合肥新站高新区社区综合服务中心
及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

皖国鉴咨字**[2024]152** 号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月十二日

目　录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1

项目收益及现金流入评价说明 3

合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

皖国鉴咨字[2024]152 号

合肥新站建设投资有限公司：

我们接受委托，对合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设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。

我们审核的依据是《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》。合肥新站建设投资有限公司对合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和合肥新站建设投资有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在合肥新站建设投资有限公司对合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

中国·合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 2 月 12 日

合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目

项目收益及现金流入评价说明

安徽省财政厅为了为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 27 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号)。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目概况

（一）项目名称：合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目

（二）项目单位：合肥新站建设投资有限公司，于 2007 年 11 月 08 日成立，合肥鑫城控股集团有限公司 100%持股。法定代表人何娟，公司经营范围包括：房地产开发；城市基础设施、基础产业、能源、交通及市政公用事业项目投资、融资、建设、运营和管理；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作；实施项目投资管理、资产收益管理、产权监督管理、资产重组和经营；参与旧城、旧村改造及土地整理和熟化工作；对全资、控股、参股企业行使出资者权利；承担新站管委会授权的其他经营管理工作；房屋租赁；仓储服务（除危险品）等

（三）建设地点：位于合肥新站高新技术产业开发区范围内。

（四）项目建设内容及规模

项目建设内容：新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施、磨店家园三期综合服务中心、鹤翔园四期综合服务中心、相山路综合服务中心、相城路综合服务中心、闸河路综合服务中心、张衡路综合服务中心等 7 个综合服务中心及配套工程，主要建设内容为便民超市、便民菜市场、其他便民设施等，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等配套设施。

项目建设规模：包括新建新站高新区烈山路综合服务中心及配套基础设施等 7 个综合服务中心及配套工程，项目总占地规模约 103,016.59 ㎡（约 154.52 亩），总建筑面积约 112,499.92 ㎡。具体规模如下：

烈山路综合服务中心及配套基础设施：用地面积约 62.57 亩，新建综合服务中心及配套。总建筑面积约 24,270.00 ㎡，其中地上计容建筑面积 15,790.00 ㎡，主要为便民超市 8,600.00 ㎡、便民菜市场 5,800.00 ㎡、其他便民设施 1,390.00 ㎡，其中不计容面积 8,480.00 ㎡，主要为架空层 500.00 ㎡、地下室 7,980.00 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

磨店家园三期综合服务中心：用地面积约 21.3 亩，新建总建筑面积 17,198.47 ㎡，其中地上计容建筑面积 10,044.41 ㎡，主要为新建便民超市 6,752.31 ㎡、便民菜市场 1,510.55 ㎡、其他便民设施 1,781.55 ㎡，其中不计容建筑面积 7,154.06 ㎡，主要为新建地下车库 6,412.81 ㎡、设备用房 521.01 ㎡、其他用房 220.24 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

鹤翔园四期综合服务中心：用地面积约 17.10 亩，新建总建筑面积约 17,930.00 ㎡，其中计容建筑面积 11,530.00 ㎡，主要为新建便民菜市场 4,500.00 ㎡、便民超市 6,510.00 ㎡、其他便民设施 520.00 ㎡；其中不计容建筑面积 6,400.00 ㎡，主要为新建架空层 1,200.00 ㎡、地下室 5,200.00 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相山路综合服务中心：用地面积约 9 亩，新建总建筑面积 9,064.25 ㎡，其中计容建筑面积 5,974.25 ㎡，主要为新建便民超市 3,853.00 ㎡、便民菜市场 1,050.00 ㎡、其他便民设施 1,071.25 ㎡，其中不计容建筑面积 3,090.00 ㎡，主要为新建架空层 430.00、地下室 2,660.00 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

相城路综合服务中心：用地面积约 16.58 亩，新建总建筑面积 14,190.25 ㎡，其中计容建筑面积 8,264.25 ㎡，主要为新建便民超市 5,623.00 ㎡、便民菜市场 1,550.00 ㎡、其他便民设施 1,091.25 ㎡，其中不计容建筑面积 5,926.00 ㎡，主要为新建架空层 1,180.00 ㎡、地下室 4,746.00 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

闸河路综合服务中心：用地面积约 12.33 亩，新建总建筑面积 14,727.07 ㎡，其中计容建筑面积 8,701.80 ㎡，主要为新建便民超市 7,899.66 ㎡、其他便民设施 802.14 ㎡，其中不计容建筑面积 6,025.27 ㎡，主要为新建架空层 1,391.64 ㎡、地

下室 4,633.63 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

张衡路综合服务中心：用地面积约 15.64 亩，新建总建筑面积 14,973.00 ㎡，其中计容建筑面积 9,023.00 ㎡，主要为新建便民超市 5,930.00 ㎡、其他便民设施 1,123.00 ㎡、便民菜市场 1,970.00 ㎡，其中不计容建筑面积 5,950.00 ㎡，主要为新建地下室 5,950.00 ㎡，同时建设室外硬化工程、供配电、给排水、消防等室外配套设施。

配套工程：综合服务中心及配套基础设施建成后，为了方便群众进出综合服务中心，本项目配套新建综合服务中心周边连接道路，分别为槽坊路（九顶山路-通宝路）长 500m×宽 18m、规划支路（蔡伦路-相山路）长 450m×宽 18m、规划支路 1（临涣路-会棚路）长 310m×宽 15m、规划支路 2（规划支路 1-相城路）长 220m×15m、规划支路（闸河路-淮海大道）长 350m×宽 15m、规划支路（少荃街-王圩路）长 440×宽 18m 等 6 条道路。

（五）项目总投资

项目总投资估算约为 69,519.30 万元，其中：工程建设费用 61,118.39 万元，工程建设其他费 2,623.80 万元，预备费 2,175.61 万元，建设期利息 3,601.50 万元。其中：

（1）烈山路综合服务中心及配套基础设施投资估算约为 15,345.64 万元，工程建设费 13,488.34 万元，工程建设其他费用 576.55 万元，预备费 470.49 万元，建设期利息 810.25 万元；

（2）磨店家园三期综合服务中心投资估算约为 9,976.23 万元，工程建设费用 8,761.18 万元，工程建设其他费用 377.76 万元，预备费 286.04 万元，建设期利息 551.25 元；

（3）鹤翔园四期综合服务中心投资估算约为 11,464.22 万元，工程建设费用 10,072.00 万元，工程建设其他费用 432.97 万元，预备费 437.75 万元，建设期利息 521.50 万元；

（4）相山路综合服务中心投资估算约为 6,106.19 万元，工程建设费用 5,364.86 万元，工程建设其他费用 230.56 万元，预备费 209.77 万元，建设期利息 301.00 万元；

（5）相城路综合服务中心投资估算约为 8,745.83 万元，工程建设费用 7,685.70 万元，工程建设其他费用 330.33 万元，预备费 337.80 万元，建设期利息 392.00 万元；

（6）闸河路综合服务中心投资估算约为 8,383.65 万元，工程建设费用 7,380.35 万元，工程建设其他费用 317.42 万元，预备费 232.64 万元，建设期利息 453.25 万元；

（7）张衡路综合服务中心投资估算约为 9497.54 万元，工程建设费用 8,365.96 万元，工程建设其他费用 358.21 万元，预备费 201.11 万元，建设期利息 572.25 万元。

（六）建设期和运营期

工程建设期 39 个月，为 2024 年 10 月至 2027 年 12 月，预计于 2025 年 3 月开工建设，2027 年 12 月底前完成竣工验收，自 2028 年 1 月开始计算收入，2047 年年末偿还最后一期债券。

（七）资金筹措方式

项目总投资 69,519.30 万元，其中：项目资本金 21,519.30 万元（资本金来源为财政资金），占总投资的 30.95%；债券融资 48,000.00 万元，占总投资的 69.05%。

（八）债券发行方式及还本付息测算

1. 本项目计划发行专项债券总额 48,000.00 万元，发行期限 20 年。

2. 本次债券的已发行部分按照实际利率测算，未发行部分按照 3.5%进行测算，债券发行费用按发行面值的 1.10‰测算。

3. 本项目计划通过债券融资 48,000.00 万元，预计 2025 年获取 15,000.00 万元，2026 年获取 22,500.00 万元，2027 年获取 10,500.00 万元。

4. 计划分年发行债券，债券每半年支付一次利息，当期利息按半年计算。

综上，本项目共计支付本息合计 81,600.00 万元。各年还本付息情况见下表：

还本付息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2025 年	15,000.00		15,000.00	262.50	262.50
2026 年	22,500.00		37,500.00	918.75	918.75
2027 年	10,500.00		48,000.00	1,496.25	1,496.25
2028 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2029 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2030 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2031 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2032 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2033 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2034 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2035 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2036 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2037 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2038 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2039 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2040 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2041 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2042 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2043 年			48,000.00	1,680.00	1,680.00
2044 年			33,000.00	1,680.00	1,680.00
2045 年		15,000.00	33,000.00	1,417.50	16,417.50
2046 年		22,500.00	10,500.00	761.25	23,261.25
2047 年		10,500.00		183.75	10,683.75
合计	48,000.00	48,000.00		33,600.00	81,600.00

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

（一）数据预测的前提假设及评价

1. 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，成本预测选择区间数据较高值；

2. 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；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

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；

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。 各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)

2.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)

3.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)

4.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)

5. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25 发布)

6.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23 号)

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)

8.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号)

9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）

10. 发改委、财政部《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）

11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61 号)

12. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工

作的通知》（皖财债〔2022〕118 号文）

13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号文）

14.《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号文）

15.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

16.《合肥新站高新区社区综合服务中心及配套基础设施建设项目可行性研究报告》

（三）项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目建设期为 2024 年 10 月至 2027 年 12 月，自 2028 年 1 月开始计算收入，2047 年年末偿还最后一期债券，2047 年收入成本按全年计算。

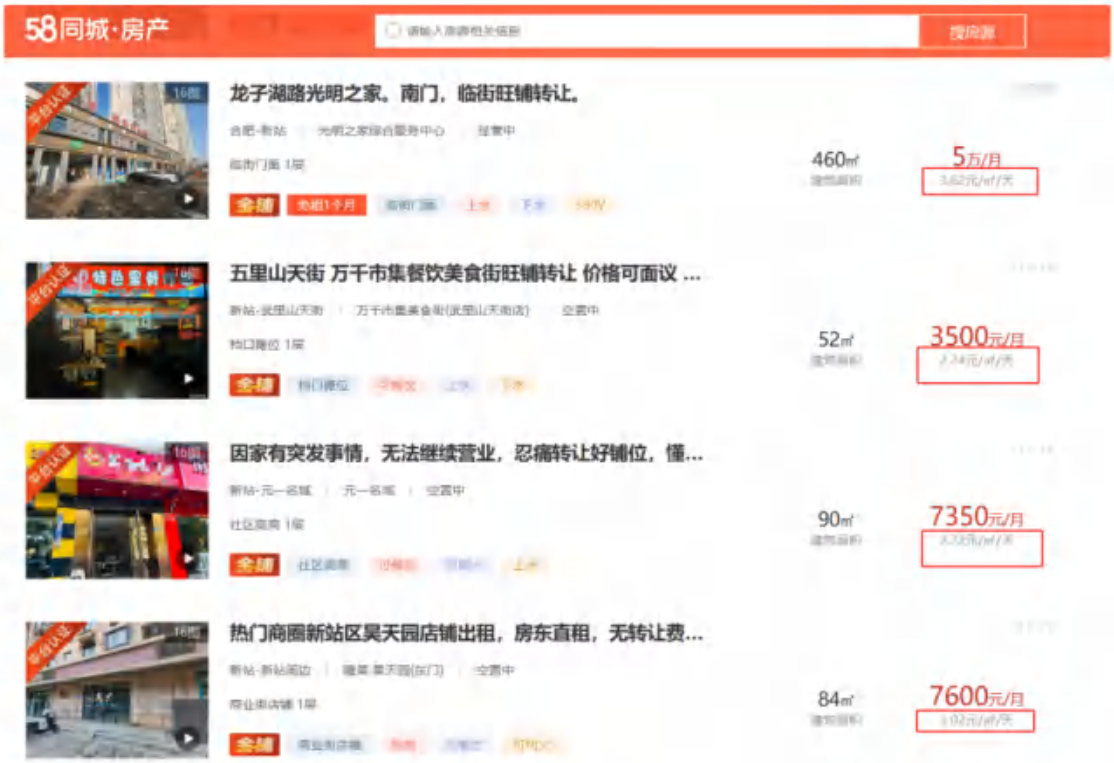
1. 项目收入测算

根据本项目的建设内容，本项目预期收入主要为租赁收入、停车费收入、充电桩收入、物业费收入和广告牌收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

（一）烈山路综合服务中心及配套基础设施

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 8600 ㎡和其他便民设施 1536.88 ㎡，共计 10136.88 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*10136.88*55*12/10000=401.42 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	10,136.88	55.00	401.42
2029 年	70%	10,136.88	55.00	468.32
2030 年	80%	10,136.88	55.00	535.23
2031 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2032 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2033 年	90%	10,136.88	60.50	662.34
2034 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2035 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2036 年	90%	10,136.88	66.55	728.58
2037 年	90%	10,136.88	73.21	801.49

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2038 年	90%	10,136.88	73.21	801.49
2039 年	90%	10,136.88	73.21	801.49
2040 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2041 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2042 年	90%	10,136.88	80.53	881.63
2043 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2044 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2045 年	90%	10,136.88	88.58	969.76
2046 年	90%	10,136.88	97.44	1,066.76
2047 年	90%	10,136.88	97.44	1,066.76
合计				15,669.89

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 5800 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 829 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*829*500*12/10000=298.44 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	829.00	500.00	298.44
2029 年	70%	829.00	500.00	348.18
2030 年	80%	829.00	500.00	397.92
2031 年	90%	829.00	550.00	492.43
2032 年	90%	829.00	550.00	492.43
2033 年	90%	829.00	550.00	492.43
2034 年	90%	829.00	605.00	541.67
2035 年	90%	829.00	605.00	541.67
2036 年	90%	829.00	605.00	541.67
2037 年	90%	829.00	665.50	595.84
2038 年	90%	829.00	665.50	595.84
2039 年	90%	829.00	665.50	595.84
2040 年	90%	829.00	732.05	655.42
2041 年	90%	829.00	732.05	655.42
2042 年	90%	829.00	732.05	655.42
2043 年	90%	829.00	805.26	720.97
2044 年	90%	829.00	805.26	720.97
2045 年	90%	829.00	805.26	720.97
2046 年	90%	829.00	885.79	793.07
2047 年	90%	829.00	885.79	793.07
合计				11,649.67

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 228 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/年

道路临时停车区域	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元；以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×228×12×365/10000=59.92 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	228.00	12.00	59.92
2029 年	70%	228.00	12.00	69.90
2030 年	80%	228.00	12.00	79.89
2031 年	80%	228.00	13.20	87.88
2032 年	80%	228.00	13.20	87.88
2033 年	80%	228.00	13.20	87.88
2034 年	80%	228.00	14.52	96.67
2035 年	80%	228.00	14.52	96.67
2036 年	80%	228.00	14.52	96.67
2037 年	80%	228.00	15.97	106.32
2038 年	80%	228.00	15.97	106.32
2039 年	80%	228.00	15.97	106.32
2040 年	80%	228.00	17.57	116.97
2041 年	80%	228.00	17.57	116.97
2042 年	80%	228.00	17.57	116.97
2043 年	80%	228.00	19.33	128.69
2044 年	80%	228.00	19.33	128.69
2045 年	80%	228.00	19.33	128.69
2046 年	80%	228.00	21.26	141.54
2047 年	80%	228.00	21.26	141.54
合计				2,102.38

4.充电桩服务费收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 80 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×80×0.6×60×6×365/10000=189.22 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	80.00	0.60	60.00	189.22
2029 年	40%	80.00	0.60	60.00	252.29
2030 年	45%	80.00	0.60	60.00	283.82
2031 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2032 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2033 年	45%	80.00	0.66	60.00	312.21
2034 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32
2035 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32
2036 年	45%	80.00	0.73	60.00	345.32
2037 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2038 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2039 年	45%	80.00	0.80	60.00	378.43
2040 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2041 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2042 年	45%	80.00	0.88	60.00	416.28
2043 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2044 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2045 年	45%	80.00	0.97	60.00	458.85
2046 年	45%	80.00	1.07	60.00	506.15
2047 年	45%	80.00	1.07	60.00	506.15
合计					7,470.90

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 10136.88 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×10136.88×2×12/10000=14.6 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	10,136.88	2.00	14.60
2029 年	70%	10,136.88	2.00	17.03
2030 年	80%	10,136.88	2.00	19.46
2031 年	90%	10,136.88	2.20	24.09
2032 年	90%	10,136.88	2.20	24.09
2033 年	90%	10,136.88	2.20	24.09

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2035 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2036 年	90%	10,136.88	2.42	26.49
2037 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2038 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2039 年	90%	10,136.88	2.66	29.12
2040 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2041 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2042 年	90%	10,136.88	2.93	32.08
2043 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2044 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2045 年	90%	10,136.88	3.22	35.25
2046 年	90%	10,136.88	3.54	38.76
2047 年	90%	10,136.88	3.54	38.76
合计				569.70

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 8 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+8*800）×12/10000=6 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	8.00	0.08	6.00
2029 年	60%	6.00	0.06	8.00	0.08	7.20
2030 年	70%	6.00	0.06	8.00	0.08	8.40
2031 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2032 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2033 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2034 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2035 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2036 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2037 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2038 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2039 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2040 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2041 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2042 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2043 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2044 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2045 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2046 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
2047 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
合计						231.44

综上所述，烈山路综合服务中心及配套基础设施项目运营收入估算表如下：

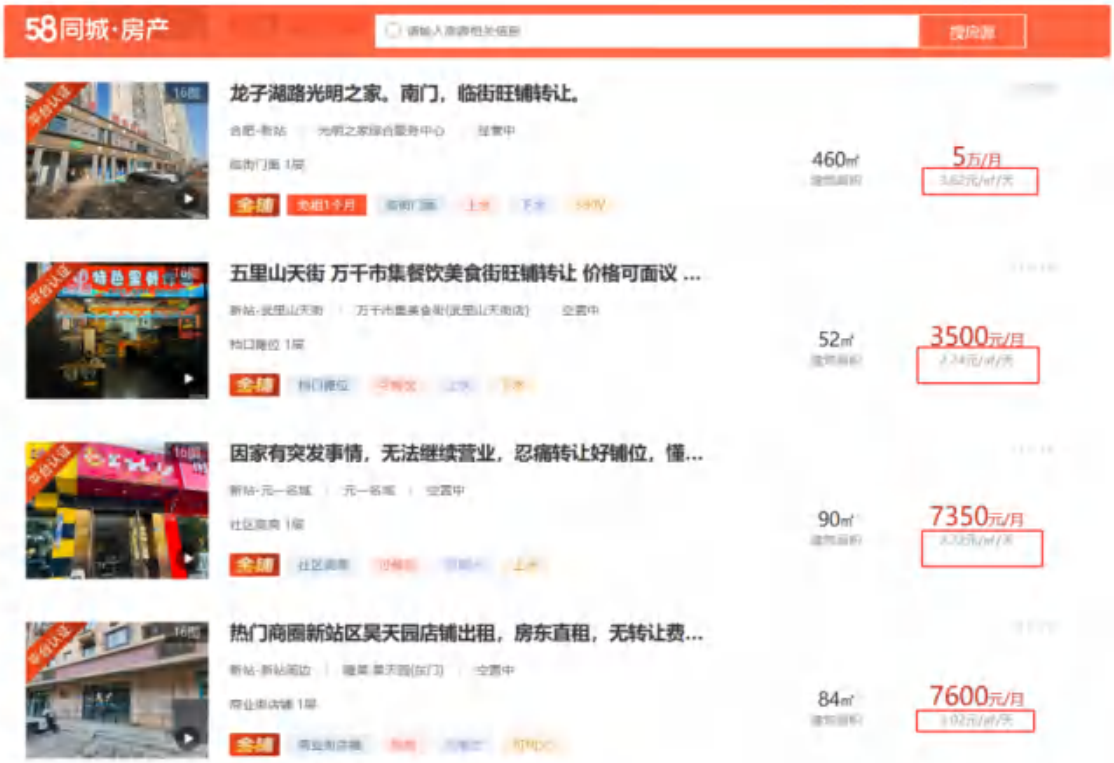
单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	401.42	298.44	59.92	189.22	14.60	6.00	969.60
2029 年	468.32	348.18	69.90	252.29	17.03	7.20	1,162.92
2030 年	535.23	397.92	79.89	283.82	19.46	8.40	1,324.72
2031 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2032 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2033 年	662.34	492.43	87.88	312.21	24.09	9.58	1,588.53
2034 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2035 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2036 年	728.58	541.67	96.67	345.32	26.49	10.75	1,749.48
2037 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2038 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2039 年	801.49	595.84	106.32	378.43	29.12	11.93	1,923.13
2040 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2041 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2042 年	881.63	655.42	116.97	416.28	32.08	13.10	2,115.48
2043 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2044 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2045 年	969.76	720.97	128.69	458.85	35.25	14.28	2,327.80
2046 年	1,066.76	793.07	141.54	506.15	38.76	15.46	2,561.74
2047 年	1,066.76	793.07	141.54	506.15	38.76	15.46	2,561.74
合计	15,669.89	11,649.67	2,102.38	7,470.90	569.70	231.44	37,693.98

（二）磨店家园三期综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 6752.31 ㎡和其他便民设施 1781.55 ㎡，共计 8533.86 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*8533.86*55*12/10000=337.94 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	8,533.86	55.00	337.94
2029 年	70%	8,533.86	55.00	394.26
2030 年	80%	8,533.86	55.00	450.59
2031 年	90%	8,533.86	60.50	557.60
2032 年	90%	8,533.86	60.50	557.60
2033 年	90%	8,533.86	60.50	557.60
2034 年	90%	8,533.86	66.55	613.36
2035 年	90%	8,533.86	66.55	613.36
2036 年	90%	8,533.86	66.55	613.36
2037 年	90%	8,533.86	73.21	674.75

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2038 年	90%	8,533.86	73.21	674.75
2039 年	90%	8,533.86	73.21	674.75
2040 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2041 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2042 年	90%	8,533.86	80.53	742.21
2043 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2044 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2045 年	90%	8,533.86	88.58	816.40
2046 年	90%	8,533.86	97.44	898.06
2047 年	90%	8,533.86	97.44	898.06
合计				13,191.87

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1510.55 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 216 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*216*500*12/10000=77.76 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	216.00	500.00	77.76

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2029 年	70%	216.00	500.00	90.72
2030 年	80%	216.00	500.00	103.68
2031 年	90%	216.00	550.00	128.30
2032 年	90%	216.00	550.00	128.30
2033 年	90%	216.00	550.00	128.30
2034 年	90%	216.00	605.00	141.13
2035 年	90%	216.00	605.00	141.13
2036 年	90%	216.00	605.00	141.13
2037 年	90%	216.00	665.50	155.25
2038 年	90%	216.00	665.50	155.25
2039 年	90%	216.00	665.50	155.25
2040 年	90%	216.00	732.05	170.77
2041 年	90%	216.00	732.05	170.77
2042 年	90%	216.00	732.05	170.77
2043 年	90%	216.00	805.26	187.85
2044 年	90%	216.00	805.26	187.85
2045 年	90%	216.00	805.26	187.85
2046 年	90%	216.00	885.79	206.64
2047 年	90%	216.00	885.79	206.64
合计				3,035.34

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 197 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时停车路段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为

80%。

运营期第一年收入=60%×197×12×365/10000=51.77 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	197.00	12.00	51.77
2029 年	70%	197.00	12.00	60.40
2030 年	80%	197.00	12.00	69.03
2031 年	80%	197.00	13.20	75.93
2032 年	80%	197.00	13.20	75.93
2033 年	80%	197.00	13.20	75.93
2034 年	80%	197.00	14.52	83.52
2035 年	80%	197.00	14.52	83.52
2036 年	80%	197.00	14.52	83.52
2037 年	80%	197.00	15.97	91.87
2038 年	80%	197.00	15.97	91.87
2039 年	80%	197.00	15.97	91.87
2040 年	80%	197.00	17.57	101.07
2041 年	80%	197.00	17.57	101.07
2042 年	80%	197.00	17.57	101.07
2043 年	80%	197.00	19.33	111.19
2044 年	80%	197.00	19.33	111.19
2045 年	80%	197.00	19.33	111.19
2046 年	80%	197.00	21.26	122.30
2047 年	80%	197.00	21.26	122.30
合计				1,816.54

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 69 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×69×0.6×60×6×365/10000=163.20 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	69.00	0.60	60.00	163.20
2029 年	40%	69.00	0.60	60.00	217.60
2030 年	45%	69.00	0.60	60.00	244.80
2031 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2032 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2033 年	45%	69.00	0.66	60.00	269.28
2034 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2035 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2036 年	45%	69.00	0.73	60.00	297.84
2037 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40
2038 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40
2039 年	45%	69.00	0.80	60.00	326.40
2040 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2041 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2042 年	45%	69.00	0.88	60.00	359.04
2043 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2044 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2045 年	45%	69.00	0.97	60.00	395.76
2046 年	45%	69.00	1.07	60.00	436.56
2047 年	45%	69.00	1.07	60.00	436.56
合计					6,443.68

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 8533.86 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×8533.86×2×12/10000=12.29 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	8,533.86	2.00	12.29
2029 年	70%	8,533.86	2.00	14.34
2030 年	80%	8,533.86	2.00	16.39
2031 年	90%	8,533.86	2.20	20.28
2032 年	90%	8,533.86	2.20	20.28
2033 年	90%	8,533.86	2.20	20.28

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2035 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2036 年	90%	8,533.86	2.42	22.30
2037 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2038 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2039 年	90%	8,533.86	2.66	24.52
2040 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2041 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2042 年	90%	8,533.86	2.93	27.00
2043 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2044 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2045 年	90%	8,533.86	3.22	29.68
2046 年	90%	8,533.86	3.54	32.63
2047 年	90%	8,533.86	3.54	32.63
合计				479.62

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 8 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+8*800）×12/10000=6 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	8.00	0.08	6.00
2029 年	60%	6.00	0.06	8.00	0.08	7.20
2030 年	70%	6.00	0.06	8.00	0.08	8.40
2031 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2032 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2033 年	70%	6.00	0.07	8.00	0.09	9.58
2034 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2035 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2036 年	70%	6.00	0.08	8.00	0.10	10.75
2037 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2038 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2039 年	70%	6.00	0.09	8.00	0.11	11.93
2040 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2041 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2042 年	70%	6.00	0.10	8.00	0.12	13.10
2043 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2044 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2045 年	70%	6.00	0.11	8.00	0.13	14.28
2046 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46
2047 年	70%	6.00	0.12	8.00	0.14	15.46

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						231.44

综上所述，磨店家园三期综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

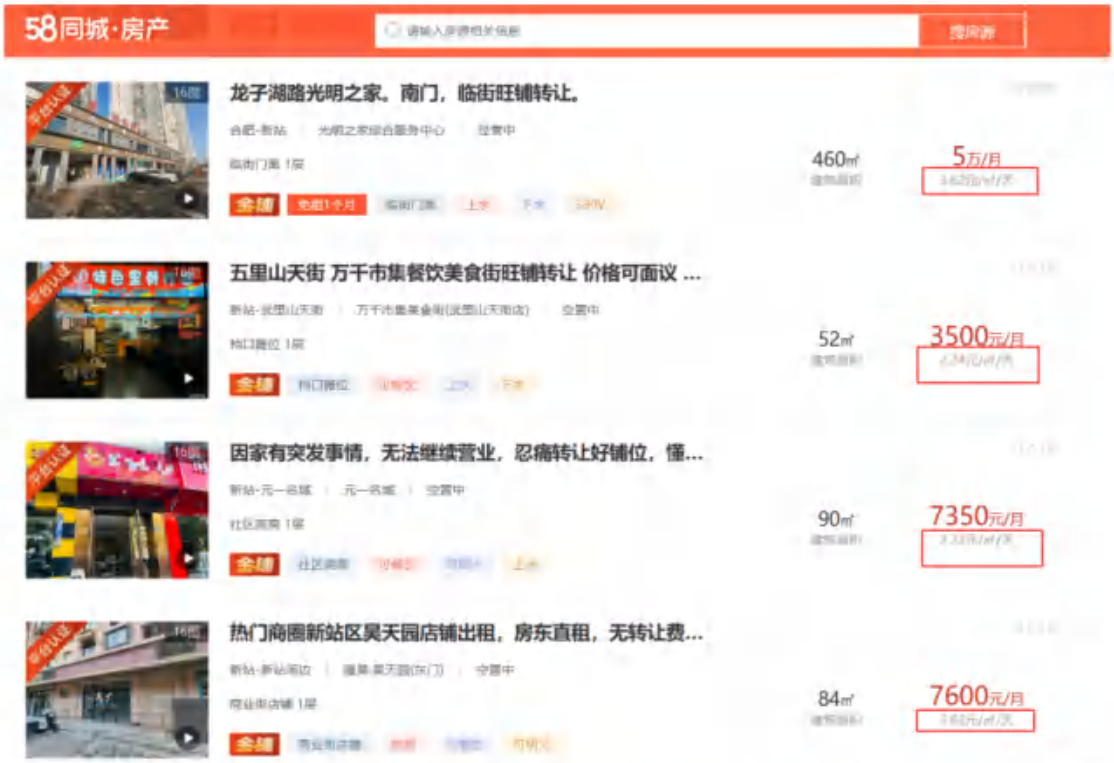
项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	337.94	77.76	51.77	163.20	12.29	6.00	648.96
2029 年	394.26	90.72	60.40	217.60	14.34	7.20	784.52
2030 年	450.59	103.68	69.03	244.80	16.39	8.40	892.89
2031 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2032 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2033 年	557.60	128.30	75.93	269.28	20.28	9.58	1,060.97
2034 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2035 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2036 年	613.36	141.13	83.52	297.84	22.30	10.75	1,168.90
2037 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2038 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2039 年	674.75	155.25	91.87	326.40	24.52	11.93	1,284.72
2040 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2041 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2042 年	742.21	170.77	101.07	359.04	27.00	13.10	1,413.19
2043 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2044 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2045 年	816.40	187.85	111.19	395.76	29.68	14.28	1,555.16
2046 年	898.06	206.64	122.30	436.56	32.63	15.46	1,711.65
2047 年	898.06	206.64	122.30	436.56	32.63	15.46	1,711.65
合计	13,191.87	3,035.34	1,816.54	6,443.68	479.62	231.44	25,198.49

（三）鹤翔园四期综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 6510 ㎡和其他便民设施 520 ㎡，共计 7030 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低

出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*7030*55*12/10000=278.39 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	7,030.00	55.00	278.39
2029 年	70%	7,030.00	55.00	324.79
2030 年	80%	7,030.00	55.00	371.18
2031 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2032 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2033 年	90%	7,030.00	60.50	459.34
2034 年	90%	7,030.00	66.55	505.27

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2035 年	90%	7,030.00	66.55	505.27
2036 年	90%	7,030.00	66.55	505.27
2037 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2038 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2039 年	90%	7,030.00	73.21	555.84
2040 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2041 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2042 年	90%	7,030.00	80.53	611.42
2043 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2044 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2045 年	90%	7,030.00	88.58	672.53
2046 年	90%	7,030.00	97.44	739.80
2047 年	90%	7,030.00	97.44	739.80
合计				10,867.16

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 4500 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 643 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计取得菜市场摊位费收入合计 9,227.63 万元，经营期第一年收入=60%*643*500*12/10000=231.48 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	643.00	500.00	231.48
2029 年	70%	643.00	500.00	270.06
2030 年	80%	643.00	500.00	308.64
2031 年	90%	643.00	550.00	381.94
2032 年	90%	643.00	550.00	381.94
2033 年	90%	643.00	550.00	381.94
2034 年	90%	643.00	605.00	420.14
2035 年	90%	643.00	605.00	420.14
2036 年	90%	643.00	605.00	420.14
2037 年	90%	643.00	665.50	462.15
2038 年	90%	643.00	665.50	462.15
2039 年	90%	643.00	665.50	462.15
2040 年	90%	643.00	732.05	508.36
2041 年	90%	643.00	732.05	508.36
2042 年	90%	643.00	732.05	508.36
2043 年	90%	643.00	805.26	559.20
2044 年	90%	643.00	805.26	559.20
2045 年	90%	643.00	805.26	559.20
2046 年	90%	643.00	885.79	615.13
2047 年	90%	643.00	885.79	615.13
合计				9,035.81

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 158 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时停车路段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×158×12×365/10000=41.52 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	158.00	12.00	41.52
2029 年	70%	158.00	12.00	48.44
2030 年	80%	158.00	12.00	55.36
2031 年	80%	158.00	13.20	60.90
2032 年	80%	158.00	13.20	60.90
2033 年	80%	158.00	13.20	60.90
2034 年	80%	158.00	14.52	66.99
2035 年	80%	158.00	14.52	66.99
2036 年	80%	158.00	14.52	66.99
2037 年	80%	158.00	15.97	73.68
2038 年	80%	158.00	15.97	73.68
2039 年	80%	158.00	15.97	73.68
2040 年	80%	158.00	17.57	81.06
2041 年	80%	158.00	17.57	81.06
2042 年	80%	158.00	17.57	81.06
2043 年	80%	158.00	19.33	89.18
2044 年	80%	158.00	19.33	89.18
2045 年	80%	158.00	19.33	89.18
2046 年	80%	158.00	21.26	98.09
2047 年	80%	158.00	21.26	98.09
合计				1,456.93

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 55 个，分布在停车位区域。直

流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
> **支付方式：**特来电APP
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三起为 45%。

运营期第一年收入=30%×55×0.6×60×6×365/10000=130.09 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	55.00	0.60	60.00	130.09
2029 年	40%	55.00	0.60	60.00	173.45
2030 年	45%	55.00	0.60	60.00	195.13
2031 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2032 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2033 年	45%	55.00	0.66	60.00	214.64
2034 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2035 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2036 年	45%	55.00	0.73	60.00	237.41
2037 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2038 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2039 年	45%	55.00	0.80	60.00	260.17
2040 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2041 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2042 年	45%	55.00	0.88	60.00	286.19
2043 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2044 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2045 年	45%	55.00	0.97	60.00	315.46
2046 年	45%	55.00	1.07	60.00	347.98
2047 年	45%	55.00	1.07	60.00	347.98
合计					5,136.24

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 7030 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=80%×7030×2.5×12/10000=10.12 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	7,030.00	2.00	10.12
2029 年	70%	7,030.00	2.00	11.81
2030 年	80%	7,030.00	2.00	13.50
2031 年	90%	7,030.00	2.20	16.70
2032 年	90%	7,030.00	2.20	16.70
2033 年	90%	7,030.00	2.20	16.70

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2035 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2036 年	90%	7,030.00	2.42	18.37
2037 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2038 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2039 年	90%	7,030.00	2.66	20.20
2040 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2041 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2042 年	90%	7,030.00	2.93	22.25
2043 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2044 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2045 年	90%	7,030.00	3.22	24.45
2046 年	90%	7,030.00	3.54	26.88
2047 年	90%	7,030.00	3.54	26.88
合计				395.10

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=60%×（6*600+6*800）×12/10000=5.04 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						195.56

综上所述，鹤翔园四期综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	278.39	231.48	41.52	130.09	10.12	5.04	696.64
2029 年	324.79	270.06	48.44	173.45	11.81	6.05	834.60
2030 年	371.18	308.64	55.36	195.13	13.50	7.05	950.86
2031 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2032 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2033 年	459.34	381.94	60.90	214.64	16.70	8.07	1,141.59
2034 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2035 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2036 年	505.27	420.14	66.99	237.41	18.37	9.07	1,257.25
2037 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2038 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2039 年	555.84	462.15	73.68	260.17	20.20	10.08	1,382.12
2040 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2041 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2042 年	611.42	508.36	81.06	286.19	22.25	11.09	1,520.37
2043 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2044 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2045 年	672.53	559.20	89.18	315.46	24.45	12.09	1,672.91
2046 年	739.80	615.13	98.09	347.98	26.88	13.11	1,840.99
2047 年	739.80	615.13	98.09	347.98	26.88	13.11	1,840.99
合计	10,867.16	9,035.81	1,456.93	5,136.24	395.10	195.56	27,086.80

（四）相山路综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 3853 ㎡和其他便民设施 1071.25 ㎡，共计 4,924.25 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况

（最低出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*4924.25*55*12/10000=195 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	4,924.25	55.00	195.00
2029 年	70%	4,924.25	55.00	227.50
2030 年	80%	4,924.25	55.00	260.00
2031 年	90%	4,924.25	60.50	321.75
2032 年	90%	4,924.25	60.50	321.75
2033 年	90%	4,924.25	60.50	321.75
2034 年	90%	4,924.25	66.55	353.93

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2035 年	90%	4,924.25	66.55	353.93
2036 年	90%	4,924.25	66.55	353.93
2037 年	90%	4,924.25	73.21	389.34
2038 年	90%	4,924.25	73.21	389.34
2039 年	90%	4,924.25	73.21	389.34
2040 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2041 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2042 年	90%	4,924.25	80.53	428.27
2043 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2044 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2045 年	90%	4,924.25	88.58	471.09
2046 年	90%	4,924.25	97.44	518.20
2047 年	90%	4,924.25	97.44	518.20
合计				7,612.04

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1050 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 150 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*150*500*12/10000=54 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	150.00	500.00	54.00
2029 年	70%	150.00	500.00	63.00
2030 年	80%	150.00	500.00	72.00
2031 年	90%	150.00	550.00	89.10
2032 年	90%	150.00	550.00	89.10
2033 年	90%	150.00	550.00	89.10
2034 年	90%	150.00	605.00	98.01
2035 年	90%	150.00	605.00	98.01
2036 年	90%	150.00	605.00	98.01
2037 年	90%	150.00	665.50	107.81
2038 年	90%	150.00	665.50	107.81
2039 年	90%	150.00	665.50	107.81
2040 年	90%	150.00	732.05	118.59
2041 年	90%	150.00	732.05	118.59
2042 年	90%	150.00	732.05	118.59
2043 年	90%	150.00	805.26	130.45
2044 年	90%	150.00	805.26	130.45
2045 年	90%	150.00	805.26	130.45
2046 年	90%	150.00	885.79	143.50
2047 年	90%	150.00	885.79	143.50
合计				2,107.88

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 75 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/年

道路临时停车路段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元；以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×75×12×365/10000=19.71 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	75.00	12.00	19.71
2029 年	70%	75.00	12.00	23.00
2030 年	80%	75.00	12.00	26.28
2031 年	80%	75.00	13.20	28.91
2032 年	80%	75.00	13.20	28.91
2033 年	80%	75.00	13.20	28.91
2034 年	80%	75.00	14.52	31.80
2035 年	80%	75.00	14.52	31.80
2036 年	80%	75.00	14.52	31.80
2037 年	80%	75.00	15.97	34.97
2038 年	80%	75.00	15.97	34.97
2039 年	80%	75.00	15.97	34.97
2040 年	80%	75.00	17.57	38.48
2041 年	80%	75.00	17.57	38.48
2042 年	80%	75.00	17.57	38.48
2043 年	80%	75.00	19.33	42.33
2044 年	80%	75.00	19.33	42.33
2045 年	80%	75.00	19.33	42.33
2046 年	80%	75.00	21.26	46.56
2047 年	80%	75.00	21.26	46.56
合计				691.58

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 26 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

调查当前新站高新区汽车公共充电桩充电市场价格，采用“充电电费+充电桩服务费”方式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩服务费归服务商收取，

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×26×0.6×60×6×365/10000=61.50 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	26.00	0.60	60.00	61.50
2029 年	40%	26.00	0.60	60.00	81.99
2030 年	45%	26.00	0.60	60.00	92.24
2031 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2032 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2033 年	45%	26.00	0.66	60.00	101.47
2034 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2035 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2036 年	45%	26.00	0.73	60.00	112.23
2037 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2038 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2039 年	45%	26.00	0.80	60.00	122.99
2040 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2041 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2042 年	45%	26.00	0.88	60.00	135.29
2043 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2044 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2045 年	45%	26.00	0.97	60.00	149.13
2046 年	45%	26.00	1.07	60.00	164.50
2047 年	45%	26.00	1.07	60.00	164.50
合计					2,428.06

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 4924.25 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×4924.25×2×12/10000=7.09 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	4,924.25	2.00	7.09
2029 年	70%	4,924.25	2.00	8.27
2030 年	80%	4,924.25	2.00	9.45
2031 年	90%	4,924.25	2.20	11.70
2032 年	90%	4,924.25	2.20	11.70
2033 年	90%	4,924.25	2.20	11.70

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2035 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2036 年	90%	4,924.25	2.42	12.87
2037 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2038 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2039 年	90%	4,924.25	2.66	14.15
2040 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2041 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2042 年	90%	4,924.25	2.93	15.58
2043 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2044 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2045 年	90%	4,924.25	3.22	17.12
2046 年	90%	4,924.25	3.54	18.83
2047 年	90%	4,924.25	3.54	18.83
合计				276.73

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 4 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+4*800）×12/10000=4.08 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	4.00	0.08	4.08
2029 年	60%	6.00	0.06	4.00	0.08	4.89
2030 年	70%	6.00	0.06	4.00	0.08	5.71
2031 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2032 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2033 年	70%	6.00	0.07	4.00	0.09	6.55
2034 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2035 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2036 年	70%	6.00	0.08	4.00	0.10	7.39
2037 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2038 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2039 年	70%	6.00	0.09	4.00	0.11	8.24
2040 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2041 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2042 年	70%	6.00	0.10	4.00	0.12	9.07
2043 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2044 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2045 年	70%	6.00	0.11	4.00	0.13	9.91
2046 年	70%	6.00	0.12	4.00	0.14	10.75
2047 年	70%	6.00	0.12	4.00	0.14	10.75

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						159.66

综上所述，相山路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	195.00	54.00	19.71	61.50	7.09	4.08	341.38
2029 年	227.50	63.00	23.00	81.99	8.27	4.89	408.65
2030 年	260.00	72.00	26.28	92.24	9.45	5.71	465.68
2031 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2032 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2033 年	321.75	89.10	28.91	101.47	11.70	6.55	559.48
2034 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2035 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2036 年	353.93	98.01	31.80	112.23	12.87	7.39	616.23
2037 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2038 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2039 年	389.34	107.81	34.97	122.99	14.15	8.24	677.50
2040 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2041 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2042 年	428.27	118.59	38.48	135.29	15.58	9.07	745.28
2043 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2044 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2045 年	471.09	130.45	42.33	149.13	17.12	9.91	820.03
2046 年	518.20	143.50	46.56	164.50	18.83	10.75	902.34
2047 年	518.20	143.50	46.56	164.50	18.83	10.75	902.34
合计	7,612.04	2,107.88	691.58	2,428.06	276.73	159.66	13,275.95

（五）相城路综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 5623 ㎡和其他便民设施 1091.25 ㎡，共计 6714.25 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最

低出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计取得便民服务设施租赁收入合计 6714.25 万元，经营期第一年收入=60%*6714.25*55*12/10000=265.88 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	6,714.25	55.00	265.88
2029 年	70%	6,714.25	55.00	310.20
2030 年	80%	6,714.25	55.00	354.51
2031 年	90%	6,714.25	60.50	438.71
2032 年	90%	6,714.25	60.50	438.71
2033 年	90%	6,714.25	60.50	438.71
2034 年	90%	6,714.25	66.55	482.58

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2035 年	90%	6,714.25	66.55	482.58
2036 年	90%	6,714.25	66.55	482.58
2037 年	90%	6,714.25	73.21	530.87
2038 年	90%	6,714.25	73.21	530.87
2039 年	90%	6,714.25	73.21	530.87
2040 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2041 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2042 年	90%	6,714.25	80.53	583.95
2043 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2044 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2045 年	90%	6,714.25	88.58	642.33
2046 年	90%	6,714.25	97.44	706.58
2047 年	90%	6,714.25	97.44	706.58
合计				10,379.07

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1550 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 221 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*221*500*12/10000=79.56 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	221.00	500.00	79.56
2029 年	70%	221.00	500.00	92.82
2030 年	80%	221.00	500.00	106.08
2031 年	90%	221.00	550.00	131.27
2032 年	90%	221.00	550.00	131.27
2033 年	90%	221.00	550.00	131.27
2034 年	90%	221.00	605.00	144.40
2035 年	90%	221.00	605.00	144.40
2036 年	90%	221.00	605.00	144.40
2037 年	90%	221.00	665.50	158.84
2038 年	90%	221.00	665.50	158.84
2039 年	90%	221.00	665.50	158.84
2040 年	90%	221.00	732.05	174.73
2041 年	90%	221.00	732.05	174.73
2042 年	90%	221.00	732.05	174.73
2043 年	90%	221.00	805.26	192.20
2044 年	90%	221.00	805.26	192.20
2045 年	90%	221.00	805.26	192.20
2046 年	90%	221.00	885.79	211.42
2047 年	90%	221.00	885.79	211.42
合计				3,105.62

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 102 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/年

道路临时停车区域	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元，以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元，以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×102×12×365/10000=26.81 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	102.00	12.00	26.81
2029 年	70%	102.00	12.00	31.27
2030 年	80%	102.00	12.00	35.74
2031 年	80%	102.00	13.20	39.31
2032 年	80%	102.00	13.20	39.31
2033 年	80%	102.00	13.20	39.31
2034 年	80%	102.00	14.52	43.25
2035 年	80%	102.00	14.52	43.25
2036 年	80%	102.00	14.52	43.25
2037 年	80%	102.00	15.97	47.57
2038 年	80%	102.00	15.97	47.57
2039 年	80%	102.00	15.97	47.57
2040 年	80%	102.00	17.57	52.33
2041 年	80%	102.00	17.57	52.33
2042 年	80%	102.00	17.57	52.33
2043 年	80%	102.00	19.33	57.57
2044 年	80%	102.00	19.33	57.57
2045 年	80%	102.00	19.33	57.57
2046 年	80%	102.00	21.26	63.32
2047 年	80%	102.00	21.26	63.32
合计				940.55

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 36 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

调查当前新站高新区汽车公共充电桩充电市场价格，采用"充电电费+充电桩服务费"方式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩服务费归服务商收取，

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×36×0.6×60×6×365/10000=85.15 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	36.00	0.60	60.00	85.15
2029 年	40%	36.00	0.60	60.00	113.53
2030 年	45%	36.00	0.60	60.00	127.72
2031 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2032 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2033 年	45%	36.00	0.66	60.00	140.49
2034 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2035 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2036 年	45%	36.00	0.73	60.00	155.39
2037 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2038 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2039 年	45%	36.00	0.80	60.00	170.29
2040 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2041 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2042 年	45%	36.00	0.88	60.00	187.32
2043 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2044 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2045 年	45%	36.00	0.97	60.00	206.48
2046 年	45%	36.00	1.07	60.00	227.77
2047 年	45%	36.00	1.07	60.00	227.77
合计					3,361.85

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 6714.25 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×6714.25×2×12/10000=9.67 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	6,714.25	2.00	9.67
2029 年	70%	6,714.25	2.00	11.28
2030 年	80%	6,714.25	2.00	12.89
2031 年	90%	6,714.25	2.20	15.95
2032 年	90%	6,714.25	2.20	15.95
2033 年	90%	6,714.25	2.20	15.95

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2035 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2036 年	90%	6,714.25	2.42	17.55
2037 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2038 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2039 年	90%	6,714.25	2.66	19.29
2040 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2041 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2042 年	90%	6,714.25	2.93	21.25
2043 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2044 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2045 年	90%	6,714.25	3.22	23.35
2046 年	90%	6,714.25	3.54	25.67
2047 年	90%	6,714.25	3.54	25.67
合计				377.35

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+6*800）×12/10000=5.04 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						195.56

综上所述，相城路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	265.88	79.56	26.81	85.15	9.67	5.04	472.11
2029 年	310.20	92.82	31.27	113.53	11.28	6.05	565.15
2030 年	354.51	106.08	35.74	127.72	12.89	7.05	643.99
2031 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2032 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2033 年	438.71	131.27	39.31	140.49	15.95	8.07	773.80
2034 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2035 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2036 年	482.58	144.40	43.25	155.39	17.55	9.07	852.24
2037 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2038 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2039 年	530.87	158.84	47.57	170.29	19.29	10.08	936.94
2040 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2041 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2042 年	583.95	174.73	52.33	187.32	21.25	11.09	1,030.67
2043 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2044 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2045 年	642.33	192.20	57.57	206.48	23.35	12.09	1,134.02
2046 年	706.58	211.42	63.32	227.77	25.67	13.11	1,247.87
2047 年	706.58	211.42	63.32	227.77	25.67	13.11	1,247.87
合计	10,379.07	3,105.62	940.55	3,361.85	377.35	195.56	18,360.00

（六）闸河路综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 7,899.66 ㎡和其他便民设施 802.14 ㎡，共计 8,701.80 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租

情况（最低出租价格为 67.2 元/月/m²），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*8701.80*55*12/10000=344.59 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（m²）	收费标准（元/m²·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	8,701.80	55.00	344.59
2029 年	70%	8,701.80	55.00	402.02
2030 年	80%	8,701.80	55.00	459.46
2031 年	90%	8,701.80	60.50	568.58
2032 年	90%	8,701.80	60.50	568.58
2033 年	90%	8,701.80	60.50	568.58
2034 年	90%	8,701.80	66.55	625.43

项目	负荷率	便民服务设施面积（m²）	收费标准（元/m²·月）	便民服务设施租赁收入
2035 年	90%	8,701.80	66.55	625.43
2036 年	90%	8,701.80	66.55	625.43
2037 年	90%	8,701.80	73.21	688.02
2038 年	90%	8,701.80	73.21	688.02
2039 年	90%	8,701.80	73.21	688.02
2040 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2041 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2042 年	90%	8,701.80	80.53	756.82
2043 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2044 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2045 年	90%	8,701.80	88.58	832.47
2046 年	90%	8,701.80	97.44	915.74
2047 年	90%	8,701.80	97.44	915.74
合计				13,451.51

2.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 109 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/年

道路临时停车路段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×109×12×365/10000=28.65 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	109.00	12.00	28.65
2029 年	70%	109.00	12.00	33.42
2030 年	80%	109.00	12.00	38.19
2031 年	80%	109.00	13.20	42.01
2032 年	80%	109.00	13.20	42.01
2033 年	80%	109.00	13.20	42.01
2034 年	80%	109.00	14.52	46.21
2035 年	80%	109.00	14.52	46.21
2036 年	80%	109.00	14.52	46.21
2037 年	80%	109.00	15.97	50.83
2038 年	80%	109.00	15.97	50.83
2039 年	80%	109.00	15.97	50.83
2040 年	80%	109.00	17.57	55.92
2041 年	80%	109.00	17.57	55.92
2042 年	80%	109.00	17.57	55.92
2043 年	80%	109.00	19.33	61.52
2044 年	80%	109.00	19.33	61.52
2045 年	80%	109.00	19.33	61.52
2046 年	80%	109.00	21.26	67.67
2047 年	80%	109.00	21.26	67.67
合计				1,005.07

3.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 38 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

电桩数： 快充：3个，慢充：0个

充电费： 00:00~24:00:0.7793

服务费： 00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式： 不详

详细地址： 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：49个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

电桩数： 快充：20个，慢充：107个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×38×0.6×60×6×365/10000=89.88 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	38.00	0.60	60.00	89.88
2029 年	40%	38.00	0.60	60.00	119.84
2030 年	45%	38.00	0.60	60.00	134.82
2031 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2032 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2033 年	45%	38.00	0.66	60.00	148.30
2034 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2035 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2036 年	45%	38.00	0.73	60.00	164.03
2037 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2038 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2039 年	45%	38.00	0.80	60.00	179.76
2040 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2041 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2042 年	45%	38.00	0.88	60.00	197.73
2043 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2044 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2045 年	45%	38.00	0.97	60.00	217.95
2046 年	45%	38.00	1.07	60.00	240.42
2047 年	45%	38.00	1.07	60.00	240.42
合计					3,548.69

4.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 8701.80 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×8701.80×2×12/10000=12.53 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	8,701.80	2.00	12.53
2029 年	70%	8,701.80	2.00	14.62
2030 年	80%	8,701.80	2.00	16.71
2031 年	90%	8,701.80	2.20	20.68
2032 年	90%	8,701.80	2.20	20.68
2033 年	90%	8,701.80	2.20	20.68

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2035 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2036 年	90%	8,701.80	2.42	22.74
2037 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2038 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2039 年	90%	8,701.80	2.66	25.00
2040 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2041 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2042 年	90%	8,701.80	2.93	27.54
2043 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2044 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2045 年	90%	8,701.80	3.22	30.26
2046 年	90%	8,701.80	3.54	33.27
2047 年	90%	8,701.80	3.54	33.27
合计				489.06

5.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+6*800）×12/10000=5.04 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						195.56

综上所述，闸河路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

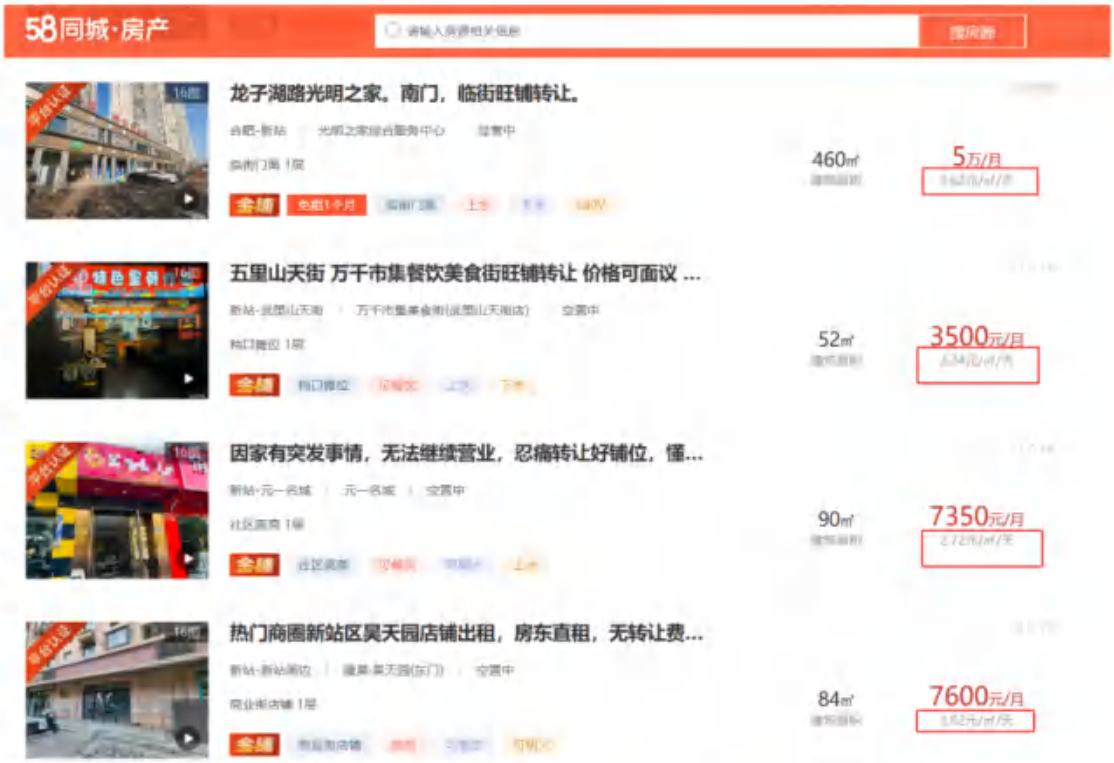
项目	便民服务设施租赁收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	344.59	0.00	28.65	89.88	12.53	5.04
2029 年	402.02	0.00	33.42	119.84	14.62	6.05
2030 年	459.46	0.00	38.19	134.82	16.71	7.05
2031 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2032 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2033 年	568.58	0.00	42.01	148.30	20.68	8.07
2034 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2035 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2036 年	625.43	0.00	46.21	164.03	22.74	9.07
2037 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2038 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2039 年	688.02	0.00	50.83	179.76	25.00	10.08
2040 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2041 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2042 年	756.82	0.00	55.92	197.73	27.54	11.09
2043 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2044 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2045 年	832.47	0.00	61.52	217.95	30.26	12.09
2046 年	915.74	0.00	67.67	240.42	33.27	13.11
2047 年	915.74	0.00	67.67	240.42	33.27	13.11
合计	13,451.51	0.00	1,005.07	3,548.69	489.06	195.56

（七）张衡路综合服务中心

1.便民服务设施租赁收入

根据项目规划，便民服务设施包含便民超市 5930 ㎡和其他便民设施 1123 ㎡，共计 7053 ㎡，将用于对外出租以获得收益。结合新站区便民服务设施出租情况（最低出租价格为 67.2 元/月/㎡），谨慎，预计本项目收费标准为 55 元/月/㎡，每 3 年上

浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。



基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*7053*55*12/10000=279.30 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2028 年	60%	7,053.00	55.00	279.30
2029 年	70%	7,053.00	55.00	325.85
2030 年	80%	7,053.00	55.00	372.40
2031 年	90%	7,053.00	60.50	460.84
2032 年	90%	7,053.00	60.50	460.84
2033 年	90%	7,053.00	60.50	460.84
2034 年	90%	7,053.00	66.55	506.93
2035 年	90%	7,053.00	66.55	506.93

项目	负荷率	便民服务设施面积（㎡）	收费标准（元/㎡·月）	便民服务设施租赁收入
2036 年	90%	7,053.00	66.55	506.93
2037 年	90%	7,053.00	73.21	557.66
2038 年	90%	7,053.00	73.21	557.66
2039 年	90%	7,053.00	73.21	557.66
2040 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2041 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2042 年	90%	7,053.00	80.53	613.42
2043 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2044 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2045 年	90%	7,053.00	88.58	674.74
2046 年	90%	7,053.00	97.44	742.22
2047 年	90%	7,053.00	97.44	742.22
合计				10,902.76

2.菜市场摊位费收入

项目建成后，根据规划可建成便民菜市场 1970 ㎡，按 7 ㎡/个摊位计算（含公摊面积），菜市场摊位共计 281 个，结合合肥市菜市场摊位出租情况，预计本项目收费标准为 500 元/月/个，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

债券存续期内，预计经营期第一年收入=60%*281*500*12/10000=101.16 万元，各年明细详见下表：

项目	负荷率	摊位数量（个）	收费标准（元/个·月）	菜市场摊位费收入
2028 年	60%	281.00	500.00	101.16
2029 年	70%	281.00	500.00	118.02
2030 年	80%	281.00	500.00	134.88
2031 年	90%	281.00	550.00	166.91
2032 年	90%	281.00	550.00	166.91
2033 年	90%	281.00	550.00	166.91
2034 年	90%	281.00	605.00	183.61
2035 年	90%	281.00	605.00	183.61
2036 年	90%	281.00	605.00	183.61
2037 年	90%	281.00	665.50	201.97
2038 年	90%	281.00	665.50	201.97
2039 年	90%	281.00	665.50	201.97
2040 年	90%	281.00	732.05	222.16
2041 年	90%	281.00	732.05	222.16
2042 年	90%	281.00	732.05	222.16
2043 年	90%	281.00	805.26	244.38
2044 年	90%	281.00	805.26	244.38
2045 年	90%	281.00	805.26	244.38
2046 年	90%	281.00	885.79	268.82
2047 年	90%	281.00	885.79	268.82
合计				3,948.79

3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 127 个，参考合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每 3 年增长 10%考虑。

附件1

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/年

道路临时停车区段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元，以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元，以后每半小时收2元，累计收费。		

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年起为 80%。

运营期第一年收入=60%×127×12×365/10000=33.38 万元

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入
2028 年	60%	127.00	12.00	33.38
2029 年	70%	127.00	12.00	38.94
2030 年	80%	127.00	12.00	44.50
2031 年	80%	127.00	13.20	48.95
2032 年	80%	127.00	13.20	48.95
2033 年	80%	127.00	13.20	48.95
2034 年	80%	127.00	14.52	53.85
2035 年	80%	127.00	14.52	53.85
2036 年	80%	127.00	14.52	53.85
2037 年	80%	127.00	15.97	59.22
2038 年	80%	127.00	15.97	59.22
2039 年	80%	127.00	15.97	59.22
2040 年	80%	127.00	17.57	65.16
2041 年	80%	127.00	17.57	65.16
2042 年	80%	127.00	17.57	65.16
2043 年	80%	127.00	19.33	71.68
2044 年	80%	127.00	19.33	71.68
2045 年	80%	127.00	19.33	71.68
2046 年	80%	127.00	21.26	78.84
2047 年	80%	127.00	21.26	78.84
合计				1,171.08

4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 44 个，分布在停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

合肥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

2015-03-24 11:38　来源：合肥物价

摘要：直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮30%,即0.63元/kwh。

合价商〈2015〉11号

各县（市）区物价局、开发区经贸局，各充换电设施经营企业：

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）的文件精神，鉴于国内市场成品油价格持续波动，为支持电动汽车发展，经市政府同意，决定调整我市电动汽车充电服务价格并建立电动汽车充电服务价格与燃油燃气价格联动机制，现通知如下：

一、电动汽车充电服务价格

（一）电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成。电动汽车充电服务价格按电动汽车使用成本显著低于燃油、低于燃气汽车使用成本的原则核定。

根据《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）文中的规定，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成（充电电费为国家电网（供电公司）收取，充电设施运营者可以向电动汽车用户收取充电服务费）。

合肥新站区尊贵电器充电站

> **电桩数：**快充：1个，慢充：8个
>
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
>
> **服务费：**00:00~24:00:1.0000元/小时
>
> **支付方式：**特来电APP
>
> **详细地址：**安徽省合肥市瑶海区天水路与新蚌埠路交口向西100米

合肥凤阳一村充电站

> **电桩数：** 快充：3个，慢充：0个
> **充电费：** 00:00~24:00:0.7793
> **服务费：** 00:00~24:00 : 0.6000元/小时
> **支付方式：** 不详
> **详细地址：** 安徽省合肥市瑶海区全椒路66号

合肥文忠苑沿街充电站

> **电桩数：** 快充：3个，慢充：0个
> **充电费：** 00:00~24:00:0.7793
> **服务费：** 00:00~24:00 : 0.6000元/小时
> **支付方式：** 不详
> **详细地址：** 安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米

安徽省合肥市瑶海区鲁班路停保场交流充电桩群充电站

> **电桩数：** 快充：0个，慢充：49个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 鲁班路与淦水路交口

安徽省合肥市瑶海区大兴出租车公共充电站

> **电桩数：** 快充：20个，慢充：107个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 瑶海区裕溪路与规划路交口

每个充电桩服务费参考现行收费标准 0.60 元/kWh，满负荷充电量 60kWh/小时，日充电平均 6 小时，年营业日数 365 天，综合考虑运营期的价格上涨等因素，运营期内收费标准按照每 3 年上浮 10%进行计算（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 30%，第二年为 40%，第三年起为

45%。

运营期第一年收入=30%×44×0.6×60×6×365/10000=104.07 万元。

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入
2028 年	30%	44.00	0.60	60.00	104.07
2029 年	40%	44.00	0.60	60.00	138.76
2030 年	45%	44.00	0.60	60.00	156.10
2031 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2032 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2033 年	45%	44.00	0.66	60.00	171.71
2034 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2035 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2036 年	45%	44.00	0.73	60.00	189.93
2037 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2038 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2039 年	45%	44.00	0.80	60.00	208.14
2040 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2041 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2042 年	45%	44.00	0.88	60.00	228.95
2043 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2044 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2045 年	45%	44.00	0.97	60.00	252.37
2046 年	45%	44.00	1.07	60.00	278.38
2047 年	45%	44.00	1.07	60.00	278.38
合计					4,108.99

5.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成便民服务设施用房 7053 ㎡可用于收取物业费。

合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）中标（成交）结果公告

一、项目编号:2023BFFFN02317

二、项目名称:合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）

三、中标（成交）信息

供应商名称：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

供应商地址：合肥市庐阳区肥西路1189号金龙国际A座16层（1603、1607）

中标（成交）金额：人民币 玖拾肆万叁仟壹佰贰拾叁元柒角肆分（大写）（943123.74元）

四、主要标的信息

名称	合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）（物业管理服务）
服务范围	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 二、项目概况 服务内容：包括合肥市气象监测预警与科学研究中心（合肥气象科技创新园）物业服务。气象预警中心占地面积约20亩，建筑面积约15662.2平方米（门卫值班室24m²），地下室建筑面积约2300 m²，绿地，停车场，城市观测场等。具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务要求	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件： 三、 服务需求 四、 报价要求 五、 物业公司工作人员配备、素质要求及其他事项 六、 其他有关要求 七、 服务质量考核及要求 具体内容详见附件：主要中标（成交）标的承诺函。
服务时间	承诺响应磋商文件要求，具体内容详见磋商文件：合同签订后一年（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间累计不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变）。
服务标准	承诺响应磋商文件要求，达到采购单位要求的服务标准，具体内容详见磋商文件。

结合当前新站高新区商业设施物业费租赁价格现状，预计本项目物业费收费标准为 2 元/月/m²，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年起为 90%。

运营期第一年收入=60%×7053×2×12/10000=10.16 万元

项目	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入
2028 年	60%	7,053.00	2.00	10.16
2029 年	70%	7,053.00	2.00	11.85
2030 年	80%	7,053.00	2.00	13.54
2031 年	90%	7,053.00	2.20	16.76
2032 年	90%	7,053.00	2.20	16.76
2033 年	90%	7,053.00	2.20	16.76

项目	负荷率	建筑面积（㎡）	单价（元/月）	物业费收入
2034 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2035 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2036 年	90%	7,053.00	2.42	18.43
2037 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2038 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2039 年	90%	7,053.00	2.66	20.26
2040 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2041 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2042 年	90%	7,053.00	2.93	22.32
2043 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2044 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2045 年	90%	7,053.00	3.22	24.53
2046 年	90%	7,053.00	3.54	26.97
2047 年	90%	7,053.00	3.54	26.97
合计				396.39

6.广告牌收入

本项目规划出入口道闸广告位 6 个、电梯灯箱广告位 6 个。

参考户外宝广告网发布的广告租赁价格（详见下附图 7），出入口道闸广告约 13800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1500 元/个/月，考虑本项目实际情况，出入口道闸广告按 800 元/个/月，电梯灯箱广告按 600 元/个/月，每 3 年上浮 10%（合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年为 3.5%，2023 年为 5.8%，年均增速为 6.17%，基于谨慎性考虑，每 3 年上浮 10%）。

基于谨慎性考虑，经营期第一年负荷率按50%计算、第二年按60%计算，第三年起按70%计算。

运营期第一年收入=50%×（6*600+6*800）×12/10000=5.04 万元

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
2028 年	50%	6.00	0.06	6.00	0.08	5.04
2029 年	60%	6.00	0.06	6.00	0.08	6.05
2030 年	70%	6.00	0.06	6.00	0.08	7.05
2031 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2032 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2033 年	70%	6.00	0.07	6.00	0.09	8.07
2034 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2035 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2036 年	70%	6.00	0.08	6.00	0.10	9.07
2037 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2038 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2039 年	70%	6.00	0.09	6.00	0.11	10.08
2040 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2041 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2042 年	70%	6.00	0.10	6.00	0.12	11.09
2043 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2044 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2045 年	70%	6.00	0.11	6.00	0.13	12.09
2046 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11
2047 年	70%	6.00	0.12	6.00	0.14	13.11

项目	负荷率	电梯广告牌数量	电梯广告牌单价（万元/月）	出入口道闸广告位数量	出入口道闸广告单价（万元/月）	广告位租赁收入
合计						195.56

综上所述，张衡路综合服务中心项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	279.30	101.16	33.38	104.07	10.16	5.04	533.11
2029 年	325.85	118.02	38.94	138.76	11.85	6.05	639.47
2030 年	372.40	134.88	44.50	156.10	13.54	7.05	728.47
2031 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2032 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2033 年	460.84	166.91	48.95	171.71	16.76	8.07	873.24
2034 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2035 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2036 年	506.93	183.61	53.85	189.93	18.43	9.07	961.82
2037 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2038 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2039 年	557.66	201.97	59.22	208.14	20.26	10.08	1,057.33
2040 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2041 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2042 年	613.42	222.16	65.16	228.95	22.32	11.09	1,163.10
2043 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2044 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2045 年	674.74	244.38	71.68	252.37	24.53	12.09	1,279.79
2046 年	742.22	268.82	78.84	278.38	26.97	13.11	1,408.34
2047 年	742.22	268.82	78.84	278.38	26.97	13.11	1,408.34
合计	10,902.76	3,948.79	1,171.08	4,108.99	396.39	195.56	20,723.57

综上所述，本项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	便民服务设施租赁收入	菜市场摊位费收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	广告位租赁收入	合计
2028 年	2,102.52	842.40	261.75	823.09	76.46	36.24	4,142.46
2029 年	2,452.94	982.80	305.37	1,097.45	89.20	43.48	4,971.24
2030 年	2,803.37	1,123.20	349.00	1,234.63	101.94	50.74	5,662.88
2031 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2032 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2033 年	3,469.16	1,389.96	383.90	1,358.10	126.15	57.96	6,785.23
2034 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2035 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2036 年	3,816.08	1,528.96	422.29	1,502.14	138.77	65.18	7,473.42
2037 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2038 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2039 年	4,197.98	1,681.85	464.46	1,646.18	152.53	72.41	8,215.41
2040 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19
2041 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19
2042 年	4,617.72	1,850.04	510.99	1,810.80	168.01	79.63	9,037.19
2043 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2044 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2045 年	5,079.32	2,035.05	562.18	1,995.99	184.64	86.86	9,944.04
2046 年	5,587.36	2,238.57	618.31	2,201.76	202.99	94.08	10,943.07
2047 年	5,587.33	2,238.56	618.24	2,201.85	203.06	94.12	10,943.16
合计	82,074.30	32,883.11	9,184.13	32,498.41	2,983.95	1,404.78	161,028.68

4.2 项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员经费、燃料动力费、维修维护费用、其他管理费用。

（一）烈山路综合服务中心及配套基础设施

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 35 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 35*8=280 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 7.5 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 17 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*3+0.6*7=37.20 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 15345.64*1‰=15.35 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为(280+37.2+15.35)*10%=33.26 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	61.18	61.18		44.19	44.19
2029 年	75.02	75.02		51.56	51.56
2030 年	85.24	85.24		58.92	58.92
2031 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2032 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2033 年	100.02	100.02		72.92	72.92
2034 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2035 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2036 年	110.25	110.25		80.21	80.21
2037 年	121.13	121.13		88.24	88.24
2038 年	121.13	121.13		88.24	88.24
2039 年	121.13	66.81	6.52	88.24	149.08

2040 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2041 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2042 年	133.24		15.99	97.06	246.29
2043 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2044 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2045 年	146.66		17.60	106.76	271.02
2046 年	161.47		19.38	117.44	298.29
2047 年	161.47		19.38	117.44	298.29
合计	2,378.28	1,161.32	146.05	1,725.12	3,088.13

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，烈山路综合服务中心及配套基础设施项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	280.00	37.20	15.35	33.26	44.19	410.00	381.50	791.50
2029 年	280.00	37.20	15.35	33.26	51.56	417.37	381.50	798.87
2030 年	280.00	37.20	15.35	33.26	58.92	424.73	381.50	806.23
2031 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2032 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2033 年	308.00	40.92	16.89	36.58	72.92	475.31	381.50	856.81
2034 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2035 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2036 年	338.80	45.01	18.58	40.24	80.21	522.84	381.50	904.34
2037 年	372.68	49.51	20.44	44.26	88.24	575.13	381.50	956.63
2038 年	372.68	49.51	20.44	44.26	88.24	575.13	381.50	956.63
2039 年	372.68	49.51	20.44	44.26	149.08	635.97	381.50	1,017.47
2040 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2041 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2042 年	409.95	54.46	22.48	48.69	246.29	781.87	381.50	1,163.37
2043 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	381.50	1,241.67

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2044 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	381.50	1,241.67
2045 年	450.95	59.91	24.73	53.56	271.02	860.17	322.00	1,182.17
2046 年	496.05	65.90	27.20	58.92	298.29	946.36	175.00	1,121.36
2047 年	496.05	65.90	27.20	58.92	298.29	946.36	43.75	990.11
合计	7,473.24	992.83	409.81	887.61	3,088.13	12,851.62	7,026.25	19,877.87

（二）磨店家园三期综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 11 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 11*8=88 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*2.15+0.6*3.76=10 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 9976.23*1‰=9.98 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（88+10+ 9.98）*10%=10.80 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	52.14	52.14	–	37.20	37.20
2029 年	63.98	63.98	–	43.40	43.40
2030 年	72.69	72.69	–	49.61	49.61
2031 年	85.23	85.23	–	61.39	61.39
2032 年	85.23	85.23	–	61.39	61.39
2033 年	85.23	85.23	–	61.39	61.39
2034 年	93.96	93.96	–	67.53	67.53
2035 年	93.96	93.96	–	67.53	67.53
2036 年	93.96	93.96	-	67.53	67.53
2037 年	103.22	28.12	9.01	74.28	158.39
2038 年	103.22		12.39	74.28	189.89
2039 年	103.22		12.39	74.28	189.89
2040 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2041 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2042 年	113.54		13.62	81.71	208.87
2043 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2044 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2045 年	124.98		15.00	89.88	229.86
2046 年	137.60		16.51	98.87	252.98
2047 年	137.60		16.51	98.87	252.98
合计	2,026.80	754.50	152.67	1,452.32	2,877.29

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，磨店家园三期综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	88.00	10.00	9.98	10.80	37.20	155.98	262.50	418.48
2029 年	88.00	10.00	9.98	10.80	43.40	162.18	262.50	424.68
2030 年	88.00	10.00	9.98	10.80	49.61	168.39	262.50	430.89
2031 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2032 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2033 年	96.80	11.00	10.98	11.88	61.39	192.05	262.50	454.55
2034 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76
2035 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76
2036 年	106.48	12.10	12.08	13.07	67.53	211.26	262.50	473.76
2037 年	117.13	13.31	13.29	14.37	158.39	316.49	262.50	578.99
2038 年	117.13	13.31	13.29	14.37	189.89	347.99	262.50	610.49
2039 年	117.13	13.31	13.29	14.37	189.89	347.99	262.50	610.49
2040 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2041 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2042 年	128.84	14.64	14.62	15.81	208.87	382.78	262.50	645.28
2043 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	262.50	683.65
2044 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	262.50	683.65
2045 年	141.72	16.10	16.08	17.39	229.86	421.15	224.00	645.15
2046 年	155.89	17.71	17.69	19.13	252.98	463.40	122.50	585.90
2047 年	155.89	17.71	17.69	19.13	252.98	463.40	29.75	493.15
合计	2,348.69	266.87	266.47	288.22	2,877.29	6,047.54	4,838.75	10,886.29

（三）鹤翔园四期综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 11 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 11*8=88 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*2.15+0.6*3.76=10 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 11464.22*1‰=11.46 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（88+10+11.46）*10%=10.95 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	42.37	42.37	–	30.65	30.65
2029 年	51.94	51.94	–	35.76	35.76
2030 年	59.01	59.01	–	40.86	40.86
2031 年	69.26	69.26	–	50.57	50.57
2032 年	69.26	69.26	–	50.57	50.57
2033 年	69.26	69.26	–	50.57	50.57
2034 年	76.35	76.35	–	55.63	55.63
2035 年	76.35	76.35	–	55.63	55.63
2036 年	76.35	76.35	-	55.63	55.63
2037 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2038 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2039 年	83.89	83.89	-	61.19	61.19
2040 年	92.28	25.56	8.01	67.31	142.04
2041 年	92.28		11.07	67.31	170.66
2042 年	92.28		11.07	67.31	170.66
2043 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2044 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2045 年	101.57		12.19	74.04	187.80
2046 年	111.82		13.42	81.45	206.69
2047 年	111.82		13.42	81.45	206.69

合计	1,647.01	867.38	93.56	1,196.39	2,069.58

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，鹤翔园四期综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	88.00	10.00	11.46	10.95	30.65	151.06	245.00	396.06
2029 年	88.00	10.00	11.46	10.95	35.76	156.17	245.00	401.17
2030 年	88.00	10.00	11.46	10.95	40.86	161.27	245.00	406.27
2031 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2032 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2033 年	96.80	11.00	12.61	12.04	50.57	183.02	245.00	428.02
2034 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2035 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2036 年	106.48	12.10	13.87	13.25	55.63	201.33	245.00	446.33
2037 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2038 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2039 年	117.13	13.31	15.26	14.57	61.19	221.46	245.00	466.46
2040 年	128.84	14.64	16.79	16.03	142.04	318.34	245.00	563.34
2041 年	128.84	14.64	16.79	16.03	170.66	346.96	245.00	591.96
2042 年	128.84	14.64	16.79	16.03	170.66	346.96	245.00	591.96
2043 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	245.00	626.72
2044 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	245.00	626.72
2045 年	141.72	16.10	18.47	17.63	187.80	381.72	206.50	588.22
2046 年	155.89	17.71	20.32	19.39	206.69	420.00	110.25	530.25
2047 年	155.89	17.71	20.32	19.39	206.69	420.00	26.25	446.25
合计	2,348.69	266.87	306.02	292.19	2,069.58	5,283.35	4,508.00	9,791.35

（四）相山路综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 5 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 5*8=40 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 1 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 2.33 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*1+0.6*2.33=5 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 6106.19*1‰=6.11 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（40+5+6.11）*10%=5.11 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	25.54	25.54	-	21.47	21.47
2029 年	30.99	30.99	-	25.05	25.05
2030 年	35.26	35.26	-	28.62	28.62
2031 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2032 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2033 年	41.83	41.83	-	35.42	35.42
2034 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96
2035 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2036 年	46.10	46.10	-	38.96	38.96
2037 年	50.67	50.67	-	42.86	42.86
2038 年	50.67	50.67	-	42.86	42.86
2039 年	50.67	5.09	5.47	42.86	93.91
2040 年	55.73		6.69	47.15	109.57
2041 年	55.73		6.69	47.15	109.57
2042 年	55.73		6.69	47.15	109.57
2043 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2044 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2045 年	61.34		7.36	51.86	120.56
2046 年	67.51		8.10	57.05	132.66
2047 年	67.51		8.10	57.05	132.66
合计	993.82	462.01	63.82	837.99	1,433.62

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，相山路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	40.00	5.00	6.11	5.11	21.47	77.69	133.00	210.69
2029 年	40.00	5.00	6.11	5.11	25.05	81.27	133.00	214.27
2030 年	40.00	5.00	6.11	5.11	28.62	84.84	133.00	217.84
2031 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2032 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2033 年	44.00	5.50	6.72	5.62	35.42	97.26	133.00	230.26
2034 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2035 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2036 年	48.40	6.05	7.39	6.18	38.96	106.98	133.00	239.98
2037 年	53.24	6.66	8.13	6.80	42.86	117.69	133.00	250.69

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2038 年	53.24	6.66	8.13	6.80	42.86	117.69	133.00	250.69
2039 年	53.24	6.66	8.13	6.80	93.91	168.74	133.00	301.74
2040 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2041 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2042 年	58.56	7.33	8.94	7.48	109.57	191.88	133.00	324.88
2043 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	133.00	344.10
2044 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	133.00	344.10
2045 年	64.42	8.06	9.83	8.23	120.56	211.10	110.25	321.35
2046 年	70.86	8.87	10.81	9.05	132.66	232.25	56.00	288.25
2047 年	70.86	8.87	10.81	9.05	132.66	232.25	12.25	244.50
合计	1,067.58	133.54	162.98	136.36	1,433.62	2,934.08	2,439.50	5,373.58

（五）相城路综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 6 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 6*8=48 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 1 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 2.33 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*1+0.6*2.33=5 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 8745.83*1‰=8.75 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（48+5+8.75）*10%=6.18 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	34.93	34.93	-	29.27	29.27
2029 年	42.39	42.39	-	34.15	34.15
2030 年	48.23	48.23	-	39.03	39.03
2031 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2032 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2033 年	57.20	57.20	-	48.30	48.30
2034 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2035 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2036 年	63.04	63.04	-	53.13	53.13
2037 年	69.28	69.28	-	58.44	58.44
2038 年	69.28	69.28	-	58.44	58.44
2039 年	69.28	37.04	3.87	58.44	94.55
2040 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2041 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2042 年	76.21		9.15	64.29	149.65
2043 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2044 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2045 年	83.86		10.06	70.72	164.64
2046 年	92.31		11.08	77.79	181.18
2047 年	92.31		11.08	77.79	181.18
合计	1,358.94	661.87	83.66	1,142.67	1,923.40

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，相城路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	48.00	5.00	8.75	6.18	29.27	97.20	175.00	272.20
2029 年	48.00	5.00	8.75	6.18	34.15	102.08	175.00	277.08
2030 年	48.00	5.00	8.75	6.18	39.03	106.96	175.00	281.96
2031 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2032 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2033 年	52.80	5.50	9.63	6.79	48.30	123.02	175.00	298.02
2034 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2035 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2036 年	58.08	6.05	10.59	7.47	53.13	135.32	175.00	310.32
2037 年	63.89	6.66	11.65	8.22	58.44	148.86	175.00	323.86
2038 年	63.89	6.66	11.65	8.22	58.44	148.86	175.00	323.86
2039 年	63.89	6.66	11.65	8.22	94.55	184.97	175.00	359.97
2040 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2041 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2042 年	70.28	7.33	12.82	9.04	149.65	249.12	175.00	424.12
2043 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	175.00	449.06
2044 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	175.00	449.06
2045 年	77.31	8.06	14.10	9.95	164.64	274.06	145.25	419.31
2046 年	85.04	8.87	15.51	10.94	181.18	301.54	75.25	376.79
2047 年	85.04	8.87	15.51	10.94	181.18	301.54	17.50	319.04
合计	1,281.16	133.54	233.64	164.83	1,923.40	3,736.57	3,213.00	6,949.57

（六）闸河路综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 10 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 10*8=80 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计

项目投入运营的第一年燃料及动力支出为3.6*2.15+0.6*3.76=10万元，每3年上浮10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为8383.65*1‰=8.38万元，每3年上浮10%。

4.其他管理费用

按照上述1-3项的10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（80+10+ 8.38）*10%=9.84万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的13%计算，物业费收入增值税按其收入的6%计算，进项税按投资估算中工程费用的9%计算，附加税按增值税的12%计算（城建税7%、教育费附加及地方教育费附加5%），房产税按房产租赁收入的12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028年	42.28	42.28	–	37.94	37.94
2029年	51.07	51.07	–	44.26	44.26
2030年	58.13	58.13	–	50.58	50.58
2031年	69.31	69.31	–	62.60	62.60
2032年	69.31	69.31	–	62.60	62.60
2033年	69.31	69.31	–	62.60	62.60
2034年	76.36	76.36	–	68.85	68.85
2035年	76.36	76.36	–	68.85	68.85
2036年	76.36	76.36	-	68.85	68.85
2037年	83.93	47.11	4.42	75.75	116.99
2038年	83.93		10.07	75.75	169.75
2039年	83.93		10.07	75.75	169.75
2040年	92.33		11.08	83.32	186.73
2041年	92.33		11.08	83.32	186.73
2042年	92.33		11.08	83.32	186.73
2043年	101.60		12.19	91.65	205.44
2044年	101.60		12.19	91.65	205.44
2045年	101.60		12.19	91.65	205.44

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2046 年	111.82		13.42	100.82	226.06
2047 年	111.82		13.42	100.82	226.06
合计	1,645.71	635.60	121.21	1,480.93	2,612.25

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，闸河路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	80.00	10.00	8.38	9.84	37.94	146.16	220.50	366.66
2029 年	80.00	10.00	8.38	9.84	44.26	152.48	220.50	372.98
2030 年	80.00	10.00	8.38	9.84	50.58	158.80	220.50	379.30
2031 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2032 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2033 年	88.00	11.00	9.22	10.82	62.60	181.64	220.50	402.14
2034 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2035 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2036 年	96.80	12.10	10.14	11.90	68.85	199.79	220.50	420.29
2037 年	106.48	13.31	11.15	13.09	116.99	261.02	220.50	481.52
2038 年	106.48	13.31	11.15	13.09	169.75	313.78	220.50	534.28
2039 年	106.48	13.31	11.15	13.09	169.75	313.78	220.50	534.28
2040 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2041 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2042 年	117.13	14.64	12.27	14.40	186.73	345.17	220.50	565.67
2043 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	220.50	600.22
2044 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	220.50	600.22
2045 年	128.84	16.10	13.50	15.84	205.44	379.72	190.75	570.47
2046 年	141.72	17.71	14.85	17.43	226.06	417.77	106.75	524.52
2047 年	141.72	17.71	14.85	17.43	226.06	417.77	26.25	444.02

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
合计	2,135.19	266.87	223.68	262.53	2,612.25	5,500.52	4,072.25	9,572.77

（七）张衡路综合服务中心

1.人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 5 人，2028 年全年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计营期第一年人员经费为 5*8=40 万元，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2.燃料动力费

本项目的租户用电费，用水费均由租户自行交纳。本报告仅计算公共部分用水用电费用。根据项目规划，结合项目所在地水、电费的收费标准，预计经营期第一年消耗 2.15 万吨水，每吨按 3.6 元计算，使用 3.76 万度电，每度按 0.6 元计算，预计项目投入运营的第一年燃料及动力支出为 3.6*2.15+0.6*3.76=10 万元，每 3 年上浮 10%。

3.设施维修费

为保证项目的正常运转，需定期对建筑物进行维修维护，本项目设施维修费按总投资的 1‰计算，预计经营期第一年设施维修费为 9497.54*1‰=9.5 万元，每 3 年上浮 10%。

4.其他管理费用

按照上述 1-3 项的 10%计算，预计经营期第一年其他管理费用为（80+10+ 9.5）*10%=5.95 万元。

5.税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2028 年	38.78	38.78	-	30.75	30.75

项目	销项税（万元）	进项税（万元）	附加税（万元）	房产税（万元）	税费合计（万元）
2029 年	47.25	47.25	–	35.87	35.87
2030 年	53.73	53.73	–	41.00	41.00
2031 年	63.46	63.46	–	50.73	50.73
2032 年	63.46	63.46	–	50.73	50.73
2033 年	63.46	63.46	–	50.73	50.73
2034 年	69.95	69.95	–	55.81	55.81
2035 年	69.95	69.95	–	55.81	55.81
2036 年	69.95	69.95	-	55.81	55.81
2037 年	76.86	76.86	-	61.39	61.39
2038 年	76.86	76.86	-	61.39	61.39
2039 年	76.86	26.73	6.02	61.39	117.54
2040 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2041 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2042 年	84.55		10.15	67.53	162.23
2043 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2044 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2045 年	93.05		11.17	74.28	178.50
2046 年	102.43		12.29	81.71	196.43
2047 年	102.43		12.29	81.71	196.43
合计	1,508.23	720.44	94.56	1,200.26	2,082.61

6.债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7.发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上所述，张衡路综合服务中心项目总成本明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	40.00	10.00	9.50	5.95	30.75	96.20	262.50	358.70
2029 年	40.00	10.00	9.50	5.95	35.87	101.32	262.50	363.82
2030 年	40.00	10.00	9.50	5.95	41.00	106.45	262.50	368.95

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2031 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2032 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2033 年	44.00	11.00	10.45	6.55	50.73	122.73	262.50	385.23
2034 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51
2035 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51
2036 年	48.40	12.10	11.50	7.20	55.81	135.01	262.50	397.51
2037 年	53.24	13.31	12.65	7.92	61.39	148.51	262.50	411.01
2038 年	53.24	13.31	12.65	7.92	61.39	148.51	262.50	411.01
2039 年	53.24	13.31	12.65	7.92	117.54	204.66	262.50	467.16
2040 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2041 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2042 年	58.56	14.64	13.92	8.71	162.23	258.06	262.50	520.56
2043 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	262.50	546.41
2044 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	262.50	546.41
2045 年	64.42	16.10	15.31	9.58	178.50	283.91	218.75	502.66
2046 年	70.86	17.71	16.84	10.54	196.43	312.38	115.50	427.88
2047 年	70.86	17.71	16.84	10.54	196.43	312.38	28.00	340.38
合计	1,067.58	266.87	253.67	158.81	2,082.61	3,829.54	4,824.75	8,654.29

综上所述，本项目总成本金额明细表如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2028 年	664.00	87.20	69.53	82.09	231.47	1,134.29	1,680.00	2,814.29
2029 年	664.00	87.20	69.53	82.09	270.05	1,172.87	1,680.00	2,852.87
2030 年	664.00	87.20	69.53	82.09	308.62	1,211.44	1,680.00	2,891.44
2031 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2032 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2033 年	730.40	95.92	76.50	90.28	381.93	1,375.03	1,680.00	3,055.03
2034 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2035 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2036 年	803.44	105.51	84.15	99.31	420.12	1,512.53	1,680.00	3,192.53
2037 年	883.79	116.07	92.57	109.23	587.50	1,789.16	1,680.00	3,469.16
2038 年	883.79	116.07	92.57	109.23	671.76	1,873.42	1,680.00	3,553.42
2039 年	883.79	116.07	92.57	109.23	875.91	2,077.57	1,680.00	3,757.57

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	合计
2040 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,205.38	2,527.22	1,680.00	4,207.22
2041 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,234.00	2,555.84	1,680.00	4,235.84
2042 年	972.16	127.68	101.84	120.16	1,234.00	2,555.84	1,680.00	4,235.84
2043 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,680.00	4,491.83
2044 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,680.00	4,491.83
2045 年	1,069.38	140.43	112.02	132.18	1,357.82	2,811.83	1,417.50	4,229.33
2046 年	1,176.31	154.48	123.22	145.40	1,494.29	3,093.70	761.25	3,854.95
2047 年	1,176.31	154.48	123.22	145.40	1,494.29	3,093.70	183.75	3,277.45
合计	17,722.13	2,327.39	1,856.27	2,190.55	16,086.88	40,183.22	30,922.50	71,105.72

（五）项目收益预测

项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2028 年	4,142.46	1,134.29	3,008.17
2	2029 年	4,971.24	1,172.87	3,798.37
3	2030 年	5,662.88	1,211.44	4,451.44
4	2031 年	6,785.23	1,375.03	5,410.20
5	2032 年	6,785.23	1,375.03	5,410.20
6	2033 年	6,785.23	1,375.03	5,410.20
7	2034 年	7,473.42	1,512.53	5,960.89
8	2035 年	7,473.42	1,512.53	5,960.89
9	2036 年	7,473.42	1,512.53	5,960.89
10	2037 年	8,215.41	1,789.16	6,426.25
11	2038 年	8,215.41	1,873.42	6,341.99
12	2039 年	8,215.41	2,077.57	6,137.84
13	2040 年	9,037.19	2,527.22	6,509.97
14	2041 年	9,037.19	2,555.84	6,481.35
15	2042 年	9,037.19	2,555.84	6,481.35
16	2043 年	9,944.04	2,811.83	7,132.21
17	2044 年	9,944.04	2,811.83	7,132.21
18	2045 年	9,944.04	2,811.83	7,132.21

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
19	2046 年	10,943.07	3,093.70	7,849.37
20	2047 年	10,943.16	3,093.70	7,849.46
	合计	161,028.68	40,183.22	120,845.46

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。项目资金平衡测算情况见下表：

项目收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	4,142.46	4,971.24	5,662.88	6,785.23
经营收入	-	-	-	4,142.46	4,971.24	5,662.88	6,785.23
2.经营活动支付的现金	-	-	-	1,134.29	1,172.87	1,211.44	1,375.03
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	3,008.17	3,798.37	4,451.44	5,410.20
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	26,440.30	26,556.50	13,792.20				
2.投资活动产生现金流小计	-26,440.30	-26,556.50	-13,792.20				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	11,719.30	5,000.00	4,800.00	-	-	-	-
2.债券融资款	15,000.00	22,500.00	10,500.00	-	-	-	-
3.债券发行费	16.50	24.75	11.55	-	-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	262.50	918.75	1,496.25	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
6.融资活动产生现金流合计	26,440.30	26,556.50	13,792.20	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	1,328.17	3,446.54	6,217.98
2.期内现金变动	-	-	-	1,328.17	2,118.37	2,771.44	3,730.20
3.期末现金	-	-	-	1,328.17	3,446.54	6,217.98	9,948.18

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	6,785.23	6,785.23	7,473.42	7,473.42	7,473.42	8,215.41	8,215.41	8,215.41	9,037.19
经营收入	6,785.23	6,785.23	7,473.42	7,473.42	7,473.42	8,215.41	8,215.41	8,215.41	9,037.19
2.经营活动支付的现金	1,375.03	1,375.03	1,512.53	1,512.53	1,512.53	1,789.16	1,873.42	2,077.57	2,527.22
3.经营活动产生现金流小计	5,410.20	5,410.20	5,960.89	5,960.89	5,960.89	6,426.25	6,341.99	6,137.84	6,509.97
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
6.融资活动产生现金流合计	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00
四、现金流总计									
1.期初现金	9,948.18	13,678.38	17,408.58	21,689.47	25,970.36	30,251.25	34,997.50	39,659.49	44,117.33
2.期内现金变动	3,730.20	3,730.20	4,280.89	4,280.89	4,280.89	4,746.25	4,661.99	4,457.84	4,829.97
3.期末现金	13,678.38	17,408.58	21,689.47	25,970.36	30,251.25	34,997.50	39,659.49	44,117.33	48,947.30

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	9,037.19	9,037.19	9,944.04	9,944.04	9,944.04	10,943.07	10,943.16	161,028.68
经营收入	9,037.19	9,037.19	9,944.04	9,944.04	9,944.04	10,943.07	10,943.16	161,028.68
2.经营活动支付的现金	2,555.84	2,555.84	2,811.83	2,811.83	2,811.83	3,093.70	3,093.70	40,183.22
3.经营活动产生现金流小计	6,481.35	6,481.35	7,132.21	7,132.21	7,132.21	7,849.37	7,849.46	120,845.46
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								66,789.00
2.投资活动产生现金流小计								-66,789.00
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	21,519.30
2.债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	48,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	52.80
4.偿还债券本金	-	-	-	-	15,000.00	22,500.00	10,500.00	48,000.00
5.支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,417.50	761.25	183.75	33,600.00
6.融资活动产生现金流合计	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-16,417.50	-23,261.25	-10,683.75	-12,133.50
四、现金流总计								-
1.期初现金	48,947.30	53,748.65	58,550.00	64,002.21	69,454.42	60,169.13	44,757.25	
2.期内现金变动	4,801.35	4,801.35	5,452.21	5,452.21	-9,285.29	-15,411.88	-2,834.29	
3.期末现金	53,748.65	58,550.00	64,002.21	69,454.42	60,169.13	44,757.25	41,922.96	

烈山路综合服务中心及配套基础设施收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	969.60	1,162.92	1,324.72	1,588.53
经营收入	-	-	-	969.60	1,162.92	1,324.72	1,588.53
2.经营活动支付的现金	-	-	-	410.00	417.37	424.73	475.31
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	559.60	745.55	899.99	1,113.22
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	5,582.40	5,888.00	3,259.50				
2.投资活动产生现金流小计	-5,582.40	-5,888.00	-3,259.50				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	2,245.64	1,100.00	1,100.00				
2.债券融资款	3,400.00	5,000.00	2,500.00				
3.债券发行费	3.74	5.50	2.75		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	59.50	206.50	337.75	381.50	381.50	381.50	381.50
6.融资活动产生现金流合计	5,582.40	5,888.00	3,259.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	178.10	542.15	1,060.64
2.期内现金变动	-	-	-	178.10	364.05	518.49	731.72
3.期末现金	-	-	-	178.10	542.15	1,060.64	1,792.36

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	1,588.53	1,588.53	1,749.48	1,749.48	1,749.48	1,923.13	1,923.13	1,923.13	2,115.48
经营收入	1,588.53	1,588.53	1,749.48	1,749.48	1,749.48	1,923.13	1,923.13	1,923.13	2,115.48
2.经营活动支付的现金	475.31	475.31	522.84	522.84	522.84	575.13	575.13	635.97	781.87
3.经营活动产生现金流小计	1,113.22	1,113.22	1,226.64	1,226.64	1,226.64	1,348.00	1,348.00	1,287.16	1,333.61
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
6.融资活动产生现金流合计	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50
四、现金流总计									
1.期初现金	1,792.36	2,524.08	3,255.80	4,100.94	4,946.08	5,791.22	6,757.72	7,724.22	8,629.88
2.期内现金变动	731.72	731.72	845.14	845.14	845.14	966.50	966.50	905.66	952.11
3.期末现金	2,524.08	3,255.80	4,100.94	4,946.08	5,791.22	6,757.72	7,724.22	8,629.88	9,581.99

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	2,115.48	2,115.48	2,327.80	2,327.80	2,327.80	2,561.74	2,561.74	37,693.98
经营收入	2,115.48	2,115.48	2,327.80	2,327.80	2,327.80	2,561.74	2,561.74	37,693.98
2.经营活动支付的现金	781.87	781.87	860.17	860.17	860.17	946.36	946.36	12,851.62
3.经营活动产生现金流小计	1,333.61	1,333.61	1,467.63	1,467.63	1,467.63	1,615.38	1,615.38	24,842.36
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								14,729.90
2.投资活动产生现金流小计								-14,729.90
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								4,445.64
2.债券融资款								10,900.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	11.99
4.偿还债券本金	-	-	-	-	3,400.00	5,000.00	2,500.00	10,900.00
5.支付债券利息	381.50	381.50	381.50	381.50	322.00	175.00	43.75	7,630.00
6.融资活动产生现金流合计	-381.50	-381.50	-381.50	-381.50	-3,722.00	-5,175.00	-2,543.75	-3,196.35
四、现金流总计								-
1.期初现金	9,581.99	10,534.10	11,486.21	12,572.34	13,658.47	11,404.10	7,844.48	
2.期内现金变动	952.11	952.11	1,086.13	1,086.13	-2,254.37	-3,559.62	-928.37	
3.期末现金	10,534.10	11,486.21	12,572.34	13,658.47	11,404.10	7,844.48	6,916.11	

磨店家园三期综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	648.96	784.52	892.89	1,060.97
经营收入	-	-	-	648.96	784.52	892.89	1,060.97
2.经营活动支付的现金	-	-	-	155.98	162.18	168.39	192.05
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	492.98	622.34	724.50	868.92
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	3,435.31	4,056.04	2,065.38				
2.投资活动产生现金流小计	-3,435.31	-4,056.04	-2,065.38				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	1,276.23	600.00	600.00				
2.债券融资款	2,200.00	3,600.00	1,700.00				
3.债券发行费	2.42	3.96	1.87		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	38.50	140.00	232.75	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	3,435.31	4,056.04	2,065.38	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	230.48	590.32	1,052.32
2.期内现金变动	-	-	-	230.48	359.84	462.00	606.42
3.期末现金	-	-	-	230.48	590.32	1,052.32	1,658.74

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	1,060.97	1,060.97	1,168.90	1,168.90	1,168.90	1,284.72	1,284.72	1,284.72	1,413.19
经营收入	1,060.97	1,060.97	1,168.90	1,168.90	1,168.90	1,284.72	1,284.72	1,284.72	1,413.19
2.经营活动支付的现金	192.05	192.05	211.26	211.26	211.26	316.49	347.99	347.99	382.78
3.经营活动产生现金流小计	868.92	868.92	957.64	957.64	957.64	968.23	936.73	936.73	1,030.41
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
四、现金流总计									
1.期初现金	1,658.74	2,265.16	2,871.58	3,566.72	4,261.86	4,957.00	5,662.73	6,336.96	7,011.19
2.期内现金变动	606.42	606.42	695.14	695.14	695.14	705.73	674.23	674.23	767.91
3.期末现金	2,265.16	2,871.58	3,566.72	4,261.86	4,957.00	5,662.73	6,336.96	7,011.19	7,779.10

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	1,413.19	1,413.19	1,555.16	1,555.16	1,555.16	1,711.65	1,711.65	25,198.49
经营收入	1,413.19	1,413.19	1,555.16	1,555.16	1,555.16	1,711.65	1,711.65	25,198.49
2.经营活动支付的现金	382.78	382.78	421.15	421.15	421.15	463.40	463.40	6,047.54
3.经营活动产生现金流小计	1,030.41	1,030.41	1,134.01	1,134.01	1,134.01	1,248.25	1,248.25	19,150.95
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								9,556.73
2.投资活动产生现金流小计								-9,556.73
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								2,476.23
2.债券融资款								7,500.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	8.25
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,200.00	3,600.00	1,700.00	7,500.00
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	224.00	122.50	29.75	5,250.00
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-2,424.00	-3,722.50	-1,729.75	-2,782.02
四、现金流总计								-
1.期初现金	7,779.10	8,547.01	9,314.92	10,186.43	11,057.94	9,767.95	7,293.70	
2.期内现金变动	767.91	767.91	871.51	871.51	-1,289.99	-2,474.25	-481.50	
3.期末现金	8,547.01	9,314.92	10,186.43	11,057.94	9,767.95	7,293.70	6,812.20	

鹤翔园四期综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表 单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	696.64	834.60	950.86	1,141.59
经营收入	-	-	-	696.64	834.60	950.86	1,141.59
2.经营活动支付的现金	-	-	-	151.06	156.17	161.27	183.02
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	545.58	678.43	789.59	958.57
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	4,423.30	4,361.62	2,279.60				
2.投资活动产生现金流小计	-4,423.30	-4,361.62	-2,279.60				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	2,264.22	1,200.00	1,000.00				
2.债券融资款	2,200.00	3,300.00	1,500.00				
3.债券发行费	2.42	3.63	1.65		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	38.50	134.75	218.75	245.00	245.00	245.00	245.00
6.融资活动产生现金流合计	4,423.30	4,361.62	2,279.60	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	300.58	734.01	1,278.60
2.期内现金变动	-	-	-	300.58	433.43	544.59	713.57
3.期末现金	-	-	-	300.58	734.01	1,278.60	1,992.17

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	1,141.59	1,141.59	1,257.25	1,257.25	1,257.25	1,382.12	1,382.12	1,382.12	1,520.37
经营收入	1,141.59	1,141.59	1,257.25	1,257.25	1,257.25	1,382.12	1,382.12	1,382.12	1,520.37
2.经营活动支付的现金	183.02	183.02	201.33	201.33	201.33	221.46	221.46	221.46	318.34
3.经营活动产生现金流小计	958.57	958.57	1,055.92	1,055.92	1,055.92	1,160.66	1,160.66	1,160.66	1,202.03
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
6.融资活动产生现金流合计	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00
四、现金流总计									
1.期初现金	1,992.17	2,705.74	3,419.31	4,230.23	5,041.15	5,852.07	6,767.73	7,683.39	8,599.05
2.期内现金变动	713.57	713.57	810.92	810.92	810.92	915.66	915.66	915.66	957.03
3.期末现金	2,705.74	3,419.31	4,230.23	5,041.15	5,852.07	6,767.73	7,683.39	8,599.05	9,556.08

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	1,520.37	1,520.37	1,672.91	1,672.91	1,672.91	1,840.99	1,840.99	27,086.80
经营收入	1,520.37	1,520.37	1,672.91	1,672.91	1,672.91	1,840.99	1,840.99	27,086.80
2.经营活动支付的现金	346.96	346.96	381.72	381.72	381.72	420.00	420.00	5,283.35
3.经营活动产生现金流小计	1,173.41	1,173.41	1,291.19	1,291.19	1,291.19	1,420.99	1,420.99	21,803.45
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								11,064.52
2.投资活动产生现金流小计								-11,064.52
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								4,464.22
2.债券融资款								7,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	7.70
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,200.00	3,300.00	1,500.00	7,000.00
5.支付债券利息	245.00	245.00	245.00	245.00	206.50	110.25	26.25	4,900.00
6.融资活动产生现金流合计	-245.00	-245.00	-245.00	-245.00	-2,406.50	-3,410.25	-1,526.25	-443.48
四、现金流总计								-
1.期初现金	9,556.08	10,484.49	11,412.90	12,459.09	13,505.28	12,389.97	10,400.71	
2.期内现金变动	928.41	928.41	1,046.19	1,046.19	-1,115.31	-1,989.26	-105.26	
3.期末现金	10,484.49	11,412.90	12,459.09	13,505.28	12,389.97	10,400.71	10,295.45	

相山路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表 单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	341.38	408.65	465.68	559.48
经营收入	-	-	-	341.38	408.65	465.68	559.48
2.经营活动支付的现金	-	-	-	77.69	81.27	84.84	97.26
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	263.69	327.38	380.84	462.22
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	2,582.01	2,221.02	1,078.48				
2.投资活动产生现金流小计	-2,582.01	-2,221.02	-1,078.48				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	1,306.19	500.00	500.00				
2.债券融资款	1,300.00	1,800.00	700.00				
3.债券发行费	1.43	1.98	0.77		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	22.75	77.00	120.75	133.00	133.00	133.00	133.00
6.融资活动产生现金流合计	2,582.01	2,221.02	1,078.48	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	130.69	325.07	572.91
2.期内现金变动	-	-	-	130.69	194.38	247.84	329.22
3.期末现金	-	-	-	130.69	325.07	572.91	902.13

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	559.48	559.48	616.23	616.23	616.23	677.50	677.50	677.50	745.28
经营收入	559.48	559.48	616.23	616.23	616.23	677.50	677.50	677.50	745.28
2.经营活动支付的现金	97.26	97.26	106.98	106.98	106.98	117.69	117.69	168.74	191.88
3.经营活动产生现金流小计	462.22	462.22	509.25	509.25	509.25	559.81	559.81	508.76	553.40
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
6.融资活动产生现金流合计	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00
四、现金流总计									
1.期初现金	902.13	1,231.35	1,560.57	1,936.82	2,313.07	2,689.32	3,116.13	3,542.94	3,918.70
2.期内现金变动	329.22	329.22	376.25	376.25	376.25	426.81	426.81	375.76	420.40
3.期末现金	1,231.35	1,560.57	1,936.82	2,313.07	2,689.32	3,116.13	3,542.94	3,918.70	4,339.10

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	745.28	745.28	820.03	820.03	820.03	902.34	902.34	13,275.95
经营收入	745.28	745.28	820.03	820.03	820.03	902.34	902.34	13,275.95
2.经营活动支付的现金	191.88	191.88	211.10	211.10	211.10	232.25	232.25	2,934.08
3.经营活动产生现金流小计	553.40	553.40	608.93	608.93	608.93	670.09	670.09	10,341.87
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								5,881.51
2.投资活动产生现金流小计								-5,881.51
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								2,306.19
2.债券融资款								3,800.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	4.18
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,300.00	1,800.00	700.00	3,800.00
5.支付债券利息	133.00	133.00	133.00	133.00	110.25	56.00	12.25	2,660.00
6.融资活动产生现金流合计	-133.00	-133.00	-133.00	-133.00	-1,410.25	-1,856.00	-712.25	-357.99
四、现金流总计								-
1.期初现金	4,339.10	4,759.50	5,179.90	5,655.83	6,131.76	5,330.44	4,144.53	
2.期内现金变动	420.40	420.40	475.93	475.93	-801.32	-1,185.91	-42.16	
3.期末现金	4,759.50	5,179.90	5,655.83	6,131.76	5,330.44	4,144.53	4,102.37	

相城路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表 单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	472.11	565.15	643.99	773.80
经营收入	-	-	-	472.11	565.15	643.99	773.80
2.经营活动支付的现金	-	-	-	97.20	102.08	106.96	123.02
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	374.91	463.07	537.03	650.78
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	3,814.21	2,997.72	1,641.40				
2.投资活动产生现金流小计	-3,814.21	-2,997.72	-1,641.40				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	2,145.83	800.00	800.00				
2.债券融资款	1,700.00	2,300.00	1,000.00				
3.债券发行费	1.87	2.53	1.10		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	29.75	99.75	157.50	175.00	175.00	175.00	175.00
6.融资活动产生现金流合计	3,814.21	2,997.72	1,641.40	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	199.91	487.98	850.01
2.期内现金变动	-	-	-	199.91	288.07	362.03	475.78
3.期末现金	-	-	-	199.91	487.98	850.01	1,325.79

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	773.80	773.80	852.24	852.24	852.24	936.94	936.94	936.94	1,030.67
经营收入	773.80	773.80	852.24	852.24	852.24	936.94	936.94	936.94	1,030.67
2.经营活动支付的现金	123.02	123.02	135.32	135.32	135.32	148.86	148.86	184.97	249.12
3.经营活动产生现金流小计	650.78	650.78	716.92	716.92	716.92	788.08	788.08	751.97	781.55
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
6.融资活动产生现金流合计	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00
四、现金流总计									
1.期初现金	1,325.79	1,801.57	2,277.35	2,819.27	3,361.19	3,903.11	4,516.19	5,129.27	5,706.24
2.期内现金变动	475.78	475.78	541.92	541.92	541.92	613.08	613.08	576.97	606.55
3.期末现金	1,801.57	2,277.35	2,819.27	3,361.19	3,903.11	4,516.19	5,129.27	5,706.24	6,312.79

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	1,030.67	1,030.67	1,134.02	1,134.02	1,134.02	1,247.87	1,247.87	18,360.00
经营收入	1,030.67	1,030.67	1,134.02	1,134.02	1,134.02	1,247.87	1,247.87	18,360.00
2.经营活动支付的现金	249.12	249.12	274.06	274.06	274.06	301.54	301.54	3,736.57
3.经营活动产生现金流小计	781.55	781.55	859.96	859.96	859.96	946.33	946.33	14,623.43
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								8,453.33
2.投资活动产生现金流小计								-8,453.33
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								3,745.83
2.债券融资款								5,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	5.50
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,700.00	2,300.00	1,000.00	5,000.00
5.支付债券利息	175.00	175.00	175.00	175.00	145.25	75.25	17.50	3,500.00
6.融资活动产生现金流合计	-175.00	-175.00	-175.00	-175.00	-1,845.25	-2,375.25	-1,017.50	240.33
四、现金流总计								-
1.期初现金	6,312.79	6,919.34	7,525.89	8,210.85	8,895.81	7,910.52	6,481.60	
2.期内现金变动	606.55	606.55	684.96	684.96	-985.29	-1,428.92	-71.17	
3.期末现金	6,919.34	7,525.89	8,210.85	8,895.81	7,910.52	6,481.60	6,410.43	

闸河路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表 单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	480.69	575.95	656.23	787.64
经营收入	-	-	-	480.69	575.95	656.23	787.64
2.经营活动支付的现金	-	-	-	146.16	152.48	158.80	181.64
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	334.53	423.47	497.43	606.00
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	2,952.03	3,382.84	1,704.10				
2.投资活动产生现金流小计	-2,952.03	-3,382.84	-1,704.10				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	1,283.65	400.00	400.00				
2.债券融资款	1,700.00	3,100.00	1,500.00				
3.债券发行费	1.87	3.41	1.65	-	-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	29.75	113.75	194.25	220.50	220.50	220.50	220.50
6.融资活动产生现金流合计	2,952.03	3,382.84	1,704.10	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	114.03	317.00	593.93
2.期内现金变动	-	-	-	114.03	202.97	276.93	385.50
3.期末现金	-	-	-	114.03	317.00	593.93	979.43

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	787.64	787.64	867.48	867.48	867.48	953.69	953.69	953.69	1,049.10
经营收入	787.64	787.64	867.48	867.48	867.48	953.69	953.69	953.69	1,049.10
2.经营活动支付的现金	181.64	181.64	199.79	199.79	199.79	261.02	313.78	313.78	345.17
3.经营活动产生现金流小计	606.00	606.00	667.69	667.69	667.69	692.67	639.91	639.91	703.93
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50
6.融资活动产生现金流合计	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50
四、现金流总计									
1.期初现金	979.43	1,364.93	1,750.43	2,197.62	2,644.81	3,092.00	3,564.17	3,983.58	4,402.99
2.期内现金变动	385.50	385.50	447.19	447.19	447.19	472.17	419.41	419.41	483.43
3.期末现金	1,364.93	1,750.43	2,197.62	2,644.81	3,092.00	3,564.17	3,983.58	4,402.99	4,886.42

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	1,049.10	1,049.10	1,154.29	1,154.29	1,154.29	1,270.21	1,270.21	18,689.89
经营收入	1,049.10	1,049.10	1,154.29	1,154.29	1,154.29	1,270.21	1,270.21	18,689.89
2.经营活动支付的现金	345.17	345.17	379.72	379.72	379.72	417.77	417.77	5,500.52
3.经营活动产生现金流小计	703.93	703.93	774.57	774.57	774.57	852.44	852.44	13,189.37
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								8,038.97
2.投资活动产生现金流小计								-8,038.97
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								2,083.65
2.债券融资款								6,300.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	6.93
4.偿还债券本金	-	-	-	-	1,700.00	3,100.00	1,500.00	6,300.00
5.支付债券利息	220.50	220.50	220.50	220.50	190.75	106.75	26.25	4,410.00
6.融资活动产生现金流合计	-220.50	-220.50	-220.50	-220.50	-1,890.75	-3,206.75	-1,526.25	-2,333.28
四、现金流总计								-
1.期初现金	4,886.42	5,369.85	5,853.28	6,407.35	6,961.42	5,845.24	3,490.93	
2.期内现金变动	483.43	483.43	554.07	554.07	-1,116.18	-2,354.31	-673.81	
3.期末现金	5,369.85	5,853.28	6,407.35	6,961.42	5,845.24	3,490.93	2,817.12	

张衡路综合服务中心收益和融资平衡现金流测算表 单位：万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	-	-	-	533.11	639.47	728.47	873.24
经营收入	-	-	-	533.11	639.47	728.47	873.24
2.经营活动支付的现金	-	-	-	96.20	101.32	106.45	122.73
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	436.91	538.15	622.02	750.51
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	3,651.04	3,649.26	1,763.74				
2.投资活动产生现金流小计	-3,651.04	-3,649.26	-1,763.74				
三、融资活动产生的现金流							
1.项目资本金	1,197.54	400.00	400.00				
2.债券融资款	2,500.00	3,400.00	1,600.00				
3.债券发行费	2.75	3.74	1.76		-	-	-
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息	43.75	147.00	234.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	3,651.04	3,649.26	1,763.74	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	-	-	174.41	450.06	809.58
2.期内现金变动	-	-	-	174.41	275.65	359.52	488.01
3.期末现金	-	-	-	174.41	450.06	809.58	1,297.59

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	873.24	873.24	961.82	961.82	961.82	1,057.33	1,057.33	1,057.33	1,163.10
经营收入	873.24	873.24	961.82	961.82	961.82	1,057.33	1,057.33	1,057.33	1,163.10
2.经营活动支付的现金	122.73	122.73	135.01	135.01	135.01	148.51	148.51	204.66	258.06
3.经营活动产生现金流小计	750.51	750.51	826.81	826.81	826.81	908.82	908.82	852.67	905.04
二、投资活动产生的现金流				-					
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金						-	-	-	-
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
四、现金流总计									
1.期初现金	1,297.59	1,785.60	2,273.61	2,837.92	3,402.23	3,966.54	4,612.86	5,259.18	5,849.35
2.期内现金变动	488.01	488.01	564.31	564.31	564.31	646.32	646.32	590.17	642.54
3.期末现金	1,785.60	2,273.61	2,837.92	3,402.23	3,966.54	4,612.86	5,259.18	5,849.35	6,491.89

续：

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	1,163.10	1,163.10	1,279.79	1,279.79	1,279.79	1,408.34	1,408.34	20,723.57
经营收入	1,163.10	1,163.10	1,279.79	1,279.79	1,279.79	1,408.34	1,408.34	20,723.57
2.经营活动支付的现金	258.06	258.06	283.91	283.91	283.91	312.38	312.38	3,829.54
3.经营活动产生现金流小计	905.04	905.04	995.88	995.88	995.88	1,095.96	1,095.96	16,894.03
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								9,064.04
2.投资活动产生现金流小计								-9,064.04
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								1,997.54
2.债券融资款								7,500.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	8.25
4.偿还债券本金	-	-	-	-	2,500.00	3,400.00	1,600.00	7,500.00
5.支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	218.75	115.50	28.00	5,250.00
6.融资活动产生现金流合计	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-2,718.75	-3,515.50	-1,628.00	-3,260.71
四、现金流总计								-
1.期初现金	6,491.89	7,134.43	7,776.97	8,510.35	9,243.73	7,520.86	5,101.32	
2.期内现金变动	642.54	642.54	733.38	733.38	-1,722.87	-2,419.54	-532.04	
3.期末现金	7,134.43	7,776.97	8,510.35	9,243.73	7,520.86	5,101.32	4,569.28	

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障；且债券还本付息后，项目仍旧有留存资金，有较高的偿还利息的能力。

（二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		262.50	262.50	-	-	-
2026 年		918.75	918.75	-	-	-
2027 年		1,496.25	1,496.25	-	-	-
2028 年		1,680.00	1,680.00	4,142.46	1,134.29	3,008.17
2029 年		1,680.00	1,680.00	4,971.24	1,172.87	3,798.37
2030 年		1,680.00	1,680.00	5,662.88	1,211.44	4,451.44
2031 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2032 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2033 年		1,680.00	1,680.00	6,785.23	1,375.03	5,410.20
2034 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2035 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2036 年		1,680.00	1,680.00	7,473.42	1,512.53	5,960.89
2037 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	1,789.16	6,426.25
2038 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	1,873.42	6,341.99
2039 年		1,680.00	1,680.00	8,215.41	2,077.57	6,137.84
2040 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,527.22	6,509.97
2041 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,555.84	6,481.35
2042 年		1,680.00	1,680.00	9,037.19	2,555.84	6,481.35
2043 年		1,680.00	1,680.00	9,944.04	2,811.83	7,132.21
2044 年	-	1,680.00	1,680.00	9,944.04	2,811.83	7,132.21

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2045 年	15,000.00	1,417.50	16,417.50	9,944.04	2,811.83	7,132.21
2046 年	22,500.00	761.25	23,261.25	10,943.07	3,093.70	7,849.37
2047 年	10,500.00	183.75	10,683.75	10,943.16	3,093.70	7,849.46
合计	48,000.00	33,600.00	81,600.00	161,028.68	40,183.22	120,845.46
债务本息偿付保障倍数						1.48

烈山路综合服务中心及配套基础设施资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		59.50	59.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		206.50	206.50	0.00	0.00	0.00
2027 年		337.75	337.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		381.50	381.50	969.60	410.00	559.60
2029 年		381.50	381.50	1,162.92	417.37	745.55
2030 年		381.50	381.50	1,324.72	424.73	899.99
2031 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2032 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2033 年		381.50	381.50	1,588.53	475.31	1,113.22
2034 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2035 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2036 年		381.50	381.50	1,749.48	522.84	1,226.64
2037 年		381.50	381.50	1,923.13	575.13	1,348.00
2038 年		381.50	381.50	1,923.13	575.13	1,348.00
2039 年		381.50	381.50	1,923.13	635.97	1,287.16
2040 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61
2041 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2042 年		381.50	381.50	2,115.48	781.87	1,333.61
2043 年		381.50	381.50	2,327.80	860.17	1,467.63
2044 年	0.00	381.50	381.50	2,327.80	860.17	1,467.63
2045 年	3,400.00	322.00	3,722.00	2,327.80	860.17	1,467.63
2046 年	5,000.00	175.00	5,175.00	2,561.74	946.36	1,615.38
2047 年	2,500.00	43.75	2,543.75	2,561.74	946.36	1,615.38
合计	10,900.00	7,630.00	18,530.00	37,693.98	12,851.62	24,842.36
债务本息偿付保障倍数	1.34					

磨店家园三期综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		38.50	38.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		140.00	140.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		232.75	232.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		262.50	262.50	648.96	155.98	492.98
2029 年		262.50	262.50	784.52	162.18	622.34
2030 年		262.50	262.50	892.89	168.39	724.50
2031 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2032 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2033 年		262.50	262.50	1,060.97	192.05	868.92
2034 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2035 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2036 年		262.50	262.50	1,168.90	211.26	957.64
2037 年		262.50	262.50	1,284.72	316.49	968.23

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2038 年		262.50	262.50	1,284.72	347.99	936.73
2039 年		262.50	262.50	1,284.72	347.99	936.73
2040 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2041 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2042 年		262.50	262.50	1,413.19	382.78	1,030.41
2043 年		262.50	262.50	1,555.16	421.15	1,134.01
2044 年	0.00	262.50	262.50	1,555.16	421.15	1,134.01
2045 年	2,200.00	224.00	2,424.00	1,555.16	421.15	1,134.01
2046 年	3,600.00	122.50	3,722.50	1,711.65	463.40	1,248.25
2047 年	1,700.00	29.75	1,729.75	1,711.65	463.40	1,248.25
合计	7,500.00	5,250.00	12,750.00	25,198.49	6,047.54	19,150.95
债务本息偿付保障倍数	1.50					

鹤翔园四期综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		38.50	38.50	0.00	0.00	0.00
2026 年		134.75	134.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		218.75	218.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		245.00	245.00	696.64	151.06	545.58
2029 年		245.00	245.00	834.60	156.17	678.43
2030 年		245.00	245.00	950.86	161.27	789.59
2031 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57
2032 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57
2033 年		245.00	245.00	1,141.59	183.02	958.57

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2034 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2035 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2036 年		245.00	245.00	1,257.25	201.33	1,055.92
2037 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66
2038 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66
2039 年		245.00	245.00	1,382.12	221.46	1,160.66
2040 年		245.00	245.00	1,520.37	318.34	1,202.03
2041 年		245.00	245.00	1,520.37	346.96	1,173.41
2042 年		245.00	245.00	1,520.37	346.96	1,173.41
2043 年		245.00	245.00	1,672.91	381.72	1,291.19
2044 年	0.00	245.00	245.00	1,672.91	381.72	1,291.19
2045 年	2,200.00	206.50	2,406.50	1,672.91	381.72	1,291.19
2046 年	3,300.00	110.25	3,410.25	1,840.99	420.00	1,420.99
2047 年	1,500.00	26.25	1,526.25	1,840.99	420.00	1,420.99
合计	7,000.00	4,900.00	11,900.00	27,086.80	5,283.35	21,803.45
债务本息偿付保障倍数	**1.83**					

相山路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		22.75	22.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		77.00	77.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		120.75	120.75	0.00	0.00	0.00
2028 年		133.00	133.00	341.38	77.69	263.69

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2029 年		133.00	133.00	408.65	81.27	327.38
2030 年		133.00	133.00	465.68	84.84	380.84
2031 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2032 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2033 年		133.00	133.00	559.48	97.26	462.22
2034 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25
2035 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25
2036 年		133.00	133.00	616.23	106.98	509.25
2037 年		133.00	133.00	677.50	117.69	559.81
2038 年		133.00	133.00	677.50	117.69	559.81
2039 年		133.00	133.00	677.50	168.74	508.76
2040 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2041 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2042 年		133.00	133.00	745.28	191.88	553.40
2043 年		133.00	133.00	820.03	211.10	608.93
2044 年	0.00	133.00	133.00	820.03	211.10	608.93
2045 年	1,300.00	110.25	1,410.25	820.03	211.10	608.93
2046 年	1,800.00	56.00	1,856.00	902.34	232.25	670.09
2047 年	700.00	12.25	712.25	902.34	232.25	670.09
合计	3,800.00	2,660.00	6,460.00	13,275.95	2,934.08	10,341.87
债务本息偿付保障倍数	1.60					

相城路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2025 年		29.75	29.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		99.75	99.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		157.50	157.50	0.00	0.00	0.00
2028 年		175.00	175.00	472.11	97.20	374.91
2029 年		175.00	175.00	565.15	102.08	463.07
2030 年		175.00	175.00	643.99	106.96	537.03
2031 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2032 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2033 年		175.00	175.00	773.80	123.02	650.78
2034 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92
2035 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92
2036 年		175.00	175.00	852.24	135.32	716.92
2037 年		175.00	175.00	936.94	148.86	788.08
2038 年		175.00	175.00	936.94	148.86	788.08
2039 年		175.00	175.00	936.94	184.97	751.97
2040 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2041 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2042 年		175.00	175.00	1,030.67	249.12	781.55
2043 年		175.00	175.00	1,134.02	274.06	859.96
2044 年	0.00	175.00	175.00	1,134.02	274.06	859.96
2045 年	1,700.00	145.25	1,845.25	1,134.02	274.06	859.96
2046 年	2,300.00	75.25	2,375.25	1,247.87	301.54	946.33
2047 年	1,000.00	17.50	1,017.50	1,247.87	301.54	946.33
合计	5,000.00	3,500.00	8,500.00	18,360.00	3,736.57	14,623.43
债务本息偿付保障倍数	1.72					

闸河路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		29.75	29.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		113.75	113.75	0.00	0.00	0.00
2027 年		194.25	194.25	0.00	0.00	0.00
2028 年		220.50	220.50	480.69	146.16	334.53
2029 年		220.50	220.50	575.95	152.48	423.47
2030 年		220.50	220.50	656.23	158.80	497.43
2031 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00
2032 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00
2033 年		220.50	220.50	787.64	181.64	606.00
2034 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2035 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2036 年		220.50	220.50	867.48	199.79	667.69
2037 年		220.50	220.50	953.69	261.02	692.67
2038 年		220.50	220.50	953.69	313.78	639.91
2039 年		220.50	220.50	953.69	313.78	639.91
2040 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2041 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2042 年		220.50	220.50	1,049.10	345.17	703.93
2043 年		220.50	220.50	1,154.29	379.72	774.57
2044 年	0.00	220.50	220.50	1,154.29	379.72	774.57
2045 年	1,700.00	190.75	1,890.75	1,154.29	379.72	774.57
2046 年	3,100.00	106.75	3,206.75	1,270.21	417.77	852.44
2047 年	1,500.00	26.25	1,526.25	1,270.21	417.77	852.44
合计	6,300.00	4,410.00	10,710.00	18,689.89	5,500.52	13,189.37
债务本息偿付保障倍数	**1.23**					

张衡路综合服务中心资金平衡表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		43.75	43.75	0.00	0.00	0.00
2026 年		147.00	147.00	0.00	0.00	0.00
2027 年		234.50	234.50	0.00	0.00	0.00
2028 年		262.50	262.50	533.11	96.20	436.91
2029 年		262.50	262.50	639.47	101.32	538.15
2030 年		262.50	262.50	728.47	106.45	622.02
2031 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2032 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2033 年		262.50	262.50	873.24	122.73	750.51
2034 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2035 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2036 年		262.50	262.50	961.82	135.01	826.81
2037 年		262.50	262.50	1,057.33	148.51	908.82
2038 年		262.50	262.50	1,057.33	148.51	908.82
2039 年		262.50	262.50	1,057.33	204.66	852.67
2040 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2041 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2042 年		262.50	262.50	1,163.10	258.06	905.04
2043 年		262.50	262.50	1,279.79	283.91	995.88
2044 年	0.00	262.50	262.50	1,279.79	283.91	995.88
2045 年	2,500.00	218.75	2,718.75	1,279.79	283.91	995.88
2046 年	3,400.00	115.50	3,515.50	1,408.34	312.38	1,095.96
2047 年	1,600.00	28.00	1,628.00	1,408.34	312.38	1,095.96
合计	7,500.00	5,250.00	12,750.00	20,723.57	3,829.54	16,894.03

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
债务本息偿付保障倍数	1.33					

（三）项目平衡性评价

(1) 稳定性

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，债券存续期间各年度累计现金净流量为正，本项目专项债到期时，在偿还债券到期的本息后，将仍有 41,922.96 万元的累计现金结余，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

(2) 充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 120,845.46 万元，能够覆盖债券本息金额 81,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.48 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对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。

债券存续期内，考虑项目收益等因素变动，债券本息覆盖率测算见下表：

项目收益压力测试

金额单位：人民币万元

收支费用	项目收益总额	偿债本息	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	120,845.46	81,600.00	1.48
项目收益合计（减少 5%）	114,803.19	81,600.00	1.41
项目收益合计（减少 10%）	108,760.91	81,600.00	1.33

由以上分析可见，考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项

目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

四、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下,项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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会计师事务所及注册会计师无关。

统一社会信用代码
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

（副 本）

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　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，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；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　伍佰万圆整

成立日期　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 01 月 15 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

证书序号：0011517

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：安徽省财政厅

二〇二四　年　四　月　一　日

中华人民共和国财政部制

姓名 钱毅

性别 男

出生日期 1978-11-30

所属事务所 安徽新中天会计师事务所有限公司

身份证号码 340111197811304372

340301710002

2007-12-21

年检历史查询

年检凭证

钱毅

会员编号 340301710002

2024年07月 年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-09-06

2022年 通过

2022-08-09

2014年 通过

2014-03-28

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间	年检结果
2024年07月	年检通过

历年记录