

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设
项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00200002 号

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00200002 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受合肥东城产业投资有限公司委托，作为肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

我们的审阅依据是《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》。发行人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阅，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。

本总体评价仅供发行人本次发行肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目预期租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目本期拟融资金额 61,000.00 万元，假设融资利率 2.80%，期限 20 年，按半年付息，到期一次偿还本金。另外，债券发行费用按 1%考虑。其中：2025 年拟发行 25,000.00 万元，2026 年拟发行 33,000.00 万元，2027 年拟发行 3,000.00 万元。拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券 余额	本期发行	本期还本	期末债券 余额	本期付息	发行 费用	发行费用及 本息合计
第一年		25,000.00		25,000.00	350.00	25.00	375.00
第二年	25,000.00	33,000.00		58,000.00	1,162.00	33.00	1,195.00
第三年	58,000.00	3,000.00		61,000.00	1,666.00	3.00	1,669.00
第四年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第五年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第六年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第七年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第八年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第九年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十一年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十二年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十三年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十四年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十五年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十六年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十七年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十八年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第十九年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第二十年	61,000.00			61,000.00	1,708.00		1,708.00
第二十一年	61,000.00		25,000.00	36,000.00	1,358.00		26,358.00
第二十二年	36,000.00		33,000.00	3,000.00	546.00		33,546.00
第二十三年	3,000.00		3,000.00	-	42.00		3,042.00

年度	期初债券 余额	本期发行	本期还本	期末债券 余额	本期付息	发行 费用	发行费用及 本息合计
合计		61,000.00	61,000.00		34,160.00	61.00	95,221.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目作为本期债券募集资金投资项目，通过租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入实现现金流入。

(2) 项目产生的净现金流入

假设肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目按照情景 1：项目实现收入的 100%；情景 2：项目实现收入的 95%；情景 3：项目实现收入的 90%三种情景下，自融资开始日起 23 年内可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收益
情景 1	116,909.04
情景 2	109,181.08
情景 3	101,453.12

3. 预期收益偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.23
情景 2	1.15
情景 3	1.07

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，认为肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设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，为肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）

收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目专项债券还本付息要求。

此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00200002 号的报告盖章页。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国·北京
二〇二五年五月十三日

中国注册会计师：

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目为基础，结合预期的租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入，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表。

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）发行人预测的租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（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）项目概况

1. 建设内容和规模

项目规划用地 118 亩，规划总建筑面积 207,072.76 平方米，其中多层厂房约 110,560.25 平方米、高层厂房约 27,483.97 平方米、配套研发中心约 18,985.00 平方米、配套宿舍约 37,482.54 平方米，员工食堂 4,418.00 平方米，地下室 6,943.00 平

平方米，设备用房 1,200.00 平方米，给排水、消防系统、电梯、暖通、内部道路、汽车充电桩、安防系统和智能化等附属工程。规划和建设产业园区，为企业提供良好的发展平台，促进产业集聚和发展。

主要技术经济指标表

项目		数值	单位	备注
规划总用地面积		78,918.00	m²	约 118 亩
总建筑面积		207,072.76	m²	
其中	地上建筑面积	200,129.76	m²	
	其中	多层厂房	110,560.25	m²
		高层厂房	27,483.97	m²
		配套研发中心	18,985.00	m²
		辅助宿舍	37,482.54	m²
		员工食堂	4,418.00	m²
		设备用房	1,200.00	m²
	地下建筑面积	6,943.00	m²	
停车位		1,350.00	个	
汽车充电桩		405.00	个	
容积率		2.65	/	
建筑密度		43.30	%	
绿地率		10.89	%	建筑占地面积：34637.12 m²

2. 建设投资及资金来源

根据肥东县发展和改革委员会《关于同意肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目可行性研究报告的批复》（发改投[2025]58 号），本项目总投资估算为 113,890.15 万元，其中：建筑工程费 88,714.84 万元，设备及工器具购置费 3,592.69 万元，工程建设其他费用 10,159.16 万元，基本预备费 8,184.46 万元，建设期利息 3,178.00 万元，债券发行费用 61.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目政府专项债券构成，其中：资本金 52,890.15 万元，占总投资比例 46.44%，发行专项债券 61,000.00 万元，占总投资的 53.56%。2025 年计划发行专项债券 25,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券

33,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 3,000.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目建设期为 30 个月，2025 年 7 月至 2027 年 12 月，并于 2028 年 1 月投入运营，基于谨慎性考虑，项目收益测算从 2028 年即计算期第四年开始计算，计算期第二十二年（2047 年）项目收入成本及收益按半年计算。

根据肥东县国民经济和社会发展统计公报，2023 年 GDP 增长率 5.8%，2024 年 GDP 增长率 5%。基于谨慎性考虑，项目收费按照每三年增速 5% 计算。

1. 租金收入

根据《肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目可行性研究报告》，根据《肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目可行性研究报告》，本项目建设厂房 138,044.22 平方米，其中多层厂房 110,560.25 平方米、高层厂房 27,483.97 平方米；建设配套用房 60,885.54 平方米，其中配套用房分别为研发中心 18,985.00 平方米、配套宿舍 37,482.54 平方米，员工食堂 4,418.00 平方米，预计项目建成后全部对外出租。

通过 58 同城查询，地区同等规模产业园租金水平如下：厂房租金市场价格平均约为 0.93 元/m²/天，配套用房租金市场价格平均约为 1.30 元/m²/天。同时，参考本项目实施主体及其母公司在项目周边同等建设标准、同等规模产业园的租赁情况，厂房租金价格为 25-35 元/m²/月不等。

综合上述市场调研情况，基于谨慎性考虑，并结合本项目所处位置，本项目建成后租金按上述平均租金水平的 90% 计算，其中：标准化厂房租金按照 0.84 元/m²/天计算（0.93*90%=0.84），即 25.00 元/m²/月；配套用房租金按照 1.17 元/m²/天计算（1.30*90%=1.17），即 35.00 元/m²/月；以上租金均按保持每三年增长 5% 计算。参考项目单位已开发运营的同地区产业园运营情况，目前已运营产业园项目 4 个，总建筑面积达 446,107.00 平方米，已完成出租面积 430,074.00 平方米，整体出租率达 96.41%，预估本项项目建成后运营首年出租率 70%，以后每年出租率增加 5%，直至出租率达 95% 后，维持以后年度不变。

经计算，项目运营期首年租金收入为（138,044.22*25+60,885.54*35）*12*70%/10000=4,688.96 万元。

金额单位：人民币万元

	年度	出租率	标准化厂房		配套用房		租金收入合计
			出租面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)	出租面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)	
建设期	第一年						
	第二年						
	第三年						
运营期	第四年	70%	138,044.22	25.00	60,885.54	35.00	4,688.96
	第五年	75%	138,044.22	25.00	60,885.54	35.00	5,023.88
	第六年	80%	138,044.22	25.00	60,885.54	35.00	5,358.81
	第七年	85%	138,044.22	26.25	60,885.54	36.75	5,978.42
	第八年	90%	138,044.22	26.25	60,885.54	36.75	6,330.10
	第九年	95%	138,044.22	26.25	60,885.54	36.75	6,681.77
	第十年	95%	138,044.22	27.56	60,885.54	38.59	7,015.64
	第十一年	95%	138,044.22	27.56	60,885.54	38.59	7,015.64
	第十二年	95%	138,044.22	27.56	60,885.54	38.59	7,015.64
	第十三年	95%	138,044.22	28.94	60,885.54	40.52	7,366.77
	第十四年	95%	138,044.22	28.94	60,885.54	40.52	7,366.77
	第十五年	95%	138,044.22	28.94	60,885.54	40.52	7,366.77
	第十六年	95%	138,044.22	30.39	60,885.54	42.55	7,735.86
	第十七年	95%	138,044.22	30.39	60,885.54	42.55	7,735.86
	第十八年	95%	138,044.22	30.39	60,885.54	42.55	7,735.86
	第十九年	95%	138,044.22	31.91	60,885.54	44.68	8,122.91
	第二十年	95%	138,044.22	31.91	60,885.54	44.68	8,122.91
	第二十一年	95%	138,044.22	31.91	60,885.54	44.68	8,122.91
	第二十二年	95%	138,044.22	33.51	60,885.54	46.91	8,529.48
	第二十三年	95%	138,044.22	33.51	60,885.54	46.91	4,264.74
	合计						137,579.70

2. 停车位收入

根据《肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目可行性研究报告》，本项目新增停车位数量 1,350 个。结合本项目停车场所处位置及周边停车情况，本项目建成后停车场次均停车时间不超过 4 小时，次均收费保守按照 5 元/辆。周边停车场日停车周转次数为 2 至 3 次，本项目停车周转次数按 2 次计算，则每个停车位日均收费金额为 $5 \times 2 = 10$ 元/个，并保持每三年增长 5%。停车位年收费天数为 365 天。

预计运营期首年停车位的使用率为 40%，之后每年使用率增加 10%，直至使用率达 60%后，维持以后年度不变。

经计算，项目运营期首年停车位收入为 $1350 \times 10 \times 40\% \times 365 / 10000 = 197.10$ 万元。

金额单位：人民币万元

	年份	使用率	停车位数量	日均停车收费 (元/个)	停车位收入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
运营期	第四年	40%	1,350.00	10.00	197.10
	第五年	50%	1,350.00	10.00	246.38
	第六年	60%	1,350.00	10.00	295.65
	第七年	60%	1,350.00	10.50	310.43
	第八年	60%	1,350.00	10.50	310.43
	第九年	60%	1,350.00	10.50	310.43
	第十年	60%	1,350.00	11.03	326.10
	第十一年	60%	1,350.00	11.03	326.10
	第十二年	60%	1,350.00	11.03	326.10
	第十三年	60%	1,350.00	11.58	342.36
	第十四年	60%	1,350.00	11.58	342.36
	第十五年	60%	1,350.00	11.58	342.36
	第十六年	60%	1,350.00	12.16	359.51

	年份	使用率	停车位数量	日均停车收费 (元/个)	停车位收入
	第十七年	60%	1,350.00	12.16	359.51
	第十八年	60%	1,350.00	12.16	359.51
	第十九年	60%	1,350.00	12.77	377.55
	第二十年	60%	1,350.00	12.77	377.55
	第二十一年	60%	1,350.00	12.77	377.55
	第二十二年	60%	1,350.00	13.41	396.47
	第二十三年	60%	1,350.00	13.41	198.23
	合计				6,481.68

3. 充电桩（服务费）收入

根据《肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目可行性研究报告》，本项目新建汽车充电桩 405 个，充电桩功率为 60KW 以上。充电桩运营收取相应的服务费扣除相关成本后，用作本项目的还本付息。

根据住建部城市交通基础设施检测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合新能源出行智能服务公司满电出行共同编制的 2023 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，随着国家城市充电基础设施建设持续高速增长，有力支撑了电动汽车规划化发展，且作为激发新消费需求，助力产业升级，提升基础设施服务水平，推动能源低碳转型，全面提升城市品质的重要抓手，充电基础设施及其应用得到快速发展。

根据该统计报告，样本城市中心城区公建类充电桩 2022 年度平均桩数利用率为 57.1%；部分城市周转次数高达近 6.0 次，平均周转次数为 3.2 次。本项目位于肥东县，结合现有汽车充电桩充电周转情况，本项目汽车充电桩日周转次数按 1.5 次计算。

选取目前市场上 10 款主流电动新能源汽车电池容量作为样本，可得出电动新能源汽车平均容量约为 70.5kWh。结合本项目充电桩 60kw 功率，综合考虑汽车余电和充电损耗，预计新能源汽车次均充电时间约为 1.2 小时。

参照充电小程序查询肥东县充电站的充电桩收费价格情况，充电桩服务费收

费约 0.48-0.69 元/度，本项目充电桩服务费收费按 0.50 元/度计算。

本项目充电次均服务费为 $0.50 \times 60.00 \times 1.20 = 36.00$ 元，日均充电服务费收费为 $36.00 \times 1.50 = 54.00$ 元。考虑发展趋势，充电服务费每三年增长 5%，年收费天数为 365 天。根据上文《2023 年中国主要城市充电基础设施监测报告》载明“样本城市中心城区公建类充电桩 2022 年度平均桩数利用率为 57.19%”，预计本项目运营期首年充电桩的使用率为 40%，之后每年使用率增加 10%，直至使用率达 60%后，维持以后年度不变。

经计算，项目运营期首年充电桩服务费收入为 $405 \times 54 \times 40\% \times 365 / 10000 = 319.30$ 万元。

金额单位：人民币万元

	年份	使用率	充电桩数量	日均充电收费 (元/个)	充电桩（服 务费）收入
建设期	第一年				
	第二年				
	第三年				
运营期	第四年	40%	405.00	54.00	319.30
	第五年	50%	405.00	54.00	399.13
	第六年	60%	405.00	54.00	478.95
	第七年	60%	405.00	56.70	502.90
	第八年	60%	405.00	56.70	502.90
	第九年	60%	405.00	56.70	502.90
	第十年	60%	405.00	59.54	528.09
	第十一年	60%	405.00	59.54	528.09
	第十二年	60%	405.00	59.54	528.09
	第十三年	60%	405.00	62.52	554.52
	第十四年	60%	405.00	62.52	554.52
	第十五年	60%	405.00	62.52	554.52
	第十六年	60%	405.00	65.65	582.28
	第十七年	60%	405.00	65.65	582.28
	第十八年	60%	405.00	65.65	582.28

	年份	使用率	充电桩数量	日均充电收费 (元/个)	充电桩(服务费)收入
	第十九年	60%	405.00	68.93	611.37
	第二十年	60%	405.00	68.93	611.37
	第二十一年	60%	405.00	68.93	611.37
	第二十二年	60%	405.00	72.38	641.97
	第二十三年	60%	405.00	72.38	320.99
	合计				10,497.82

4. 经营成本

本项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销等，只考虑付现成本，主要经营成本如下：

(1) 燃料动力费

①电费

根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）文件和《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，项目用电主要为公共区域电费，设定各区域用电指标，估算项目年耗电量为40.57万kWh，电费按0.65元/kWh计算。

②水费

根据《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，项目用水主要为公共区域用水，估算项目用水年消耗量4.59万m³，水费按3.4元/m³计算。

运营期首年燃料动力费为 $40.57 \times 0.65 + 4.59 \times 3.4 = 41.98$ 万元，每三年增长5%。

(2) 工资福利费

本项目建成后，预计新增员工20人，年均工资福利按8万元计算，运营首年工资福利费成本 $20 \times 8 = 160$ 万元，保持每三年增长5%。

(3) 维修费用

本项目总投资为 113,890.15 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额=113,890.15*（1-5%）/30=3,606.52 万元。本项目建成后需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算，年维修费用=3,606.52*5%=180.33 万元。

（4）其他费用

其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 2.00% 计算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	成本合计
建设期	第一年					
	第二年					
	第三年					
建设期	第四年	41.98	160.00	180.33	104.11	486.42
	第五年	41.98	160.00	180.33	113.39	495.70
	第六年	41.98	160.00	180.33	122.67	504.98
	第七年	43.98	168.00	180.33	135.84	528.15
	第八年	43.98	168.00	180.33	142.87	535.18
	第九年	43.98	168.00	180.33	149.90	542.21
	第十年	46.01	176.40	180.33	157.40	560.14
	第十一年	46.01	176.40	180.33	157.40	560.14
	第十二年	46.01	176.40	180.33	157.40	560.14
	第十三年	48.51	185.20	180.33	165.27	579.31
	第十四年	48.51	185.20	180.33	165.27	579.31
	第十五年	48.51	185.20	180.33	165.27	579.31
	第十六年	51.05	194.40	180.33	173.55	599.33
	第十七年	51.05	194.40	180.33	173.55	599.33
	第十八年	51.05	194.40	180.33	173.55	599.33

	年度	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	成本合计
	第十九年	53.64	204.20	180.33	182.24	620.41
	第二十年	53.64	204.20	180.33	182.24	620.41
	第二十一年	53.64	204.20	180.33	182.24	620.41
	第二十二年	56.28	214.40	180.33	191.36	642.37
	第二十三年	56.28	107.20	90.17	95.68	349.33
	合计	968.07	3,586.20	3,516.44	3,091.20	11,161.91

5. 应交税金

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，租金收入、停车位收入适用增值税税率9%，充电桩服务费收入适用增值税税率13%；建设期建筑工程费和安装工程增值税税率9%，设备购置增值税税率13%；运营期电费增值税税率为13%；水费增值税税率为9%，维修费用增值税税率9%；城建税税率5%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；房产税税率12%。企业所得税税率为25%，亏损年度亏损额可结转以后五年内弥补。明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税				城建 税	教育费附 加	地方教育费附 加	房产税	所得税	税金合计
		销项税额	进项税 额	期初可抵扣 进项税额	应交增 值税						
建设 期	第一年										
	第二年										
	第三年		7,738.40								
运营 期	第四年	440.16	19.21	7,738.40					516.22		516.22
	第五年	481.08	19.21	7,317.45					553.09		553.09
	第六年	521.98	19.21	6,855.58					589.96		589.96
	第七年	577.12	19.42	6,352.81					658.17		658.17
	第八年	606.16	19.42	5,795.11					696.89		696.89
	第九年	635.20	19.42	5,208.37					735.61		735.61
	第十年	666.95	19.62	4,592.59					772.36	232.89	1,005.25
	第十一年	666.95	19.62	3,945.26					772.36	305.70	1,078.06
	第十二年	666.95	19.62	3,297.93					772.36	305.70	1,078.06
	第十三年	700.33	19.88	2,650.60					811.02	389.70	1,200.72
	第十四年	700.33	19.88	1,970.15					811.02	389.70	1,200.72
	第十五年	700.33	19.88	1,289.70					811.02	389.70	1,200.72

年度	增值税				城建 税	教育费附 加	地方教育费附 加	房产税	所得税	税金合计
	销项税额	进项税 额	期初可抵扣 进项税额	应交增 值税						
第十六年	735.41	20.15		715.26	35.76	21.46	14.31	851.65	281.34	1,919.78
第十七年	735.41	20.15		715.26	35.76	21.46	14.31	851.65	281.34	1,919.78
第十八年	735.41	20.15		715.26	35.76	21.46	14.31	851.65	281.34	1,919.78
第十九年	772.20	20.41		751.79	37.59	22.55	15.04	894.27	363.92	2,085.16
第二十年	772.20	20.41		751.79	37.59	22.55	15.04	894.27	363.92	2,085.16
第二十一年	772.20	20.41		751.79	37.59	22.55	15.04	894.27	451.42	2,172.66
第二十二年	810.86	20.68		790.18	39.51	23.71	15.80	939.03	741.20	2,549.43
第二十三年	405.43	13.24		392.19	19.61	11.77	7.84	469.51	422.11	1,323.03
合计	13,102.66	8,128.39		5,583.52	279.17	167.51	111.69	15,146.38	5,199.98	26,488.25

6. 项目利润

综合以上项目收入、项目成本、相关税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。对项目利润总额和所得税进行测算，明细如下：

单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	增值税	税金及附加	固定资产折旧费	财务费用	利润总额	应纳税所得税	所得税	净利润
建设期	第一年										
	第二年										
	第三年										
运营期	第四年	5,205.36	486.42		516.22	3,606.52	1,708.00	-1,111.80			-1,111.80
	第五年	5,669.39	495.70		553.09	3,606.52	1,708.00	-693.92			-693.92
	第六年	6,133.41	504.98		589.96	3,606.52	1,708.00	-276.05			-276.05
	第七年	6,791.75	528.15		658.17	3,606.52	1,708.00	290.91			290.91
	第八年	7,143.43	535.18		696.89	3,606.52	1,708.00	596.84			596.84
	第九年	7,495.10	542.21		735.61	3,606.52	1,708.00	902.76			902.76
	第十年	7,869.83	560.14		772.36	3,606.52	1,708.00	1,222.81	931.55	232.89	989.92
	第十一年	7,869.83	560.14		772.36	3,606.52	1,708.00	1,222.81	1,222.81	305.70	917.11
	第十二年	7,869.83	560.14		772.36	3,606.52	1,708.00	1,222.81	1,222.81	305.70	917.11
	第十三年	8,263.65	579.31		811.02	3,606.52	1,708.00	1,558.80	1,558.80	389.70	1,169.10
	第十四年	8,263.65	579.31		811.02	3,606.52	1,708.00	1,558.80	1,558.80	389.70	1,169.10
	第十五年	8,263.65	579.31		811.02	3,606.52	1,708.00	1,558.80	1,558.80	389.70	1,169.10
	第十六年	8,677.65	599.33	715.26	923.18	3,606.52	1,708.00	1,125.36	1,125.36	281.34	844.02
	第十七年	8,677.65	599.33	715.26	923.18	3,606.52	1,708.00	1,125.36	1,125.36	281.34	844.02

	年度	经营收入	经营成本	增值税	税金及附加	固定资产折旧费	财务费用	利润总额	应纳税所得税	所得税	净利润
	第十八年	8,677.65	599.33	715.26	923.18	3,606.52	1,708.00	1,125.36	1,125.36	281.34	844.02
	第十九年	9,111.83	620.41	751.79	969.45	3,606.52	1,708.00	1,455.66	1,455.66	363.92	1,091.74
	第二十年	9,111.83	620.41	751.79	969.45	3,606.52	1,708.00	1,455.66	1,455.66	363.92	1,091.74
	第二十一年	9,111.83	620.41	751.79	969.45	3,606.52	1,358.00	1,805.66	1,805.66	451.42	1,354.24
	第二十二年	9,567.92	642.37	790.18	1,018.05	3,606.52	546.00	2,964.80	2,964.80	741.20	2,223.60
	第二十三年	4,783.96	349.33	392.19	508.73	1,803.26	42.00	1,688.45	1,688.45	422.11	1,266.34
	合计	154,559.20	11,161.91	5,583.52	15,704.75	70,327.14	30,982.00	20,799.88	20,799.88	5,199.98	15,599.90

备注：因建设期利息和债券发行费用已计入项目总投资中，因此上表中财务费用不含建设期利息和债券发行费用。

7. 可用于资金平衡的收益余额

肥东经济开发区新兴科创产业园及基础配套设施二期建设项目运营期间有租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的可偿债收益余额如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	可偿债收益余额
建设 期	第一年				
	第二年				
	第三年				
运营 期	第四年	5,205.36	486.42	516.22	4,202.72
	第五年	5,669.39	495.70	553.09	8,823.32
	第六年	6,133.41	504.98	589.96	13,861.79
	第七年	6,791.75	528.15	658.17	19,467.22
	第八年	7,143.43	535.18	696.89	25,378.58
	第九年	7,495.10	542.21	735.61	31,595.86
	第十年	7,869.83	560.14	1,005.25	37,900.30
	第十一年	7,869.83	560.14	1,078.06	44,131.93
	第十二年	7,869.83	560.14	1,078.06	50,363.56
	第十三年	8,263.65	579.31	1,200.72	56,847.18
	第十四年	8,263.65	579.31	1,200.72	63,330.80
	第十五年	8,263.65	579.31	1,200.72	69,814.42
	第十六年	8,677.65	599.33	1,919.78	75,972.96
	第十七年	8,677.65	599.33	1,919.78	82,131.50
	第十八年	8,677.65	599.33	1,919.78	88,290.04
	第十九年	9,111.83	620.41	2,085.16	94,696.30
	第二十年	9,111.83	620.41	2,085.16	101,102.56
	第二十一年	9,111.83	620.41	2,172.66	107,421.32
	第二十二年	9,567.92	642.37	2,549.43	113,797.44
	第二十三年	4,783.96	349.33	1,323.03	116,909.04
	合计	154,559.20	11,161.91	26,488.25	116,909.04

8. 资金平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	现金流入	268,449.35	35,850.00	46,390.00	31,650.15	5,205.36	5,669.39	6,133.41	6,791.75
1	业务活动现金流入	154,559.20	-	-	-	5,205.36	5,669.39	6,133.41	6,791.75
1.1	运营收入	154,559.20		-	-	5,205.36	5,669.39	6,133.41	6,791.75
2	融资活动现金流入	61,000.00	25,000.00	33,000.00	3,000.00				
2.1	债券融资款	61,000.00	25,000.00	33,000.00	3,000.00				
3	资本金投入	52,890.15	10,850.00	13,390.00	28,650.15				
二	现金流出	243,522.31	35,850.00	46,390.00	31,650.15	2,710.64	2,756.79	2,802.94	2,894.32
1	业务活动现金流出	37,650.16	-	-	-	1,002.64	1,048.79	1,094.94	1,186.32
1.1	运营成本	11,161.91		-	-	486.42	495.70	504.98	528.15
1.2	项目税费	26,488.25		-	-	516.22	553.09	589.96	658.17
2	固定资产投资现金流出	110,651.15	35,475.00	45,195.00	29,981.15	-	-	-	-
2.1	债券项目投资活动流出	110,651.15	35,475.00	45,195.00	29,981.15				
2.2	其他项目投资活动流出	-							
3	融资活动现金流出	95,221.00	375.00	1,195.00	1,669.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00
3.1	偿还债券本金	61,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3.2	支付债券利息	34,160.00	350.00	1,162.00	1,666.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00
3.3	支付债券发行费用	61.00	25.00	33.00	3.00				
三	当期现金结余	24,927.04	-	-	-	2,494.72	2,912.60	3,330.47	3,897.43

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
四	期初现金		-	-	-	-	2,494.72	5,407.32	8,737.79
五	期末现金		-	-	-	2,494.72	5,407.32	8,737.79	12,635.22

(续上表)

序号	项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
一	现金流入	7,143.43	7,495.10	7,869.83	7,869.83	7,869.83	8,263.65	8,263.65	8,263.65
1	业务活动现金流入	7,143.43	7,495.10	7,869.83	7,869.83	7,869.83	8,263.65	8,263.65	8,263.65
1.1	运营收入	7,143.43	7,495.10	7,869.83	7,869.83	7,869.83	8,263.65	8,263.65	8,263.65
2	融资活动现金流入								
2.1	债券融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	2,940.07	2,985.82	3,273.39	3,346.20	3,346.20	3,488.03	3,488.03	3,488.03
1	业务活动现金流出	1,232.07	1,277.82	1,565.39	1,638.20	1,638.20	1,780.03	1,780.03	1,780.03
1.1	运营成本	535.18	542.21	560.14	560.14	560.14	579.31	579.31	579.31
1.2	项目税费	696.89	735.61	1,005.25	1,078.06	1,078.06	1,200.72	1,200.72	1,200.72
2	固定资产投资现金流出	-	-						
2.1	债券项目投资活动流出								
2.2	其他项目投资活动流出								
3	融资活动现金流出	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00
3.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	支付债券利息	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00
3.3	支付债券发行费用								

序号	项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
三	当期现金结余	4,203.36	4,509.28	4,596.44	4,523.63	4,523.63	4,775.62	4,775.62	4,775.62
四	期初现金	12,635.22	16,838.58	21,347.86	25,944.30	30,467.93	34,991.56	39,767.18	44,542.80
五	期末现金	16,838.58	21,347.86	25,944.30	30,467.93	34,991.56	39,767.18	44,542.80	49,318.42

(续上表)

序号	项目	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
一	现金流入	8,677.65	8,677.65	8,677.65	9,111.83	9,111.83	9,111.83	9,567.92	4,783.96
1	业务活动现金流入	8,677.65	8,677.65	8,677.65	9,111.83	9,111.83	9,111.83	9,567.92	4,783.96
1.1	运营收入	8,677.65	8,677.65	8,677.65	9,111.83	9,111.83	9,111.83	9,567.92	4,783.96
2	融资活动现金流入								
2.1	债券融资款								
3	资本金投入								
二	现金流出	4,227.11	4,227.11	4,227.11	4,413.57	4,413.57	29,151.07	36,737.80	4,714.36
1	业务活动现金流出	2,519.11	2,519.11	2,519.11	2,705.57	2,705.57	2,793.07	3,191.80	1,672.36
1.1	运营成本	599.33	599.33	599.33	620.41	620.41	620.41	642.37	349.33
1.2	项目税费	1,919.78	1,919.78	1,919.78	2,085.16	2,085.16	2,172.66	2,549.43	1,323.03
2	固定资产投资现金流出								
2.1	债券项目投资活动流出								
2.2	其他项目投资活动流出								
3	融资活动现金流出	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	26,358.00	33,546.00	3,042.00
3.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	25,000.00	33,000.00	3,000.00
3.2	支付债券利息	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,708.00	1,358.00	546.00	42.00

序号	项目	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
3.3	支付债券发行费用								
三	当期现金结余	4,450.54	4,450.54	4,450.54	4,698.26	4,698.26	(20,039.24)	(27,169.88)	69.60
四	期初现金	49,318.42	53,768.96	58,219.50	62,670.04	67,368.30	72,066.56	52,027.32	24,857.44
五	期末现金	53,768.96	58,219.50	62,670.04	67,368.30	72,066.56	52,027.32	24,857.44	24,927.04

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 2.80%的情况下，预计发行人募投项目下租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 2.80%的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

1. 项目收入按 100%实现的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第一年		350.00	25.00	375.00	
第二年		1,162.00	33.00	1,195.00	
第三年		1,666.00	3.00	1,669.00	
第四年		1,708.00		1,708.00	
第五年		1,708.00		1,708.00	
第六年		1,708.00		1,708.00	
第七年		1,708.00		1,708.00	
第八年		1,708.00		1,708.00	
第九年		1,708.00		1,708.00	
第十年		1,708.00		1,708.00	
第十一年		1,708.00		1,708.00	
第十二年		1,708.00		1,708.00	
第十三年		1,708.00		1,708.00	
第十四年		1,708.00		1,708.00	
第十五年		1,708.00		1,708.00	
第十六年		1,708.00		1,708.00	
第十七年		1,708.00		1,708.00	

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第十八年		1,708.00		1,708.00	
第十九年		1,708.00		1,708.00	
第二十年		1,708.00		1,708.00	
第二十一年	25,000.00	1,358.00		26,358.00	
第二十二年	33,000.00	546.00		33,546.00	
第二十三年	3,000.00	42.00		3,042.00	
合计	61,000.00	34,160.00	61.00	95,221.00	116,909.04
本息覆盖倍数	1.23				

2. 项目收入按 95%实现的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第一年		350.00	25.00	375.00	
第二年		1,162.00	33.00	1,195.00	
第三年		1,666.00	3.00	1,669.00	
第四年		1,708.00		1,708.00	
第五年		1,708.00		1,708.00	
第六年		1,708.00		1,708.00	
第七年		1,708.00		1,708.00	
第八年		1,708.00		1,708.00	
第九年		1,708.00		1,708.00	
第十年		1,708.00		1,708.00	
第十一年		1,708.00		1,708.00	
第十二年		1,708.00		1,708.00	
第十三年		1,708.00		1,708.00	
第十四年		1,708.00		1,708.00	
第十五年		1,708.00		1,708.00	

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第十六年		1,708.00		1,708.00	
第十七年		1,708.00		1,708.00	
第十八年		1,708.00		1,708.00	
第十九年		1,708.00		1,708.00	
第二十年		1,708.00		1,708.00	
第二十一年	25,000.00	1,358.00		26,358.00	
第二十二年	33,000.00	546.00		33,546.00	
第二十三年	3,000.00	42.00		3,042.00	
合计	61,000.00	34,160.00	61.00	95,221.00	109,181.08
本息覆盖倍数	1.15				

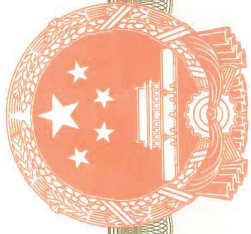
3. 项目收入按 90%实现的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第一年		350.00	25.00	375.00	
第二年		1,162.00	33.00	1,195.00	
第三年		1,666.00	3.00	1,669.00	
第四年		1,708.00		1,708.00	
第五年		1,708.00		1,708.00	
第六年		1,708.00		1,708.00	
第七年		1,708.00		1,708.00	
第八年		1,708.00		1,708.00	
第九年		1,708.00		1,708.00	
第十年		1,708.00		1,708.00	
第十一年		1,708.00		1,708.00	
第十二年		1,708.00		1,708.00	
第十三年		1,708.00		1,708.00	

年度	债券本金	债券利息	发行费用	发行费用及 本息合计	项目收益
第十四年		1,708.00		1,708.00	
第十五年		1,708.00		1,708.00	
第十六年		1,708.00		1,708.00	
第十七年		1,708.00		1,708.00	
第十八年		1,708.00		1,708.00	
第十九年		1,708.00		1,708.00	
第二十年		1,708.00		1,708.00	
第二十一年	25,000.00	1,358.00		26,358.00	
第二十二年	33,000.00	546.00		33,546.00	
第二十三年	3,000.00	42.00		3,042.00	
合计	61,000.00	34,160.00	61.00	95,221.00	101,453.12
本息覆盖倍数	1.07				

在发行人募投项目收益按 100%、95%和 90%实现的情况下，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



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。

(副本)(10-1)

仅供报告附件使用

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2024 年 11 月 27 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张恩军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000010

批准执业文号：京财会许可（2013）0060号

批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

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



发证机关：北京市财政局

二〇一〇年八月十六日

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: 杨轶辉
 Full name: 杨轶辉
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1981-07-27
 Date of birth: 1981-07-27
 工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
 Working unit: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
 身份证号码: 52628198107270597
 Identity card No.: 52628198107270597

BICIPA

2016 2017

姓名: 杨轶辉
 证书编号: 110000100112

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

仅供报告附件使用

2012 2013

证书编号: 110000100112
 No. of Certificate: 110000100112
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2004 年 12 月 16 日
 Date of Issuance: 2004 年 12 月 16 日

2014 2015

年 月 日

2014 2017

注册会计帅工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from

2014 2017

注册会计帅工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from

年 月 日


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

姓名: 王维
 Full name: 王维
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1978-11-18
 Date of birth: 1978-11-18
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
 Working unit: 中勤万信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 110104197811182548
 Identity card No.: 110104197811182548



姓名: 王维
 证书编号: 110001620069
 合格
 this renewal.



2007年 3月 20日
 2017

2011
 2012
 2013
 2014
 2010
 2013

证书编号: 110001620069
 No. of Certificate: 110001620069
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2006-7-5
 Date of Issuance: 2006-7-5

2007年度任职资格审查合格
 2008年 3月 20日

2015
 2016

This certificate is valid for another year after this renewal.

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

2007年 1月 27日
 2014年 1月 27日

2016年 7月 12日
 2016年 7月 12日

2016年 7月 12日
 2016年 7月 12日

仅供报告附件使用

16:07 5G		16:07 5G	
× cmis.cicpa.org.cn ...		× cmis.cicpa.org.cn ...	
年检历史查询		年检历史查询	
<div>年检凭证</div> <div>中国注册会计师协会</div> <div>王维</div> <div>会员编号 110001620069</div> <div><div>最后年检时间</div><div>2024年08月</div><div>年检结果</div><div>年检通过</div></div>		<div>年检凭证</div> <div>中国注册会计师协会</div> <div>杨轶辉</div> <div>会员编号 110000100112</div> <div><div>最后年检时间</div><div>2024年08月</div><div>年检结果</div><div>年检通过</div></div>	
历年记录		历年记录	
2023年 2023-07-26		通过	2023年 2023-07-26
2022年 2022-08-17		通过	2022年 2022-08-17
2014年 2014-03-31		通过	2014年 2014-03-25
2013年 2013-03-06		通过	2013年 2013-04-12