

合新高铁五河站站前片区建设项目  
专项债券  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
CAC 皖核字[2024]0042 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



# 合新高铁五河站站前片区建设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

CAC 皖核字[2024]0042 号

我们接受安徽五河经济开发区管理委员会委托，对合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本次评价仅供本次发行合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

### 一、债券应付本息情况

合新高铁五河站站前片区建设项目拟发行专项债券 45,000.00 万元，分三年发行，其中：2023 年下半年已发行金额为 20,000.00 万元（实际利率为 3.09%），2024 年上半年已发行金额为 12,000.00 万元（实际利率为 2.65%），2025 年上半年拟发行金额为 13,000.00 万元（本次拟发行金额 8,000.00 万元），假设发行利率 3.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2023 年	—	20,000.00	—	20,000.00	3.09%	—
2024 年	20,000.00	12,000.00	—	32,000.00	3.09%/2.65%	777.00
2025 年	32,000.00	13,000.00	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,176.50
2026 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2027 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2028 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2029 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2030 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2031 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2032 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2033 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2034 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2035 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2036 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2037 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00



2038 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2039 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2040 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2041 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2042 年	45,000.00	—	—	45,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2043 年	45,000.00	—	20,000.00	25,000.00	3.09%/2.65%/3.70%	1,417.00
2044 年	25,000.00	—	12,000.00	13,000.00	2.65%/3.70%	640.00
2045 年	13,000.00	—	13,000.00	—	3.70%	240.50
合 计		45,000.00	45,000.00	—	—	28,340.00

本项目债券还本付息总额为 73,340.00 万元。

## 二、项目经营产生的净现金流入

### （一）基本假设条件及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的合新高铁五河站站前片区建设项目停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入能够顺利执行实现，无重大变化；根据五河县财政局出具的《关于合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券发行中财政补贴资金的说明》，发行人在债券存续期内每年获得补贴（不少于 780.00 万元）能够顺利实现，无重大变化；

5、本期债券募集资金投资项目现金流入通过合新高铁五河站站



前片区建设项目停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入、财政补贴收入实现，通过查询同地段或相近地段租金价格来确定合新高铁五河站站前片区建设项目租金。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5% 作为合理增速计算站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、物流中心出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入及人员成本、工程维护费成本的增长；此次预测按照每四年增长 10% 作为合理增速计算充电桩服务费收入；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## （二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2023 年 6 月至 2025 年 12 月，预计自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年下半年发行，2045 年下半年偿还本金，故 2045 年只考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	备注
132,752.67	36,133.19	49.50	96,569.98	预计实现项目运营期收益的 100% 情况下测算
126,115.05	34,326.52		91,739.03	预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算
119,477.42	32,519.87		86,908.05	预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算

### 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入、财政补贴收入产生的现金净流入。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,846.93	858.00	—	2,988.93
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	4,134.37	900.72	—	3,233.65
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,733.92	949.96	—	3,783.96
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,984.42	1,018.01	—	3,966.41
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,568.42	1,062.41	—	4,506.01
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,870.23	1,107.38	—	4,762.85
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	6,414.68	1,154.00	—	5,260.68
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	6,622.49	1,355.54	—	5,266.95
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,904.46	1,594.36	—	5,310.10
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	7,272.48	1,744.66	—	5,527.82
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	7,338.07	1,761.05	—	5,577.02
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	7,578.84	1,863.19	—	5,715.65
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	7,578.84	2,019.42	—	5,559.42
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32



2041 年	—	1,417.00	1,417.00	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	8,678.12	3,007.06	—	5,671.06
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	8,678.12	3,230.94	—	5,447.18
2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	4,095.40	1,581.47	—	2,513.93
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	132,752.67	36,133.19	49.50	96,569.98
本息覆盖倍数				1.32			

(二) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,654.58	815.10	—	2,839.48
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	3,927.65	855.68	—	3,071.97
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,497.22	902.46	—	3,594.76
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,735.20	967.11	—	3,768.09
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,290.00	1,009.29	—	4,280.71
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,576.72	1,052.01	—	4,524.71
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	6,093.95	1,096.30	—	4,997.65
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	6,291.37	1,287.76	—	5,003.61
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,559.24	1,514.64	—	5,044.60
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	6,908.86	1,657.43	—	5,251.43
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	6,971.17	1,673.00	—	5,298.17
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	7,199.90	1,770.03	—	5,429.87
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	7,199.90	1,918.45	—	5,281.45
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,581.47	2,519.56	—	5,061.91
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,581.47	2,519.56	—	5,061.91
2041 年	—	1,417.00	1,417.00	7,833.65	2,669.82	—	5,163.83
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	7,833.65	2,669.82	—	5,163.83



2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	8,244.21	2,856.71	—	5,387.50
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	8,244.21	3,069.39	—	5,174.82
2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	3,890.63	1,502.40	—	2,388.23
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	126,115.05	34,326.52	49.50	91,739.03
本息覆盖倍数				1.25			

(三) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,462.24	772.20	—	2,690.04
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	3,720.93	810.65	—	2,910.28
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,260.53	854.96	—	3,405.57
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,485.98	916.21	—	3,569.77
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,011.58	956.17	—	4,055.41
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,283.21	996.64	—	4,286.57
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	5,773.21	1,038.60	—	4,734.61
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	5,960.24	1,219.99	—	4,740.25
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,214.01	1,434.92	—	4,779.09
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	6,545.23	1,570.19	—	4,975.04
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	6,604.26	1,584.95	—	5,019.31
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	6,820.96	1,676.87	—	5,144.09
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	6,820.96	1,817.48	—	5,003.48
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,182.44	2,386.95	—	4,795.49
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,182.44	2,386.95	—	4,795.49
2041 年	—	1,417.00	1,417.00	7,421.36	2,529.31	—	4,892.05
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	7,421.36	2,529.31	—	4,892.05
2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	7,810.31	2,706.35	—	5,103.96
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	7,810.31	2,907.85	—	4,902.46

2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	3,685.86	1,423.32	—	2,262.54
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	119,477.42	32,519.87	49.50	86,908.05
本息覆盖倍数				1.19			

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 安徽分所



中国注册会计师：



刘剑辉

中国注册会计师：



程燕

二〇二四年十二月二十六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以合新高铁五河站站前片区建设项目为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的合新高铁五河站站前片区建设项目停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入能够顺利执行实现，无重大变化；根据五河县财政局出具的《关于合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券发行中财政补贴资金的说明》，发行人在债券存续期内每年获得补贴（不少于 780.00 万元）能够顺利实现，无重大变化；

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入通过合新高铁五河站站前片区建设项目停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服



务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入、财政补贴收入实现，通过查询同地段或相近地段租金价格来确定合新高铁五河站站前片区建设项目租金。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5%作为合理增速计算站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、物流中心出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入及人员成本、工程维护费成本的增长；此次预测按照每四年增长 10%作为合理增速计算充电桩服务费收入；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目建设单位

项目实施单位：安徽五河经济开发区管理委员会

#### （二）项目概况

##### 1、项目位置

本项目位于蚌埠市五河站东侧。

##### 2、建设内容及规模

规划总用地面积约为 180323 m<sup>2</sup>（270.35 亩）

1)站前广场占地面积 37314 m<sup>2</sup>，其中站房配套建筑面积 6000 m<sup>2</sup>；

2) 公交车停车场占地面积 7900 m<sup>2</sup>；

3) 出租车停车场占地面积 6100 m<sup>2</sup>;

4) 配套服务用房开发占地面积 19000 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 44000 m<sup>2</sup>, 建设 1 栋 2 层、1 栋 6 层的配套服务用房;

5) 旅游集散中心(含城乡客运站)占地面积 33600 m<sup>2</sup>, 换乘中心建筑面积 9500 m<sup>2</sup>, 配套服务用房建筑面积 10500 m<sup>2</sup>, 停车场面积 3250 m<sup>2</sup>;

6) 社会车停车场占地面积 21300 m<sup>2</sup>;

7) 城南汽车站占地 37109 m<sup>2</sup> (约 56 亩), 综合站房 18000 m<sup>2</sup>, 辅助设施 1000 m<sup>2</sup>; 混凝土场地 30000 m<sup>2</sup> 及其他配套设施;

8) 物流中心占地 18000 m<sup>2</sup> (约 27 亩), 建筑面积 6000 m<sup>2</sup>;

9) 相关配套工程

分布式能源、冷热电联供(燃气)、充电站、充电桩、智能化、公共卫生间、风雨棚、连廊、绿化工程、给排水工程、电气工程、消防工程及其他附属设施等。

### 3、项目建设的工期

本项目建设期拟为 2023 年 6 月至 2025 年 12 月。

### 4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 80,044.21 万元, 其中工程费用为 57,499.86 万元, 工程建设及其他费用为 14,244.77 万元, 预备费为 6,079.58 万元, 建设期利息为 2,220.00 万元。

金额单位: 人民币万元

序号	费用名称	金额(万元)	占比
1	建设总投资	80,044.21	100.00%
1.1	工程费用	57,499.86	71.84%
1.2	工程建设及其他费用	14,244.77	17.80%
1.3	预备费	6,079.58	7.59%
1.4	建设期利息	2,220.00	2.77%

根据安徽五河经济开发区管理委员会《合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为35,044.21万元（约占项目建设总投资的43.78%），由地方财政配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措45,000.00万元（约占项目总投资的56.22%），分三年发行，其中：2023年下半年已发行金额为20,000.00万元（实际利率为3.09%），2024年上半年已发行金额为12,000.00万元（实际利率为2.65%），2025年上半年拟发行金额为13,000.00万元（本次拟发行金额8,000.00万元），假设发行利率3.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

### （三）项目收益及现金流入预测说明

#### 1、项目收入的预测

##### （1）项目收入的分类

项目包括停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放费收入、财政补贴收入。

##### （2）各类项目收入单价预测



### 1) 停车服务费收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置小型停车位 600.00 个，结合蚌埠市发展和改革委员会《关于蚌埠高铁南站停车场停车服务收费调整的公示》小型机动车停车收费标准，估计 2023 年小型停车位单价 5 元/个/次，预计 2023-2026 年单价 5 元/个/次，2027-2030 年单价 6 元/个/次，2031-2034 年单价 7 元/个/次，2035-2038 年单价 8 元/个/次，2039-2042 年单价 9 元/个/次，2043-2045 年单价 10 元/个/次；预计 2026 年出租率为 50%，2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2045 年出租率为 90%，全年按 365 天计。每个停车位每天周转 5 次。

### 2) 站房夹层商铺出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租站房夹层商铺面积合计为 6,000.00 m<sup>2</sup>，经查询 2022 年遵义市高铁站及大方县高铁站商铺招租公告商铺单价情况，估计站房夹层商铺 2023 年租金价格 148 元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年站房夹层商铺租金单价，每两年调整一次；预计 2026-2027 年出租率为 60%，2028-2029 年出租率为 70%，2030-2031 年出租率为 80%，2032-2033 年出租率为 90%，2034-2045 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

### 3) 配套服务房出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租配套服务房面积合计为 54,500.00 m<sup>2</sup>，经查询 2023 年蚌埠市类似用途出租单价情况，估计配套服务房 2023 年租金价格 35 元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年配套服务房租金单价，每两年调整一次；预计 2026-2027 年出租率为 60%，2028-2029 年出租率为 70%，2030-2031 年出租率为 80%，2032-2033 年出租率为 90%，2034-2045 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

#### 4) LED 广告牌出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 35 个 LED 广告牌，经查询类似用途广告牌单价，估计可出租 LED 广告牌 2023 年租金价格为 50,000.00 元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年广告牌租金价格；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2045 年出租率为 90%。

#### 5) 灯箱广告牌出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 120 个灯箱广告牌，经查询类似用途广告牌单价，估计可出租灯箱广告牌 2023 年租金价格为 5,000.00 元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年广告牌租金价格；预计 2026 年

出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2045 年出租率为 90%。

#### 6) 立柱广告位出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 10 个立柱广告位，经查询类似用途广告牌单价，估计可出租立柱广告位 2023 年租金价格为 80,000.00 元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年广告牌租金价格；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2045 年出租率为 90%。

#### 7) 物流中心出租收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租物流中心面积合计为 6,000.00 m<sup>2</sup>，经查询 2023 年蚌埠市类似用途出租单价情况，估计物流中心 2023 年租金价格 18 元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年物流中心租金单价，每两年调整一次；预计 2026-2027 年出租率为 60%，2028-2029 年出租率为 70%，2030-2031 年出租率为 80%，2032-2033 年出租率为 90%，2034-2045 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

#### 8) 充电桩服务费收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项



目建成后，可使用充电桩个数约 150 个。预计每套充电桩运营 3 小时/天，每小时耗电 60kW，每年按 365 天计算，年运营满负荷可充 150 个 $\times 60\text{kW}/\text{h} \times 3\text{h} \times 365\text{d} = 985.50$  万  $\text{kW}\cdot\text{h}$ 。经查询 2023 年五河县充电桩服务费情况，估计 2023 年市场充电桩服务费单价 0.5 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$ （不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，每四年上涨 10%；预计 2026-2027 年利用率为 20%，2028-2029 年利用率为 30%，2030-2031 年利用率为 40%，2032-2033 年利用率为 50%，2034-2035 年利用率为 60%，2036-2045 年利用率为 70%，全年按 365 天计。

#### 9) 客运代理费收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，本项目综合交通枢纽为一级站，客运站设计平均旅客日发送量 5,000.00 人次/日。根据交通部、国家计划委员会发布的《汽车客运站收费规则》（交公路发(1996)263 号），客运代理费率标准为一级站 10%。经查询蚌埠市汽车站目前的营运情况，估计 2026-2045 年人均客运票价为 30 元，预计客运站 2026-2027 年负荷率为 50%，2028-2029 年负荷率为 60%，2030-2031 年负荷率为 70%，2032-2045 年负荷率为 80%。

#### 10) 客运车辆停放费收入

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建成后，客运站预计每天可停放 75 辆客车。结合蚌埠市发展和改革委员会《关于蚌埠高铁南站停车场停车服务收费调整的公示》停车

收费标准，估计 2023 年客运车辆停车位单价 10 元/辆/次，预计 2023-2026 年单价 10 元/个/次，2027-2030 年单价 11 元/个/次，2031-2034 年单价 12 元/个/次，2035-2038 年单价 13 元/个/次，2039-2042 年单价 14 元/个/次，2043-2045 年单价 15 元/个/次；预计 2026-2027 年出租率为 50%，2028-2029 年出租率为 60%，2030-2031 年出租率为 70%，2032-2045 年出租率为 80%，全年按 365 天计。每个停车位每天周转 2 次。

#### 11) 财政补助收入

根据五河县财政局出具的《关于合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券发行中财政补助资金的说明》，预计债券存续期内，项目每年(2026-2044 年)可收到财政补贴 780.00 万元用于偿还债券本息。

(3) 项目收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年下半年发行，2045 年下半年偿还本金，2045 只考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元												
收益类型/年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1. 停车服务费收入												
个数	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
停车率	—	—	—	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/天/个）	25.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	35.00
小计	—	—	—	273.75	394.20	459.90	525.60	591.30	689.85	689.85	689.85	689.85
2. 站房夹层商铺出租收入												
面积	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
出租率	—	—	—	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价两年调整一次（元/月/㎡）	148.00	148.00	155.40	155.40	163.17	163.17	171.33	171.33	179.89	179.89	188.89	188.89
小计	—	—	—	671.33	704.89	822.38	863.50	986.85	1,036.19	1,165.72	1,224.01	1,292.01
3. 配套服务房出租收入												
面积	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00
出租率	—	—	—	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价两年调整一次（元/月/㎡）	35.00	35.00	36.75	36.75	38.59	38.59	40.52	40.52	42.54	42.54	44.67	44.67
小计	—	—	—	1,442.07	1,514.17	1,766.54	1,854.86	2,119.84	2,225.84	2,504.06	2,629.27	2,775.34
4. LED 广告牌出租收入												



个数	—	—	—	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
出租率	—	—	—	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价两年调整一次 (元/年/个)	50,000.00	50,000.00	52,500.00	52,500.00	55,125.00	55,125.00	57,881.25	57,881.25	57,881.25	57,881.25	60,775.31	60,775.31	60,775.31	60,775.31	63,814.08	63,814.08	63,814.08	63,814.08	63,814.08
小计	—	—	—	110.25	135.06	154.35	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01	201.01	201.01	201.01	201.01
5. 灯箱广告牌出租收入																			
个数	—	—	—	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
出租率	—	—	—	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
单价两年调整一次 (元/年/个)	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,788.13	5,788.13	5,788.13	5,788.13	6,077.53	6,077.53	6,077.53	6,077.53	6,381.41	6,381.41	6,381.41	6,381.41	6,381.41
小计	—	—	—	37.80	46.31	52.92	62.51	62.51	62.51	65.64	65.64	65.64	65.64	68.92	68.92	68.92	68.92	68.92	68.92
6. 立柱广告位出租																			
个数	—	—	—	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
出租率	—	—	—	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
单价两年调整一次 (元/年/个)	80,000.00	80,000.00	84,000.00	84,000.00	88,200.00	88,200.00	92,610.00	92,610.00	92,610.00	92,610.00	97,240.50	97,240.50	97,240.50	97,240.50	102,102.5	102,102.5	102,102.5	102,102.5	102,102.5
小计	—	—	—	50.40	61.74	70.56	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	91.89	91.89	91.89
7. 物流中心出租收入																			
面积	—	—	—	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
出租率	—	—	—	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
单价两年调整一次 (元/月/㎡)	18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	22.97	22.97
小计	—	—	—	81.65	85.73	100.02	105.02	105.02	105.02	120.02	126.02	126.02	126.02	141.78	148.87	148.87	148.87	148.87	157.14
8. 充电桩服务费收入																			
个数	—	—	—	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
利用率	—	—	—	20.00%	20.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
每天每个运营小时	—	—	—	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
每小时耗电 kW·h	—	—	—	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电桩服务费单价 (元/kW·h)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
小计	—	—	—	98.55	108.41	162.61	162.61	162.61	162.61	216.81	238.49	238.49	238.49	298.11	298.11	298.11	298.11	298.11	357.74

(续上表)

<b>9. 客运代理费收入</b>																
平均旅客日发送量 (人次/日)	—	—	—	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
客运代理费率	—	—	—	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
人均客运票价	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
负荷率	—	—	—	50.00%	50.00%	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
小计				273.75	273.75	328.50	328.50	383.25	383.25	383.25	383.25	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00
<b>10. 客运车辆停放费收入</b>																
停放客车数	—	—	—	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
单价 (元/天/个)	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
负荷率	—	—	—	50.00%	50.00%	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
小计	—	—	—	27.38	30.11	36.14	36.14	42.16	42.16	45.99	45.99	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
<b>11. 财政补助收入</b>																
收入总计	—	—	—	3,846.93	4,134.37	4,733.92	4,984.42	5,568.42	5,568.42	5,870.23	6,414.68	6,622.49	6,622.49	6,622.49	6,622.49	6,904.46

## (续上表)

收入类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
<b>1. 停车服务费收入</b>												
个数	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	—
停车率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/天/个)	40.00	40.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00	50.00	—
小计	788.40	788.40	788.40	788.40	886.95	886.95	886.95	886.95	985.50	985.50	492.75	14,169.30
<b>2. 站房夹层商铺出租收入</b>												
面积	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价两年调整一次 (元/月/㎡)	198.33	198.33	208.25	208.25	218.66	218.66	229.60	229.60	241.08	241.08	253.13	—
小计	1,356.61	1,356.61	1,424.44	1,424.44	1,495.66	1,495.66	1,570.44	1,570.44	1,648.96	1,648.96	865.71	24,624.81
<b>3. 配套服务房出租收入</b>												
面积	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	54,500.00	—







小计	393.51	459.10	459.10	459.10	505.00	505.00	505.00	505.00	555.51	555.51	277.75	7,121.02
9. 客运代理费收入												
平均旅客日发送量 (人次/日)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	—
客运代理费率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	—
人均客运票价	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	—
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	—
小计	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	219.00	7,884.00
10. 客运车辆停放费收入												
停放客车数	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	—
单价 (元/天/个)	26.00	26.00	26.00	26.00	28.00	28.00	28.00	28.00	30.00	30.00	30.00	—
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	—
小计	56.94	56.94	56.94	56.94	61.32	61.32	61.32	61.32	65.70	65.70	32.85	1,012.89
11. 财政补助收入	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	—	14,820.00
收入总计	7,272.48	7,338.07	7,578.84	7,578.84	7,980.49	7,980.49	7,980.49	8,245.95	8,678.12	8,678.12	4,095.40	132,752.67

## 2、项目成本预测

### (1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、水、电等动力费、综合管理费、广告材料等成本及相关税费。

### (2) 各类经营成本预测

#### 1) 工程维护费成本

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，年折旧额为 2,668.14 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧额 (2,668.14 万元) 的 10% 估计 2023 年工程维护费成本为 266.81 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年工程维护费成本。

#### 2) 人员成本

根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 18 人，结合《蚌埠市 2022 年统计年鉴》2021 年交通运输、仓储和邮政业人均工资标准，预计 2023 年人均人员成本支出为 6.85 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年人均人员成本支出。

#### 3) 水、电等动力费

水、电等动力费主要为公共区域用水、用电，承租产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担，公共区域年产生用水量 28.30 万吨，

年产生用电量 57.95 万 kW·h，经查询安徽电网销售电价表及蚌埠市自来水价格，电费按 0.70 元/kW·h 计算，水费按 3.60 元/吨计算。预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

#### 4) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

#### 5) 广告牌材料等成本

按照广告位出租收入的 20% 测算成本，主要为更换广告牌涉及的材料费用。

#### 6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税、企业所得税。根据现行税法规定，停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、客运车辆停放费收入适用 9% 增值税税率；充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；客运代理费收入适用 6% 增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、物流中心出租收入适用 12% 房产税税率；企业所得税税率 25%。根据《合新高铁五河站站前片区建设项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 5,517.60 万元，各项收入预计增值税销项税额 9,764.12 万元，应交增值税 4,246.52 万元，城建税为 212.32



万元，教育费附加为 127.38 万元，地方教育费附加为 84.94 万元，房产税税费 8,864.12 万元，企业所得税税费 6,369.52 万元，相关税费合计为 19,904.80 万元。

### （3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目拟发行专项债券 45,000.00 万元，发行费用 49.50 万元。

### （4）财务费用

本项目拟发行专项债券 45,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，2023 年下半年已发行专项债券 20,000.00 万元、发行利率 3.09%，2024 年上半年已发行专项债券 12,000.00 万元、发行利率 2.65%，2025 年上半年拟发行 13,000.00 万元，假设发行利率 3.70%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 28,340.00 万元。

## (5) 项目成本预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年下半年发行，2045 年下半年偿还本金，2045 年只考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	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、经营成本												
1. 工程维护费成本												
工程维护费成本（万元/年）	266.81	266.81	280.15	280.15	294.16	294.16	308.87	308.87	324.31	324.31	340.53	340.53
小计	—	—	—	280.15	294.16	294.16	308.87	308.87	324.31	324.31	340.53	340.53
2. 人员成本												
人员数量（人）	—	—	—	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
人员工资（万元/人）	6.85	6.85	7.19	7.19	7.55	7.55	7.93	7.93	8.33	8.33	8.74	8.74
小计	—	—	—	129.47	135.94	135.94	142.74	142.74	149.87	149.87	157.37	157.37
3. 水、电等动力费												
用电量（万 kwh）	—	—	—	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费（万元）	—	—	—	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57	40.57
用水量（万吨）	—	—	—	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30
单价（元/吨）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
水费（万元）	—	—	—	101.88	101.88	101.88	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26
小计	—	—	—	142.45	142.45	142.45	162.83	162.83	162.83	162.83	162.83	162.83
4. 综合管理费	—	—	—	24.58	25.81	25.81	27.10	27.10	28.45	28.45	29.87	29.87
5. 广告牌材料等成本（万元/年）	—	—	—	39.69	48.62	55.57	65.64	65.64	68.92	68.92	72.36	72.36
6. 相关税费												







### 3、项目收益的预测

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

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2023 年	—	—	16.50	-16.50
2024 年	—	—	22.00	-22.00
2025 年	—	—	11.00	-11.00
2026 年	3,846.93	858.00	—	2,988.93
2027 年	4,134.37	900.72	—	3,233.65
2028 年	4,733.92	949.96	—	3,783.96
2029 年	4,984.42	1,018.01	—	3,966.41
2030 年	5,568.42	1,062.41	—	4,506.01
2031 年	5,870.23	1,107.38	—	4,762.85
2032 年	6,414.68	1,154.00	—	5,260.68
2033 年	6,622.49	1,355.54	—	5,266.95
2034 年	6,904.46	1,594.36	—	5,310.10
2035 年	7,272.48	1,744.66	—	5,527.82
2036 年	7,338.07	1,761.05	—	5,577.02
2037 年	7,578.84	1,863.19	—	5,715.65
2038 年	7,578.84	2,019.42	—	5,559.42
2039 年	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32
2040 年	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32
2041 年	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2042 年	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2043 年	8,678.12	3,007.06	—	5,671.06
2044 年	8,678.12	3,230.94	—	5,447.18
2045 年	4,095.40	1,581.47	—	2,513.93
合计	132,752.67	36,133.19	49.50	96,569.98

### 4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元



项 目	2023-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	3,846.93	4,134.37	4,733.92	4,984.42	5,568.42	5,870.23
经营活动流出小计	—	858.00	900.72	949.96	1,018.01	1,062.41	1,107.38
经营活动净流量	—	2,988.93	3,233.65	3,783.96	3,966.41	4,506.01	4,762.85
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	77,824.21	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-77,824.21	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	80,044.21	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	2,003.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00
筹资活动净流量	78,041.21	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00
四、现金及现金等价物年增加额	217.00	1,571.93	1,816.65	2,366.96	2,549.41	3,089.01	3,345.85
五、年初现金结余	—	217.00	1,788.93	3,605.58	5,972.54	8,521.95	11,610.96
六、期末资金	217.00	1,788.93	3,605.58	5,972.54	8,521.95	11,610.96	14,956.81

(续上表)

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	6,414.68	6,622.49	6,904.46	7,272.48	7,338.07	7,578.84	7,578.84
经营活动流出小计	1,154.00	1,355.54	1,594.36	1,744.66	1,761.05	1,863.19	2,019.42
经营活动净流量	5,260.68	5,266.95	5,310.10	5,527.82	5,577.02	5,715.65	5,559.42
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00
筹资活动净流量	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00
四、现金及现金等价物年增加额	3,843.68	3,849.95	3,893.10	4,110.82	4,160.02	4,298.65	4,142.42
五、年初现金结余	14,956.81	18,800.49	22,650.44	26,543.54	30,654.36	34,814.38	39,113.03



六、期末资金	18,800.49	22,650.44	26,543.54	30,654.36	34,814.38	39,113.03	43,255.45
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续上表)

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	7,980.49	7,980.49	8,245.95	8,245.95	8,678.12	8,678.12	4,095.40
经营活动流出小计	2,652.17	2,652.17	2,810.34	2,810.34	3,007.06	3,230.94	1,581.47
经营活动净流量	5,328.32	5,328.32	5,435.61	5,435.61	5,671.06	5,447.18	2,513.93
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							—
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	21,417.00	12,640.00	13,240.50
筹资活动净流量	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-1,417.00	-21,417.00	-12,640.00	-13,240.50
四、现金及现金等价物年增加额	3,911.32	3,911.32	4,018.61	4,018.61	-15,745.94	-7,192.82	-10,726.57
五、年初现金结余	43,255.45	47,166.77	51,078.09	55,096.70	59,115.31	43,369.37	36,176.55
六、期末资金	47,166.77	51,078.09	55,096.70	59,115.31	43,369.37	36,176.55	25,449.98

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。根据安徽五河经济开发区管理委员会《合新高铁五河站站前片区建设项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

### 5、现金流覆盖还本付息的测算

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车服务费收入、站房夹层商铺出租收入、配套服务房出租收入、LED 广告牌出租收入、灯箱广告牌出租收入、立柱广告位出租收入、物流中心出租收入、充电桩服务费收入、客运代理费收入、客运车辆停放

费收入、财政补贴收入产生的现金净流入。

(一) 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益

偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,846.93	858.00	—	2,988.93
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	4,134.37	900.72	—	3,233.65
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,733.92	949.96	—	3,783.96
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,984.42	1,018.01	—	3,966.41
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,568.42	1,062.41	—	4,506.01
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,870.23	1,107.38	—	4,762.85
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	6,414.68	1,154.00	—	5,260.68
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	6,622.49	1,355.54	—	5,266.95
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,904.46	1,594.36	—	5,310.10
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	7,272.48	1,744.66	—	5,527.82
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	7,338.07	1,761.05	—	5,577.02
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	7,578.84	1,863.19	—	5,715.65
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	7,578.84	2,019.42	—	5,559.42
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,980.49	2,652.17	—	5,328.32
2041 年	—	1,417.00	1,417.00	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	8,245.95	2,810.34	—	5,435.61
2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	8,678.12	3,007.06	—	5,671.06
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	8,678.12	3,230.94	—	5,447.18
2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	4,095.40	1,581.47	—	2,513.93
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	132,752.67	36,133.19	49.50	96,569.98
本息覆盖倍数				1.32			



## (二) 预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,654.58	815.10	—	2,839.48
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	3,927.65	855.68	—	3,071.97
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,497.22	902.46	—	3,594.76
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,735.20	967.11	—	3,768.09
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,290.00	1,009.29	—	4,280.71
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,576.72	1,052.01	—	4,524.71
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	6,093.95	1,096.30	—	4,997.65
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	6,291.37	1,287.76	—	5,003.61
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,559.24	1,514.64	—	5,044.60
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	6,908.86	1,657.43	—	5,251.43
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	6,971.17	1,673.00	—	5,298.17
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	7,199.90	1,770.03	—	5,429.87
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	7,199.90	1,918.45	—	5,281.45
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,581.47	2,519.56	—	5,061.91
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,581.47	2,519.56	—	5,061.91
2041 年	—	1,417.00	1,417.00	7,833.65	2,669.82	—	5,163.83
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	7,833.65	2,669.82	—	5,163.83
2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	8,244.21	2,856.71	—	5,387.50
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	8,244.21	3,069.39	—	5,174.82
2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	3,890.63	1,502.40	—	2,388.23
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	126,115.05	34,326.52	49.50	91,739.03
本息覆盖倍数				1.25			

## (三) 预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算, 项目收益偿



还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2023 年	—	—	—	—	—	22.00	-22.00
2024 年	—	777.00	777.00	—	—	13.20	-13.20
2025 年	—	1,176.50	1,176.50	—	—	14.30	-14.30
2026 年	—	1,417.00	1,417.00	3,462.24	772.20	—	2,690.04
2027 年	—	1,417.00	1,417.00	3,720.93	810.65	—	2,910.28
2028 年	—	1,417.00	1,417.00	4,260.53	854.96	—	3,405.57
2029 年	—	1,417.00	1,417.00	4,485.98	916.21	—	3,569.77
2030 年	—	1,417.00	1,417.00	5,011.58	956.17	—	4,055.41
2031 年	—	1,417.00	1,417.00	5,283.21	996.64	—	4,286.57
2032 年	—	1,417.00	1,417.00	5,773.21	1,038.60	—	4,734.61
2033 年	—	1,417.00	1,417.00	5,960.24	1,219.99	—	4,740.25
2034 年	—	1,417.00	1,417.00	6,214.01	1,434.92	—	4,779.09
2035 年	—	1,417.00	1,417.00	6,545.23	1,570.19	—	4,975.04
2036 年	—	1,417.00	1,417.00	6,604.26	1,584.95	—	5,019.31
2037 年	—	1,417.00	1,417.00	6,820.96	1,676.87	—	5,144.09
2038 年	—	1,417.00	1,417.00	6,820.96	1,817.48	—	5,003.48
2039 年	—	1,417.00	1,417.00	7,182.44	2,386.95	—	4,795.49
2040 年	—	1,417.00	1,417.00	7,182.44	2,386.95	—	4,795.49
2041 年	—	1,417.00	1,417.00	7,421.36	2,529.31	—	4,892.05
2042 年	—	1,417.00	1,417.00	7,421.36	2,529.31	—	4,892.05
2043 年	20,000.00	1,417.00	21,417.00	7,810.31	2,706.35	—	5,103.96
2044 年	12,000.00	640.00	12,640.00	7,810.31	2,907.85	—	4,902.46
2045 年	13,000.00	240.50	13,240.50	3,685.86	1,423.32	—	2,262.54
合计	45,000.00	28,340.00	73,340.00	119,477.42	32,519.87	49.50	86,908.05
本息覆盖倍数				1.19			

刘剑辉 (注册会计师证书)



姓名: 刘剑辉

性别: 男

出生日期: 1977-11-17

工作单位: 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所

身份证号码: 340104197711171510





刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018

No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001-1月20

Date of Issuance

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018

最后年检时间: 2024年07月

年检结果: 年检通过

历年记录

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



程 燕 (注册会计师证书)

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

姓名: 程燕  
性别: 女  
出生日期: 1990-02-19  
工作单位: 中华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所  
身份证号码: 340881199002191447  
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.

证书编号: 120100110310  
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: 2024-07-10  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d





# 营业执照

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



统一社会信用代码  
91340104083691213C(1-1)

(副本)



名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

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

登记机关



2019年 08月 20日



证书序号: 5003414

## 说明

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



发证机关:

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所

负责人: 刘剑辉

经营场所: 安徽省合肥市政务区潜山路188号  
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号: 120100113401

批准执业文号: 财会〔2013〕1641号

批准执业日期: 2013-10-17