4,076.15 | 4,280.51 | 4,495.43 | 4,720.90 | 4,957.81 | 5,206.14 | 5,467.30 | 5,741.46 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 2,823.46  | 59.01    | 72.59    | 87.36    | 97.78    | 103.12   | 108.69   | 114.56   | 120.73   | 127.21   | 134.03   | 141.17   | 148.66   | 156.55   | 164.82   | 173.51   | 182.60   | 192.18   | 202.23   | 212.79   | 223.87   |
| 1.2 | 教育费附加   | 1,210.04  | 25.29    | 31.11    | 37.44    | 41.90    | 44.19    | 46.58    | 49.10    | 51.74    | 54.52    | 57.44    | 60.50    | 63.71    | 67.09    | 70.64    | 74.36    | 78.26    | 82.36    | 86.67    | 91.19    | 95.95    |
| 1.3 | 地方教育费附加 | 806.70    | 16.86    | 20.74    | 24.96    | 27.94    | 29.46    | 31.06    | 32.73    | 34.50    | 36.35    | 38.29    | 40.33    | 42.47    | 44.73    | 47.09    | 49.57    | 52.17    | 54.91    | 57.78    | 60.80    | 63.96    |
| 1.4 | 房产税     | 69,073.85 | 1,562.16 | 1,874.59 | 2,214.67 | 2,454.31 | 2,577.27 | 2,705.95 | 2,841.00 | 2,983.06 | 3,132.21 | 3,289.09 | 3,453.72 | 3,626.20 | 3,807.78 | 3,997.96 | 4,197.99 | 4,407.87 | 4,628.36 | 4,859.46 | 5,102.52 | 5,357.68 |
| 2   | 增值税     | 40,335.37 | 843.04   | 1,036.97 | 1,248.07 | 1,396.82 | 1,473.14 | 1,552.77 | 1,636.61 | 1,724.77 | 1,817.35 | 1,914.73 | 2,016.65 | 2,123.73 | 2,236.45 | 2,354.51 | 2,478.66 | 2,608.64 | 2,745.49 | 2,888.94 | 3,039.83 | 3,198.20 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 53,408.21 | 1,219.68 | 1,459.30 | 1,720.13 | 1,903.92 | 1,998.22 | 2,096.92 | 2,200.51 | 2,309.45 | 2,423.83 | 2,544.15 | 2,670.42 | 2,802.73 | 2,942.00 | 3,087.87 | 3,241.27 | 3,402.23 | 3,571.33 | 3,748.57 | 3,935.00 | 4,130.68 |
| 2.2 | 增值税进项税额 | 13,072.84 | 376.64   | 422.33   | 472.06   | 507.10   | 525.08   | 544.15   | 563.90   | 584.68   | 606.48   | 629.42   | 653.77   | 679.00   | 705.55   | 733.36   | 762.61   | 793.59   | 825.84   | 859.63   | 895.17   | 932.48   |
| 3   | 所得税     | 33,351.81 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 109.51   | 952.13   | 1,200.09 | 1,454.64 | 1,727.31 | 2,014.34 | 2,314.95 | 2,631.08 | 3,029.01 | 3,472.49 | 3,997.69 | 4,921.79 | 5,526.78 |



## 5、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 854,370.25 万元，累计资金流出 713,970.15 万元，累计现金结余 140,400.10 万元。本项目全部 150,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 140,400.10 万元的累计现金结余。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

| 序号    | 项目        | 合计          | 2020 年     | 2021 年     | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年    | 2025 年     | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    |
|-------|-----------|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 经营活动净现金流量 | 380,190.84  |            |            |            |            |           |            | 8,751.46  | 10,726.71 | 12,876.86 | 14,391.92 | 15,169.30 | 15,961.86 | 16,815.80 |
| 1.1   | 现金流入      | 646,832.83  |            |            |            |            |           |            | 14,771.70 | 17,673.72 | 20,832.65 | 23,058.57 | 24,200.66 | 25,396.04 | 26,650.61 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 593,424.62  |            |            |            |            |           |            | 13,552.02 | 16,214.42 | 19,112.52 | 21,154.65 | 22,202.44 | 23,299.12 | 24,450.10 |
| 1.1.2 | 补贴收入      | -           |            |            |            |            |           |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 53,408.21   |            |            |            |            |           |            | 1,219.68  | 1,459.30  | 1,720.13  | 1,903.92  | 1,998.22  | 2,096.92  | 2,200.51  |
| 1.1.4 | 其他流入      | -           |            |            |            |            |           |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.2   | 现金流出      | 266,641.99  |            |            |            |            |           |            | 6,020.24  | 6,947.01  | 7,955.79  | 8,666.65  | 9,031.36  | 9,434.18  | 9,834.81  |
| 1.2.1 | 经营成本      | 105,967.92  |            |            |            |            |           |            | 3,137.24  | 3,488.68  | 3,871.23  | 4,140.80  | 4,279.10  | 4,444.98  | 4,596.91  |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 13,072.84   |            |            |            |            |           |            | 376.64    | 422.33    | 472.06    | 507.10    | 525.08    | 544.15    | 563.90    |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 73,914.05   |            |            |            |            |           |            | 1,663.32  | 1,999.03  | 2,364.43  | 2,621.93  | 2,754.04  | 2,892.28  | 3,037.39  |
| 1.2.4 | 增值税       | 40,335.37   |            |            |            |            |           |            | 843.04    | 1,036.97  | 1,248.07  | 1,396.82  | 1,473.14  | 1,552.77  | 1,636.61  |
| 1.2.5 | 所得税       | 33,351.81   |            |            |            |            |           |            | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 1.2.6 | 其他流出      | -           |            |            |            |            |           |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -197,359.76 | -10,159.21 | -20,477.63 | -16,002.88 | -91,005.47 | -7,306.47 | -52,408.10 |           |           |           |           |           |           |           |

| 序号    | 项目        | 合计         | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    |
|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2.1   | 现金流入      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2   | 现金流出      | 197,359.76 | 10,159.21 | 20,477.63 | 16,002.88 | 91,005.47 | 7,306.47  | 52,408.10 |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.1 | 建设投资      | 197,359.76 | 10,159.21 | 20,477.63 | 16,002.88 | 91,005.47 | 7,306.47  | 52,408.10 |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.2 | 维持运营投资    | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.4 | 其他流出      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -42,430.98 | 10,159.21 | 20,477.63 | 16,002.88 | 91,005.47 | 7,306.47  | 52,408.10 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 |
| 3.1   | 现金流入      | 207,537.42 | 10,159.21 | 20,783.63 | 16,681.16 | 92,405.64 | 10,782.95 | 56,724.83 |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 57,537.42  | 10,159.21 | 5,783.63  | 8,681.16  | 9,705.64  | 3,782.95  | 19,424.83 |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.2 | 建设投资借款    | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.3 | 流动资金借款    | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.4 | 债券        | 150,000.00 | -         | 15,000.00 | 8,000.00  | 82,700.00 | 7,000.00  | 37,300.00 |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.5 | 短期借款      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.6 | 其他流入      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2   | 现金流出      | 249,968.40 | -         | 306.00    | 678.28    | 1,400.17  | 3,476.48  | 4,316.73  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 99,803.40  | -         | 289.50    | 669.48    | 1,309.20  | 3,468.78  | 4,275.70  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  |
| 3.2.2 | 偿还债务本金    | 150,000.00 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 3.2.3 | 债券发行费用    | 165.00     | -         | 16.50     | 8.80      | 90.97     | 7.70      | 41.03     |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2.4 | 其他流出      | -          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 4     | 净现金流量     | 140,400.10 |           | -         | -         | -         | -         | -         | 3,761.29  | 5,736.54  | 7,886.69  | 9,401.75  | 10,179.13 | 10,971.69 | 11,825.63 |
| 5     | 累计盈余资金    |            |           |           |           |           |           |           | 3,761.29  | 9,497.83  | 17,384.52 | 26,786.27 | 36,965.40 | 47,937.09 | 59,762.72 |

# 现金流量表（续）

单位：万元

| 序号    | 项目        | 合计          | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
|-------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 经营活动净现金流量 | 380,190.84  | 17,604.36 | 17,704.59 | 18,448.48 | 19,212.12 | 20,030.12 | 20,891.21 | 21,793.04 | 22,741.42 | 23,645.74 | 24,596.19 | 25,532.06 | 26,144.78 | 27,152.82 |
| 1.1   | 现金流入      | 646,832.83  | 27,970.05 | 29,355.30 | 30,812.50 | 32,341.80 | 33,944.14 | 35,630.91 | 37,397.51 | 39,255.33 | 41,204.84 | 43,252.80 | 45,399.39 | 47,657.22 | 50,027.09 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 593,424.62  | 25,660.60 | 26,931.47 | 28,268.35 | 29,671.38 | 31,141.41 | 32,688.91 | 34,309.64 | 36,014.06 | 37,802.61 | 39,681.47 | 41,650.82 | 43,722.22 | 45,896.41 |
| 1.1.2 | 补贴收入      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 53,408.21   | 2,309.45  | 2,423.83  | 2,544.15  | 2,670.42  | 2,802.73  | 2,942.00  | 3,087.87  | 3,241.27  | 3,402.23  | 3,571.33  | 3,748.57  | 3,935.00  | 4,130.68  |
| 1.1.4 | 其他流入      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.2   | 现金流出      | 266,641.99  | 10,365.69 | 11,650.71 | 12,364.02 | 13,129.68 | 13,914.02 | 14,739.70 | 15,604.47 | 16,513.91 | 17,559.10 | 18,656.61 | 19,867.33 | 21,512.44 | 22,874.27 |
| 1.2.1 | 经营成本      | 105,967.92  | 4,756.70  | 4,924.46  | 5,100.93  | 5,308.90  | 5,502.94  | 5,707.21  | 5,921.14  | 6,146.13  | 6,406.96  | 6,654.98  | 6,914.93  | 7,188.35  | 7,475.35  |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 13,072.84   | 584.68    | 606.48    | 629.42    | 653.77    | 679.00    | 705.55    | 733.36    | 762.61    | 793.59    | 825.84    | 859.63    | 895.17    | 932.48    |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 73,914.05   | 3,190.03  | 3,350.29  | 3,518.85  | 3,695.72  | 3,881.04  | 4,076.15  | 4,280.51  | 4,495.43  | 4,720.90  | 4,957.81  | 5,206.14  | 5,467.30  | 5,741.46  |
| 1.2.4 | 增值税       | 40,335.37   | 1,724.77  | 1,817.35  | 1,914.73  | 2,016.65  | 2,123.73  | 2,236.45  | 2,354.51  | 2,478.66  | 2,608.64  | 2,745.49  | 2,888.94  | 3,039.83  | 3,198.20  |
| 1.2.5 | 所得税       | 33,351.81   | 109.51    | 952.13    | 1,200.09  | 1,454.64  | 1,727.31  | 2,014.34  | 2,314.95  | 2,631.08  | 3,029.01  | 3,472.49  | 3,997.69  | 4,921.79  | 5,526.78  |
| 1.2.6 | 其他流出      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -197,359.76 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.1   | 现金流入      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2   | 现金流出      | 197,359.76  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.1 | 建设投资      | 197,359.76  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.2 | 维持运营投资    | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.4 | 其他流出      | -           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

| 序号    | 项目        | 合计         | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     | 2044 年     | 2045 年     |
|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -42,430.98 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17 | -4,990.17  | -4,990.17  | -4,990.17  | -4,990.17  | -4,990.17  | -19,700.67 | -12,320.69 | -86,380.97 | -8,521.39  | -38,014.47 |
| 3.1   | 现金流入      | 207,537.42 |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 57,537.42  |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.2 | 建设投资借款    | -          |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.3 | 流动资金借款    | -          |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.4 | 债券        | 150,000.00 |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.5 | 短期借款      | -          |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.1.6 | 其他流入      | -          |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2   | 现金流出      | 249,968.40 | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 19,700.67  | 12,320.69  | 86,380.97  | 8,521.39   | 38,014.47  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 99,803.40  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17  | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,990.17   | 4,700.67   | 4,320.69   | 3,680.97   | 1,521.39   | 714.47     |
| 3.2.2 | 偿还债务本金    | 150,000.00 | -         | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | 15,000.00  | 8,000.00   | 82,700.00  | 7,000.00   | 37,300.00  |
| 3.2.3 | 债券发行费用    | 165.00     |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 3.2.4 | 其他流出      | -          |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 4     | 净现金流量     | 140,400.10 | 12,614.19 | 12,714.42 | 13,458.31 | 14,221.95  | 15,039.95  | 15,901.04  | 16,802.87  | 17,751.25  | 3,945.07   | 12,275.50  | -60,848.91 | 17,623.39  | -10,861.65 |
| 5     | 累计盈余资金    |            | 72,376.91 | 85,091.33 | 98,549.64 | 112,771.59 | 127,811.54 | 143,712.58 | 160,515.45 | 178,266.70 | 182,211.77 | 194,487.27 | 133,638.36 | 151,261.75 | 140,400.10 |

## 6、经营净收益覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净收益为380,190.84万元，对债券本息的覆盖率为1.52倍。预计债券存续期内项目经营净收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

| 一、偿债计划 |           |          |           |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 年度     | 本金        | 利息       | 本息合计      |
| 2020 年 | -         | -        | -         |
| 2021 年 | -         | 289.50   | 289.50    |
| 2022 年 | -         | 669.48   | 669.48    |
| 2023 年 | -         | 1,309.20 | 1,309.20  |
| 2024 年 | -         | 3,468.78 | 3,468.78  |
| 2025 年 | -         | 4,275.70 | 4,275.70  |
| 2026 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2027 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2028 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2029 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2030 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2031 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2032 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2033 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2034 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2035 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2036 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2037 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2038 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2039 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2040 年 | -         | 4,990.17 | 4,990.17  |
| 2041 年 | 15,000.00 | 4,700.67 | 19,700.67 |
| 2042 年 | 8,000.00  | 4,320.69 | 12,320.69 |

|          |                   |                  |                   |
|----------|-------------------|------------------|-------------------|
| 2043 年   | 82,700.00         | 3,680.97         | 86,380.97         |
| 2044 年   | 7,000.00          | 1,521.39         | 8,521.39          |
| 2045 年   | 37,300.00         | 714.47           | 38,014.47         |
| 合计       | <b>150,000.00</b> | <b>99,803.40</b> | <b>249,803.40</b> |
| 二、本息覆盖倍数 |                   |                  |                   |
| 2.1      | 收入（万元）            | 593,424.62       |                   |
| 2.2      | 成本（万元）            | 213,233.78       |                   |
| 2.3      | 收入-成本（万元）         | 380,190.84       |                   |
| 2.4      | 本息覆盖倍数            | 1.52             |                   |

#### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营净收益的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目偿债能力分析表

单位：万元

| 敏感性分析            | 敏感性变化比率    |            |            |            |            |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                  | -5%        | -3%        | 0%         | 3%         | 5%         |
| 经营活动现金净流量        | 361,181.30 | 368,785.11 | 380,190.84 | 391,596.57 | 399,200.38 |
| 债券还本付息额（万元）      | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 | 249,803.40 |
| 经营活动现金净流量对本息覆盖倍数 | 1.45       | 1.48       | 1.52       | 1.57       | 1.60       |

当项目经营活动现金净流量下降 3%时，债券本息保障倍数为 1.48 倍；当项目经营活动现金净流量下降 5%时，债券本息保障倍数为 1.45 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

## 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

### （二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码  
91340100485003540G(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书



名 称：安徽凯通会计师事务所  
主任会计师：袁璐  
办 公 场 所：合肥市金寨路162号国际商务中心A座14楼  
组 织 形 式：有限责任  
会计师事务所编号：34010171  
注册资本(出资额)：100万元  
批准设立文号：财会协字[1999]1413号  
批准设立日期：1999-12-27

证书序号：NO. 022716

## 说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年一月一日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名

卡征峰

性别

男

出生日期

1975-07-05

工作单位

安徽凯吉通会计师事务所

身份证号

340103197507053019

身份证号码

340103197507053019

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2004-05-11  
年 月 日  
/y /m /d

安徽省注册会计师协会

2016年12月28日

执业会员管理专用章



卡征峰  
会员编号 340101710021

最后年检时间  
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果  
年检通过

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|    |  | <p>姓名: 张颖</p> <p>性别: 女</p> <p>出生日期: 1986-10-24</p> <p>工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所</p> <p>身份证号: 342427198610242540</p> <p>Identity card No.</p>            |  |
|   |  |   |  |
|   |  |   |  |
| <p>证书编号: 340101710025</p> <p>No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 安徽省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2018 年 06 月 14 日</p> <p>Date of Issuance</p> |  | <p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格, 继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p> |  |
|   |  |   |  |



张颖  
会员编号 340101710025

最后年检时间  
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果  
年检通过