

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第4105号

中国·合肥

HEFEI CHINA

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
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25M16W9VB1



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..... 1

 一、项目收益及现金流入预测编制基础 1

 二、项目收益及现金流入预测假设..... 1

 三、项目收益及现金流入预测编制说明 1

 （一）项目建设单位基本情况 1

 （二）项目概况 1

 1、项目位置 1

 2、项目建设内容与规模 2

 3、项目建设期 2

 4、投资估算编制依据及原则 2

 5、投资估算与资金筹措方式 2

 （三）项目收益及现金流入预测项目说明 4

 1、项目建设背景 4

 2、现金流入预测 6

 3、项目成本的预测 14



4、相关税费的预测18

5、项目现金流量预测情况20

6、现金流覆盖还本付息的测算 25

四、风险分析 26

五、使用提示和使用限制 26

（一）使用提示 26

（二）使用限制 26



安徽凯吉通会计师事务所	KaJeTon Certified Public Accountants.	电话: 0551-63639448
地址: 合肥市金寨路 162 号国际商务中 心 A 座 11 楼	Add: 11th Floor, Block A, International Business Center No. 162 Hefei City	Tel: 0551-63612069 传真: 0551-63646858
邮政编码: 230022	Post Code: 230022	Fax: 0551-63646858

合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目 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 4105 号

致：合肥市庐阳区城市更新建设有限公司

我们接受委托，对合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目专项债券（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》。合肥市庐阳区城市更新建设有限公司（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合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设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合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目专项债券所必备的文件，随其他发行材料一起上报。

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“合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目”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，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.35。



总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目发行使用专项债券融资 50,000.00 万元，其中 2024 年已发行债券 20,000.00 万元，债券利率为 2.53%，债券期限为 20 年；2025 年计划发行使用债券 15,000.00 万元，其中 2025 年 3 月（本次）拟发行 15,000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行使用债券 10,000.00 万元，债券期限为 20 年；2027 年计划发行使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年。待发行使用债券利率按照 3.40%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	计划发行融资利率	应付利息
2024 年		20,000.00		20,000.00	2.53%、3.4%	253.00
2025 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	2.53%、3.4%	761.00
2026 年	35,000.00	10,000.00		45,000.00	2.53%、3.4%	1,186.00
2027 年	45,000.00	5,000.00		50,000.00	2.53%、3.4%	1,441.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00
2044 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00	2.53%、3.4%	1,273.00
2045 年	30,000.00		15,000.00	15,000.00	3.40%	765.00
2046 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	3.40%	340.00
2047 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.40%	85.00
合计		50,000.00	50,000.00			30,520.00



本期债券还本付息总额为 80,520.00 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

本项目建设期为项目建设工期为 2023 年 7 月-2027 年 12 月，其中 2023 年 7 月-2024 年 6 月为前期准备期，2024 年 7 月-2027 年 11 月为施工期，2027 年 12 月为竣工验收期。2028 年 1 月进入经营期。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 5 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 108,725.93 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资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期内第 5 年年开始运营，于 2044 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.35。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，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，下面对经营活动净现金流量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

项目	预测在达到正常运营情况下	预测经营期净收益5%情况下	预测经营期净收益下降10%情况下
经营期净收益	108,725.93	103,289.63	97,853.34
还本付息	80,520.00	80,520.00	80,520.00
本息覆盖倍数	1.35	1.28	1.22

当经营期净收益下降 5%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.28；当经营期净收益下降 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.22，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

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，保证合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目顺利施工。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，充分满足合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目专项债券还本付息要求。



（此页无正文，为《合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目财务评估报告》之签署页。）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 24 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合肥市庐阳经济开发区科学仪器产业园基础设施建设项目为基础，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：合肥市庐阳区住房和城乡建设局

2、实施单位：合肥市庐阳区城市更新建设有限公司

（二）项目概况

1、项目位置

项目建设地点位于安徽省级开发区合肥市庐阳经开区，合淮路沿线大杨镇政

府南侧。

2、项目建设内容与规模

本项目建设内容主要包括标准化厂房、孵化器、配套用房和其他用房、地下室的建筑、安装工程及室外附属、市政配套工程。

本项目规划用地面积 145.5 亩，总建筑面积 28.98 万平方米，其中地上 21.18 万平方米，地下 7.8 万平方米，主要建设内容为 14.2 万平方米标准化厂房、5.48 万平方米孵化器，1.5 万平方米配套用房和其他用房及红线范围内室外附属工程，同时配套建设市政道路 0.92 公里，各类管网各 5800 米。

3、项目建设期

本项目建设期为项目建设工期为 2023 年 7 月-2027 年 12 月，其中 2023 年 7 月-2024 年 6 月为前期准备期，2024 年 7 月-2027 年 11 月为施工期，2027 年 12 月为竣工验收期。2028 年 1 月进入经营期。

4、投资估算编制依据及原则

(1) 依据国家发改委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》第三版；

(2) 《安徽省建设工程造价管理条例》（2014 年安徽省人民代表大会常务委员会公告第 20 号）；

(3) 建筑工程费用、安装工程费用、装饰工程费用参照安徽省建设行政主管部门发布的以及当地类似工程造价指标估算；

(4) 工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

(5) 综合取费均按安徽省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；

(6) 人工、设备及材料费用按庐阳区建设行政主管部门发布的信息价估算；

(7) 项目工程造价参考类似工程造价估算指标、计算方法等规定、标准和资料；

(8) 建设单位提供的其他资料及数据。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资为 99,111.92 万元，其中建安工程费用 82,468.84 万元，占总投资的 83.21%；工程建设其他费用(不含发行费)3,316.46 万元，占总投资的 3.35%；预备费 2,181.02 万元，占总投资的 2.20%；土地费用 7,449.60 万元，占总投资 7.52%；发行费用 55.00 万元，占总投资的 0.06%；建设期利息 3,641.00 万元，占总投资的 3.67%。投资构成详见下表：

项目总投资构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	占比
1	建安工程费用	82,468.84	83.21%
2	工程建设其他费用	3,316.46	3.35%
3	预备费	2,181.02	2.20%
4	土地费用	7,449.60	7.52%
5	发行费用	55.00	0.06%
6	建设期利息	3,641.00	3.67%
	总投资	99,111.92	100.00%

（2）资金筹措方式及方案

资本金来源：本项目总投资为 99,111.92 万元，其中资本金 49,111.92 万元，占总投资比例为 49.55%。项目资本金由当地财政统筹安排。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 50.45%，除专项债券外，本项目没有其他融资。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元

项目	总投资	占比	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资本金	49,111.92	49.55%	19,644.77	14,733.57	9,822.38	4,911.19
发债金额	50,000.00	50.45%	20,000.00	15,000.00	10,000.00	5,000.00
总投资	99,111.92	100.00%	39,644.77	29,733.57	19,822.38	9,911.19

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）国家对科学仪器仪表的投资逐步增长

2022 年全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 8.8%，制造业投资增长 7.0%，房地产开发投资下降 5.8%。全国商品房销售面积 29946 万平方米，下降 1.8%；商品房销售额 30545 亿元，增长 4.1%。分产业看，第一产业投资增长 0.5%，第二产业投资增长 8.7%，第三产业投资增长 3.6%。民间投资增长 0.6%。高技术产业投资增长 16.0%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 15.2%、17.8%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长 20.7%、19.9%；高技术服务业中，电子商务服务业科技成果转化服务业投资分别增长 51.5%、51.3%。社会领域投资增长 8.3%，其中卫生、教育投资分别增长 21.6%、6.2%。

国家和社会对高技术制造业尤其是仪器仪表行业的投入逐年加大，2022 年高技术制造业全年工业增加值为 7.4%，其中增速第一的医疗设备和仪器仪表投资增长 20.7%，并且 2023 年一季度持续高速增长，仪器仪表投资增长 19.9%，全行业排名第二。

（2）合肥对于科学仪器的研究和发展具有得天独厚的优势

合肥具有科研院校的人才优势。合肥拥有以中国科技大学为代表的 51 所高等院校，以中科院物质研究院为代表的 200 多个科研院所，有雄厚的产业发展基础。近年来合肥工业大学新开设智能感知工程专业，加速仪器仪表产业的人才培养，有充足的人才和资源优势。

大科学装置的建设带来的市场和成果转化优势。合肥已有的全超导托卡马克核聚变实验装置（EAST）、稳态强磁场实验装置、同步辐射光源外等 12 个大科学装置的优势，对科学仪器仪表的技术应用和推广有较大的示范和成果转化优势。

大科学集中区距离辐射优势。项目区直线距离合肥大科学装置集中区仅 3.5 公里，本项目建设可以依托大科学集中区齐全的金融、教育、卫生等配套资源，同时项目建成后也能依托大科学集中区的科研资源推动科学仪器的研究和发展。

综上所述，国家正在大力推动高技术制造业的发展，仪器仪表产业在合肥市的发展具有得天独厚的优势，本项目的建设有利于打造制造业研发高地和制造业集聚区，有利于研究突破卡脖子关键技术和完善协同创新体系。

通过近三十年来的高速发展，长三角区域经济已经表现出较强的外溢性，已成为中国经济从高速度转向高质量的主要引擎。

当前中国区域格局正在发生重大调整，在东部向中部扩散进而促进中部崛起和东部率先转型的积极态势下，南北分化尤其是北方经济放缓的不利局面日趋严峻，当前不仅南北分化加剧而且经济放缓面积正在从北向南方蔓延，长三角一体化是构筑高质量发展“长江经济防线”的主体工程。

近年来，合肥市抢抓长三角一体化发展历史机遇，不断深化改革开放，加强等高对接，积极融入一体化高质量发展。

坚持深化改革开放。以更大力度解放思想、更新观念，破除制约高质量发展、高品质生活的体制机制障碍，加强治理体系和治理能力现代化建设，主动服务融入长三角一体化重大战略，持续增强发展动力和活力。

2、现金流入预测

项目收入包括出租收入（含厂房、孵化中心、实验室用房、综合配套房出租收入）、停车位收入、充电桩收入。各项收入定量与项目建设内容一致，定价参考合肥市周边标准化厂房、办公用房出租价格及租赁协议，合肥市周边区域停车场收费标准，《合肥市 2021 年度电动汽车充电设施运营奖补资金申报操作规程》，近三年合肥市 GDP 增长率等。项目收入测算依据充分，内容完整。具体说明如下：

本项目新建标准化厂房 142,000.00 m²、孵化中心 54,800.00 m²、综合配套房 15,000.00 m²。

1) 厂房及孵化中心出租收入

为促进入驻科技创新企业快速建设投产，为合肥市庐阳经开区招商落地企业提供生产厂房，保障基地产业快速推进发展。根据网络公开资料查询得知并结合合肥市开发区主导产业的发展水平，参考项目周边厂房租金价格（根据安居客网站查询标准化厂房租赁价格，单价区间为 0.83 元/m²/天-1.5 元/m²/天，相关租赁价格截图如下，每月按 30 天计算），出于谨慎性考虑，保守估计 2028 年标准化厂房租赁单价为 28 元/平方米/月。如下，厂房租赁市场价参考：

	<p>500平米办公楼出租天河路358号交通便利</p> <p>庐阳 - 庐阳周边 安徽华新光电饰业有限公司-合肥市庐阳区 可办环评</p> <p>砖混结构,水泥结构,钢结构 九成新</p> <p>余晓琴 华新光电</p>	<p>500㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>1元/㎡/天</p> <p>1.5万/月</p>
	<p>庐阳工业园800和2000平方钢构厂房带行车5吨...</p> <p>庐阳 - 蒙城路 荷塘路 可办环评</p> <p>钢结构 八成新</p> <p>赵燕飞 向荣地产</p> <p>食堂 宿舍</p>	<p>2000㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>0.83元/㎡/天</p> <p>5万/月</p>
	<p>出租庐阳蒙城北路恒信汽车城大面积厂房</p> <p>庐阳 - 庐阳周边 安徽省合肥市蜀山区东流路100号 </p> <p>陆女士 个人房东</p>	<p>7400㎡</p> <p>建筑面积</p>	<p>1.5元/㎡/天</p> <p>33.3万/月</p>

出于谨慎性原则，假设本项目运营期前三年的企业入驻率分别为可出租面积的 70%、80%、90%，后期维持 90%出租率。考虑到合肥市 2020 年 GDP 增长率 4.3%，2021 年 9.2%，2022 年 3.5%，平均每年增长 5.67%，本次测算增长率为三年增长 5%，每年增长约 1.5%，低于 2022 年 GDP 增长率及三年平均增长率的 80%。

项目运营期第一年收入： $196,800.00 \text{ m}^2 \times 28 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70\% / 10000 = 4628.74$ 万元。

2) 综合配套房出租收入

本项目新建综合配套用房 15000 m²。综合配套用房主要满足基地内入驻企业和工作人员的生活、办公、生产辅助设施用房需求。结合园区生活办公用房的租赁价格参考项目周边办公租金价格，保守估计配套用房租赁单价为 15 元/平方米/月。



出租庐阳董铺大厦公寓 办公住宿一体

庐阳 - 大杨镇 - 董铺大厦
甲级纯写字楼 高层/共22层
陈先生 个人房东

50m²
建筑面积

0.8元/m²/天
1200元/月

纯写字楼 新房 精装修 可注册



出租庐阳区公寓1300一个月，面积84，楼上楼下

庐阳 - 大杨镇 - 董铺大厦
商务公寓
田田 个人房东

84m²
建筑面积

0.52元/m²/天
1300元/月

商务公寓 新房 精装修 可注册

没有更多租写字楼的房源啦，看看可办公的厂房吧~



房东直租！新桥产业园，丙二类钢结构厂房，优...

庐阳 - 大杨镇 - 安徽爱瑞克展览服务有限公司-淮南市寿县
厂房
袁绪才 大数据商管

5200m²
建筑面积

0.53元/m²/天
8.27万/月

出于谨慎性原则，假设本项目运营期前三年的企业入驻率分别为可出租面积的70%、80%、90%，后期维持90%出租率。考虑到合肥市2020年GDP增长率4.3%，2021年9.2%，2022年3.5%，平均每年增长5.67%，本次测算增长率为三年增长5%，每年增长约1.5%，低于2022年GDP增长率及三年平均增长率的80%。

项目运营期第一年收入： $15,000.00 \text{ m}^2 \times 15 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70\% / 10000 = 189.00 \text{ 万元}$ 。

3) 停车位收入

根据项目建设规模，厂区场地道路及地下车库配置小型车停车位约850个，其中，地上30个、地下820个。

参考《合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导价标准》：按时收费情况下，小型车辆首小时收费4元，之后每小时收费2元，每天最高收费20元，大型车辆首小时收费8元，之后每小时收费4元，每天最高收费40元。

合肥市公共停车场机动车停放服务收费最高指导价标准

(一) 计时收费标准

车型	计费单位	收费标准		月票
		首小时	后每小时	
小型车	元	4	2	300
大型车	元	8	4	400

24小时内连续停放按小型车不超过20元，大型车不超过40元收费。连续停放超过24小时的，超过部分按上述计时收费标准重新计算。

结合项目所在地同类项目的停车位收费情况，驶入汽车平均停车 2 小时，故单次平均收费为 9 元，考虑停车位的流转率，考虑 3 次流转，预测一天收费合计为 27 元/个·天。谨慎性考虑本项目 2028 年建成后小型车停车位一天合计收费取 10 元/个·天。一年按 300 天计算。

考虑到项目的一定发展期，本次使用率按照 40%确定。无增长。

项目运营期第一年收入为：850 个*10 元/个·天*300 天*40%/10000=102.00 万元。

4) 充电桩收入

项目可使用充电桩为停车位数量的 255 个，根据国家发改委文件《关于电动汽车电价政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取电费和充电服务费。根据《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商[2014]102 号）和《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商[2015]11 号）的文件，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，民用电价格一般和峰谷电价分别为 0.6 元/kwh 和 0.4 元/kwh 上下，服务费一般不超过 1.7 元/kwh，综合分析汽车充电费用为 1.2-2.0 元/kwh 之间。目前新能源汽车续航里程为 100 公里至 500 公里，耗电量为 12kwh 至 60kwh，结合新能源汽车电池容量及电费单价数据，充电费用统计如下：

里程/充电方式	普通家用充电	家用专用充电桩	快充充电桩的充电桩
100公里	7~15元	9元左右	30~45元
200公里	15~30元	18元左右	45~60元
300公里	30~45元	24元左右	60~75元
400公里	45~60元	30元左右	90元左右
500公里	60~70元	42元左右	100元左右

续航 400 公里的电动车充满电需要 70 度，续航 400 公里的新能源车搭配的电池包普遍在 60~65 千瓦时。充满电，再加上充电过程中的电量损耗，需要 70 度电。正常电动汽车充电一般需要消耗 50~60 度电量，很少会将电池电量全部用

完之后再开始充电，电池包一般会保留 10%左右的电量。充电桩平均每天充电频率按 2 次/天估算，电费成本按每次消耗 60kwh，服务费价格 0.5 元/kWh 计算，每年按 300 天测算；考虑到项目的一定发展期，使用率按照 40%确定。

<div>10:58</div> <div>合肥市庐阳区招行大厦充电站</div> <div>★ ★ ★ ★ ★ 5.0分</div> <div>自营：对外开放：露天B1：限时免费停车：添加爱车</div> <div>临时指定车型</div> <div>安徽省合肥市庐阳区阜南路169号</div> <div>招行大厦负一层</div> <div>查看位置示意图</div> <div>空闲 1 / 共 1</div> <div>空闲 1 / 共 1</div> <div>电站详情</div> <div>终端列表(2)</div> <div>用户评论(4)</div> <div>价格信息</div> <div>当前时段 09:00-12:00</div> <div>1.4550 元/度</div> <div>1.5550 元/度</div> <div>12:00开始 1.1048 元/度</div> <div>价格详情</div> <div>停车参考价</div> <div>15分钟内免费，15分钟后5元/小时</div> <div>电站信息</div> <div>支付方式 本APP、微信、支付宝</div> <div>营业时间 周一至周日00:00-24:00</div> <div>服务提供 合肥市电动汽车充电设施投资运营有限公司</div>		<div>10:58</div> <div>价格详情</div> <div>直流快充</div> <div>交流慢充</div> <div>00:00-08:00</div> <div>0.9769 元/度</div> <div>电费 0.3769元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>08:00-09:00</div> <div>1.2048 元/度</div> <div>电费 0.6048元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>09:00-12:00</div> <div>1.5550 元/度</div> <div>电费 0.9550元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>12:00-17:00</div> <div>1.2048 元/度</div> <div>电费 0.6048元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>17:00-22:00</div> <div>1.5550 元/度</div> <div>电费 0.9550元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>22:00-23:00</div> <div>1.2048 元/度</div> <div>电费 0.6048元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div> <div>23:00-24:00</div> <div>0.9769 元/度</div> <div>电费 0.3769元/度</div> <div>服务费 0.6000元/度</div>	
---	--	--	--

项目运营期第一年收入为：

$255 \text{ 个} \times 0.5 \text{ 元/kwh} \times 2 \text{ 次} \times 60\text{kwh} \times 300 \times 40\% / 10000 = 183.60 \text{ 万元}$ 。

综上所述，项目运营期内运营收入合计为 146,638.37 万元。

本项目计算期内收入情况见下表：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	运营期收入	146,638.37	5,103.34	5,791.58	6,479.83	6,789.55	6,789.55	6,789.55	7,114.78	7,114.78	7,114.78	7,455.54
1.1	标准化厂房出租收入	97,694.43	3,339.84	3,816.96	4,294.08	4,508.79	4,508.79	4,508.79	4,734.22	4,734.22	4,734.22	4,970.40
	出租面积（平方米）		142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
	单价（元/平方米/月）		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	孵化器出租收入	37,701.75	1,288.90	1,473.02	1,657.15	1,740.01	1,740.01	1,740.01	1,827.01	1,827.01	1,827.01	1,918.15
	出租面积（平方米）		54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00
	单价（元/平方米/月）		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	配套服务用房及其他用房出租收入	5,530.19	189.00	216.00	243.00	255.15	255.15	255.15	267.95	267.95	267.95	281.39
	出租面积（平方米）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/平方米/月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	停车位收入（万元）	2,040.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	小车停车位数量（个）		850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
	使用率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年使用天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.6	充电桩收入	3,672.00	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60
	数量		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	服务费单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

项目收入测算表（续）

金额单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营期收入	146,638.37	7,455.54	7,455.54	7,813.96	7,813.96	7,813.96	8,190.03	8,190.03	8,190.03	8,586.02	8,586.02
1.1	标准化厂房出租收入	97,694.43	4,970.40	4,970.40	5,218.84	5,218.84	5,218.84	5,479.56	5,479.56	5,479.56	5,754.06	5,754.06
	出租面积（平方米）		142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
	单价（元/平方米/月）		32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	孵化器出租收入	37,701.75	1,918.15	1,918.15	2,014.03	2,014.03	2,014.03	2,114.64	2,114.64	2,114.64	2,220.58	2,220.58
	出租面积（平方米）		54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00	54,800.00
	单价（元/平方米/月）		32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	配套服务用房及其他用房出租收入	5,530.19	281.39	281.39	295.49	295.49	295.49	310.23	310.23	310.23	325.78	325.78
	出租面积（平方米）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	单价（元/平方米/月）		17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	停车位收入（万元）	2,040.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	小车停车位数量（个）		850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
	使用率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年使用天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.6	充电桩收入	3,672.00	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60	183.60
	数量		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	服务费单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	每辆车平均充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 108,927.92 万元，其中财务费用为 26,879.00 万元，经营成本为 13,127.28 万元，折旧摊销费为 68,921.63 万元。

(1) 财务费用

本项目发行使用专项债券融资 50,000.00 万元，其中 2024 年已发行债券 20,000.00 万元，债券利率为 2.53%，债券期限为 20 年；2025 年计划发行使用债券 15,000.00 万元，其中 2025 年 3 月（本次）拟发行 15,000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行使用债券 10,000.00 万元，债券期限为 20 年；2027 年计划发行使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年。待发行使用债券利率按照 3.40%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 30,520.00 万元，其中计入建设期利息累计 3,641.00 万元，计入经营期利息累计 26,879.00 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	计划发行融资利率	应付利息	本息合计
2024 年		20,000.00		20,000.00	2.53%、3.4%	253.00	253.00
2025 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	2.53%、3.4%	761.00	761.00
2026 年	35,000.00	10,000.00		45,000.00	2.53%、3.4%	1,186.00	1,186.00
2027 年	45,000.00	5,000.00		50,000.00	2.53%、3.4%	1,441.00	1,441.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00

2042 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	2.53%、3.4%	1,526.00	1,526.00
2044 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00	2.53%、3.4%	1,273.00	21,273.00
2045 年	30,000.00		15,000.00	15,000.00	3.40%	765.00	15,765.00
2046 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	3.40%	340.00	10,340.00
2047 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.40%	85.00	5,085.00
合计		50,000.00	50,000.00			30,520.00	80,520.00

(2) 经营成本

主要包含人员工资费用、燃料动力费、物业承包费用、设施维护费、其他费用。

1) 人员工资费用

本项目主要建设合肥市庐阳经开区产业基地内标准化厂房、孵化器和配套用房等工程，建成投产后，为入驻基地企业产业化发展提供生产平台设施，预计需增配置各类管理和服务人员 20 名，年平均工资按 10 万元/年计算，薪资福利费按工资 14%计，每三年上涨 5%。

运营期第一年：20 人×100000 元/人·年×（1+14%）=228 万元。

2) 燃料动力费

本项目耗能主要为公共管理以及公共照明消耗电量，根据能耗测算，预计每年用电量约 28.98 万 kWh，根据当地谷峰分时电价测算，加权平均电价按 0.84 元/度计算，预计年电费约 24.34 万元；用水量年消耗 28980 吨，按 3.25 元/吨计算，预计年水费约 9.42 万元，入驻企业生产和生活用水不计入本项目消耗。综合以上，本项目运营期年能耗费用为 33.76 万元

附件2

安徽电网峰谷分时电价表								
分类			电度电价 (元/千瓦时)				基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	
一、居民生活用电			平段	0.5953				
			低谷	0.3153				
二、工商业及其他用电	单一制	高峰	7,8,9月	1.0039	0.9792	0.9544		
		其他月份	0.9389	0.9158	0.8927			
		平段	0.6198	0.6048	0.5898			
		低谷	0.3716	0.3629	0.3542			
	两部制	高峰	7,8,9月	0.9706	0.9293	0.8881	0.8468	
		其他月份		0.9078	0.8693	0.8308	0.7923	
		平段		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	
		低谷		0.3599	0.3454	0.3309	0.3164	

二、非居民用水价格

1、行政事业（行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水），水价为3.40元/m³（其中，基本水价为1.88元/m³，污水处理费为1.4元/m³，水资源费为0.12元/m³）。

2、工业企业（工业生产企业用水），水价为3.40元/m³（其中，基本水价为1.88元/m³，污水处理费为1.4元/m³，水资源费为0.12元/m³）。

3、经营服务（经营服务类企业用水），水价为3.40元/m³（其中，基本水价为1.88元/m³，污水处理费为1.4元/m³，水资源费为0.12元/m³）。

4）设施维护费

项目设施维护费用按总投资的 0.25%计，首年金额 247.78 万元，每三年上涨 5%。

5）其他费用

本项目建成后，开展厂房、停车位、充电桩以及屋顶等设施租赁运营，会产生其他运营管理费用，费用按营业收入的 1%计。

综上所述，项目经营成本为 13,127.28 万元。

（3）折旧摊销

本项目建筑及设备折旧按 25 年，残值率为 5%，土地费用摊销按 20 年，残值率为 0%，首年折旧及摊销约为 3,632.32 万元。

项目成本估算表如下：

项目经营付现成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1	人员工资费用	5,265.43	228.00	228.00	228.00	239.40	239.40	239.40	251.48	251.48	251.48	264.02
	人员数量（位）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均工资（万元/年）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	薪资福利费（万元/年）		1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	1.62
1.2	燃料动力费	675.20	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76
1.2.1	电费	486.80	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34
	年耗电里（万 kwh）		28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98
	单价（元/kwh）		0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
1.2.2	水费	188.40	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42
	年用水量（t）		28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00
	单价（元/t）		3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
1.3	设施维护费	5,720.27	247.78	247.78	247.78	260.17	260.17	260.17	273.18	273.18	273.18	286.84
1.4	其他费用	1,466.38	51.03	57.92	64.80	67.90	67.90	67.90	71.15	71.15	71.15	74.56
一	经营成本（1+2+3+4）	13,127.28	560.57	567.46	574.34	601.23	601.23	601.23	629.57	629.57	629.57	659.18
二	折旧及摊销费	68,921.63	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32	3,632.32
三	利息支出	26,879.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00
四	总成本费用（5+6+7）	108,927.92	5,718.89	5,725.78	5,732.66	5,759.55	5,759.55	5,759.55	5,787.89	5,787.89	5,787.89	5,817.50

项目经营付现成本估算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.1	人员工资费用	5,265.43	264.02	264.02	277.25	277.25	277.25	291.16	291.16	291.16	305.75	305.75
	人员数量（位）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均工资（万元/年）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	薪资福利费（万元/年）		1.62	1.62	1.70	1.70	1.70	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88
1.2	燃料动力费	675.20	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76	33.76
1.2.1	电费	486.80	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34	24.34
	年耗电里（万 kwh）		28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98	28.98
	单价（元/kwh）		0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
1.2.2	水费	188.40	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42
	年用水量（t）		28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00	28,980.00
	单价（元/t）		3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
1.3	设施维护费	5,720.27	286.84	286.84	301.18	301.18	301.18	316.24	316.24	316.24	332.05	332.05
1.4	其他费用	1,466.38	74.56	74.56	78.14	78.14	78.14	81.90	81.90	81.90	85.86	85.86
一	经营成本（1+2+3+4）	13,127.28	659.18	659.18	690.33	690.33	690.33	723.06	723.06	723.06	757.42	757.42
二	折旧及摊销费	68,921.63	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84	3,259.84
三	利息支出	26,879.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,273.00	765.00	340.00	85.00
四	总成本费用（5+6+7）	108,927.92	5,445.02	5,445.02	5,476.17	5,476.17	5,476.17	5,508.90	5,255.90	4,747.90	4,357.26	4,102.26

4、项目税费的预测

(1) 增值税率：9%

《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，税务整理增值税税率、征收率、预征率和抵扣率。“纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为 9%。”

(2) 所得税：25%。关于城市建设维护税的税率：(1)纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。(2)纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

(4) 城建税及教育附加税的税率：本项目城市建设维护税的税率为 7%；教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%；地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

房产税：12%。根据相关税法，房产出租的以不含增值税税金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

城镇土地使用税：应纳城镇土地使用税额=应税土地的实际占用面积×适用单位税额，本项目占地面积 97000 平方米，按 5 元/平方米测算，每年税费 48.5 万元。

故项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 8,057.22 万元。经测算，本项目应交增值税为 3,385.60 万元，城市建设维护税为 236.99 万元，教育费附加为 101.57 万元，地方教育费附加为 67.71 万元，房产税为 16,911.16 万元，城镇土地使用税 970 万元，所得税为 3,112.12 万元，税费合计为 24,785.16 万元。

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金合计	21,673.04	626.63	709.22	791.81	828.97	828.97	828.97	868.00	868.00	868.00	908.89
1.1	税金及附加	406.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城市建设维护税	236.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育附加税	101.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育附加税	67.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	房产税	16,911.16	578.13	660.72	743.31	780.47	780.47	780.47	819.50	819.50	819.50	860.39
1.3	增值税	3,385.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.1	销项税额	12,107.79	421.38	478.20	535.03	560.61	560.61	560.61	587.46	587.46	587.46	615.60
1.3.2	进项税额	664.97	28.25	28.82	29.39	30.67	30.67	30.67	32.01	32.01	32.01	33.42
1.3.3	固定资产进项税抵扣	8,057.22	393.13	449.38	505.64	529.94	529.94	529.94	555.45	555.45	555.45	582.18
1.4	城镇土地使用税	970.00	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50
2	所得税	3,112.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税费合计	24,785.16	626.63	709.22	791.81	828.97	828.97	828.97	868.00	868.00	868.00	908.89

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金小计	21,673.04	908.89	908.89	951.90	951.90	1,091.35	1,713.60	1,713.60	1,713.60	1,795.91	1,795.91
1.1	税金及附加	406.27	0.00	0.00	0.00	0.00	14.94	76.77	76.77	76.77	80.50	80.50
	城市建设维护税	236.99	0.00	0.00	0.00	0.00	8.72	44.79	44.79	44.79	46.96	46.96
	教育附加税	101.57	0.00	0.00	0.00	0.00	3.74	19.19	19.19	19.19	20.13	20.13
	地方教育附加税	67.71	0.00	0.00	0.00	0.00	2.49	12.80	12.80	12.80	13.42	13.42
1.2	房产税	16,911.16	860.39	860.39	903.40	903.40	903.40	948.53	948.53	948.53	996.05	996.05
1.3	增值税	3,385.60	0.00	0.00	0.00	0.00	124.51	639.79	639.79	639.79	670.86	670.86
1.3.1	销项税额	12,107.79	615.60	615.60	645.19	645.19	645.19	676.24	676.24	676.24	708.94	708.94
1.3.2	进项税额	664.97	33.42	33.42	34.90	34.90	34.90	36.45	36.45	36.45	38.08	38.08
1.3.3	固定资产进项税抵扣	8,057.22	582.18	582.18	610.29	610.29	485.78					
		970.00	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50
2	所得税	3,112.12	35.84	141.99	206.02	206.02	202.29	254.01	317.26	444.26	620.34	684.09
3	税费合计	24,785.16	944.73	1,050.88	1,157.92	1,157.92	1,293.64	1,967.61	2,030.86	2,157.86	2,416.25	2,480.00

5、项目现金流量预测情况

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 245,750.29 万元，累计资金流出 213,903.36 万元，本项目全部 50,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 31,846.93 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

具体情况如下：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	经营活动净现金流量	108,725.93					3,916.14	4,514.91	5,113.68	5,359.35	5,359.35	5,359.35	5,617.21	5,617.21	5,617.21
1.1	现金流入	146,638.37					5,103.34	5,791.58	6,479.83	6,789.55	6,789.55	6,789.55	7,114.78	7,114.78	7,114.78
1.1.1	营业收入	134,530.58					4,681.96	5,313.38	5,944.80	6,228.94	6,228.94	6,228.94	6,527.32	6,527.32	6,527.32
1.1.2	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	12,107.79					421.38	478.20	535.03	560.61	560.61	560.61	587.46	587.46	587.46
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	37,912.44					1,187.20	1,276.67	1,366.15	1,430.20	1,430.20	1,430.20	1,497.57	1,497.57	1,497.57
1.2.1	经营成本	12,462.31					532.32	538.64	544.95	570.56	570.56	570.56	597.56	597.56	597.56
1.2.2	增值税进项税额	664.97					28.25	28.82	29.39	30.67	30.67	30.67	32.01	32.01	32.01
1.2.3	税金及附加	18,287.44					626.63	709.22	791.81	828.97	828.97	828.97	868.00	868.00	868.00
1.2.4	增值税	3,385.60					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	3,112.12					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动净现金流量	-95,415.92	-39,369.77	-28,956.07	-18,625.38	-8,464.69									
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	95,415.92	39,369.77	28,956.07	18,625.38	8,464.69									
2.2.1	建设投资	95,415.92	39,369.77	28,956.07	18,625.38	8,464.69									
2.2.2	维持运营投资	0.00													

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
2.2.3	铺底流动资金	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	18,536.92	39,369.77	28,956.07	18,625.38	8,464.69	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00
3.1	现金流入	99,111.92	39,644.77	29,733.57	19,822.38	9,911.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	49,111.92	19,644.77	14,733.57	9,822.38	4,911.19									
3.1.2	建设投资借款	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	50,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	5,000.00									
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	80,575.00	275.00	777.50	1,197.00	1,446.50	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00
3.2.1	债券利息支付	30,520.00	253.00	761.00	1,186.00	1,441.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00
3.2.2	债券发行登记费用	55.00	22.00	16.50	11.00	5.50									
3.2.3	偿还债务本金	50,000.00													
3.2.4	应付利润	0.00													
3.2.5	其他流出	0.00													
4	净现金流量	31,846.93	0.00	0.00	0.00	0.00	2,390.14	2,988.91	3,587.68	3,833.35	3,833.35	3,833.35	4,091.21	4,091.21	4,091.21
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	2,390.14	5,379.04	8,966.73	12,800.08	16,633.43	20,466.78	24,557.99	28,649.20	32,740.41

项目现金流量测算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	经营活动净 现金流量	108,725.93	5,887.47	5,851.63	5,745.48	5,965.71	5,965.71	5,829.99	5,499.36	5,436.11	5,309.11	5,412.35	5,348.60
1.1	现金流入	146,638.37	7,455.54	7,455.54	7,455.54	7,813.96	7,813.96	7,813.96	8,190.03	8,190.03	8,190.03	8,586.02	8,586.02
1.1.1	营业收入	134,530.58	6,839.94	6,839.94	6,839.94	7,168.77	7,168.77	7,168.77	7,513.79	7,513.79	7,513.79	7,877.08	7,877.08
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项 税额	12,107.79	615.60	615.60	615.60	645.19	645.19	645.19	676.24	676.24	676.24	708.94	708.94
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	37,912.44	1,568.07	1,603.91	1,710.06	1,848.25	1,848.25	1,983.97	2,690.67	2,753.92	2,880.92	3,173.67	3,237.42
1.2.1	经营成本	12,462.31	625.76	625.76	625.76	655.43	655.43	655.43	686.61	686.61	686.61	719.34	719.34
1.2.2	增值税进项 税额	664.97	33.42	33.42	33.42	34.90	34.90	34.90	36.45	36.45	36.45	38.08	38.08
1.2.3	税金及附加	18,287.44	908.89	908.89	908.89	951.90	951.90	966.84	1,073.81	1,073.81	1,073.81	1,125.05	1,125.05
1.2.4	增值税	3,385.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	124.51	639.79	639.79	639.79	670.86	670.86
1.2.5	所得税	3,112.12	0.00	35.84	141.99	206.02	206.02	202.29	254.01	317.26	444.26	620.34	684.09
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净 现金流量	-95,415.92											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	95,415.92											
2.2.1	建设投资	95,415.92											
2.2.2	维持运营投 资	0.00											

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2.2.3	铺底流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	18,536.92	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-1,526.00	-21,273.00	-15,765.00	-10,340.00	-5,085.00
3.1	现金流入	99,111.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	49,111.92											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50,000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	80,575.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	21,273.00	15,765.00	10,340.00	5,085.00
3.2.1	债券利息支付	30,520.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,526.00	1,273.00	765.00	340.00	85.00
3.2.2	债券发行登记费用	55.00											
3.2.3	偿还债务本金	50,000.00								20,000.00	15,000.00	10,000.00	5,000.00
3.2.4	应付利润	0.00											
3.2.5	其他流出	0.00											
4	净现金流量	31,846.93	4,361.47	4,325.63	4,219.48	4,439.71	4,439.71	4,303.99	3,973.36	-15,836.89	-10,455.89	-4,927.65	263.60
5	累计盈余资金		37,101.88	41,427.52	45,647.00	50,086.70	54,526.41	58,830.40	62,803.76	46,966.87	36,510.99	31,583.33	31,846.93

6、现金流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现金流量总额为 108,725.93 万元，对债券本息的覆盖率为 1.35 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量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。

现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	项目经营净 现金流(可偿 债收益)	还本付息	覆盖倍数
2024 年				80,520.00	1.35
2025 年					
2026 年					
2027 年					
2028 年	5,103.34	1,187.20	3,916.14		
2029 年	5,791.58	1,276.67	4,514.91		
2030 年	6,479.83	1,366.15	5,113.68		
2031 年	6,789.55	1,430.20	5,359.35		
2032 年	6,789.55	1,430.20	5,359.35		
2033 年	6,789.55	1,430.20	5,359.35		
2034 年	7,114.78	1,497.57	5,617.21		
2035 年	7,114.78	1,497.57	5,617.21		
2036 年	7,114.78	1,497.57	5,617.21		
2037 年	7,455.54	1,568.07	5,887.47		
2038 年	7,455.54	1,603.91	5,851.63		
2039 年	7,455.54	1,710.06	5,745.48		
2040 年	7,813.96	1,848.25	5,965.71		
2041 年	7,813.96	1,848.25	5,965.71		
2042 年	7,813.96	1,983.97	5,829.99		
2043 年	8,190.03	2,690.67	5,499.36		
2044 年	8,190.03	2,753.92	5,436.11		
2045 年	8,190.03	2,880.92	5,309.11		
2046 年	8,586.02	3,173.67	5,412.35		
2047 年	8,586.02	3,237.42	5,348.60		
2046 年	146,638.37	37,912.44	108,725.93		

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，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，下面对经营活动净现金流量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

项目	预测在达到正常运营情况下	预测经营期净收益 5% 情况下	预测经营期净收益下降 10% 情况下
经营期净收益	108,725.93	103,289.63	97,853.34
还本付息	80,520.00	80,520.00	80,520.00
本息覆盖倍数	1.35	1.28	1.22

当经营期净收益下降 5% 时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.28；当经营期净收益下降 10% 时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.22，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

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

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

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、会计审计、资产评估、税务咨询、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

2020年12月17日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022716

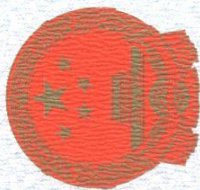
说明

- 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:

二〇一二年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11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

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

身份卡号

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10月28日

执业会员管理专用章



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过