

淮北高新区科技创新产业园（一期）项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

容诚专字[2025]230Z0597 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资平衡财务评估报告	1-8
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	9-33
3	附件 2：项目预期收益及融资平衡方案	34-51

容诚专字[2025]230Z0597 号

## 淮北高新区科技创新产业园（一期）项目

### 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

淮北高新产业投资发展有限公司：

我们接受淮北高新产业投资发展有限公司委托，对淮北高新区科技创新产业园（一期）项目一项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，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的基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的淮北高新区科技创新产业园（一期）项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

### 一、本期债券应付本息情况

本项目申请发行专项债券总额 60,000.00 万元，其中 2024 年已通过政府专项债融资 3,500.00 万元，2025 年拟通过政府专项债融资 14,000.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 1,000.00 万元，剩余金额于之后批次发行），2026 年拟通过政府专项债融资 42,500.00 万元。本项目债券发行期限为 20 年，已发行债券按实际利率计算，本批次及之后批次发行债券利率按照 3.80% 测算。本项目债券每半年支付一次利息，到期一次性还本，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	地级市（区）	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2024 年	淮北市高新区	-	3,500.00	-	3,500.00	19.65	19.65
2025 年	淮北市高新区	3,500.00	14,000.00	-	17,500.00	337.08	337.08
2026 年	淮北市高新区	17,500.00	42,500.00	-	60,000.00	1,397.15	1,397.15
2027 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2028 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2029 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2030 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2031 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2032 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2033 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2034 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2035 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2036 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2037 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2038 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65

2039 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2040 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2041 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2042 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2043 年	淮北市高新区	60,000.00	-	-	60,000.00	2,204.65	2,204.65
2044 年	淮北市高新区	60,000.00	-	3,500.00	56,500.00	2,185.00	5,685.00
2045 年	淮北市高新区	56,500.00	-	14,000.00	42,500.00	1,867.58	15,867.58
2046 年	淮北市高新区	42,500.00	-	42,500.00	-	807.50	43,307.50
合计	-		60,000.00	60,000.00		44,093.00	104,093.00

## 二、项目产生的净现金流入

### （一）项目现金流收益预测参考文件

- 1、《淮北高新区科技创新产业园（一期）项目可行性研究报告》；
- 2、《安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅关于印发安徽省物业服务收费管理办法的通知》（皖价服〔2014〕122号）；
- 3、《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅关于住宅小区物业服务收费有关问题的通知》（皖价服〔2015〕132号）
- 4、《安徽省物价局关于明确机动车停放服务收费政策的通知》（皖价服〔2015〕145号）；
- 5、《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；
- 6、《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的》（皖发改价格〔2019〕311号）。

### （二）基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于淮北高新区科技创新产业园（一期）项目完工后运营期产生的生产用房出租收入、仓储用房出租收入、研发及办公用房出租收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入和灯杆广告

牌收入。对于运营期的各项运营收入，参考淮北市高新区及周边地区的市场价格水平和政府制定的收费标准，运营期内生产用房、仓储用房、研发及办公用房以及灯杆广告牌出租价格、物业服务费和充电桩收费价格预测每三年按 6% 的增长率进行增长。运营成本主要包括燃料及动力费、工资福利费、修理费用和其他费用，以预测期间的经济环境最佳估计为前提。

### （三）项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	预计价格增长率达到正常运营的 100% 情况下项目净收益	预计价格增长率达到正常运营的 95% 情况下项目净收益	预计价格增长率达到正常运营的 90% 情况下项目净收益
淮北高新区科技创新产业园（一期）项目	137,245.62	136,272.54	135,545.23

### （四）本息覆盖倍数情况

本项目主要收入来源于运营期收入产生的现金净流入，结合当地收费政策文件，建设期以及收入成本构成，同时考虑预计单位价格增速等因素，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，计算自发行债券后未来年度产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

#### 1、预计价格增长率达到正常运营的 100% 情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	19.65	19.65				
2025 年	-	337.08	337.08				
2026 年	-	1,397.15	1,397.15	1,263.88	246.87	120.41	896.60
2027 年	-	2,204.65	2,204.65	6,704.94	1,012.18	651.11	5,041.65
2028 年	-	2,204.65	2,204.65	7,985.43	1,031.39	773.20	6,180.84
2029 年	-	2,204.65	2,204.65	8,446.59	1,082.59	819.51	6,544.49

2030 年	-	2,204.65	2,204.65	8,446.59	1,082.59	819.51	6,544.49
2031 年	-	2,204.65	2,204.65	8,446.59	1,082.59	819.51	6,544.49
2032 年	-	2,204.65	2,204.65	8,926.77	1,136.86	867.28	6,922.63
2033 年	-	2,204.65	2,204.65	8,926.77	1,136.86	867.28	6,922.63
2034 年	-	2,204.65	2,204.65	8,926.77	1,136.86	871.65	6,918.26
2035 年	-	2,204.65	2,204.65	9,409.96	1,193.88	1,781.82	6,434.26
2036 年	-	2,204.65	2,204.65	9,409.96	1,193.88	1,781.82	6,434.26
2037 年	-	2,204.65	2,204.65	9,409.96	1,193.88	1,781.82	6,434.26
2038 年	-	2,204.65	2,204.65	9,999.01	1,255.28	1,896.76	6,846.97
2039 年	-	2,204.65	2,204.65	9,999.01	1,255.28	1,896.76	6,846.97
2040 年	-	2,204.65	2,204.65	9,999.01	1,255.28	1,896.76	6,846.97
2041 年	-	2,204.65	2,204.65	10,603.61	1,320.59	2,014.69	7,268.33
2042 年	-	2,204.65	2,204.65	10,603.61	1,320.59	2,014.69	7,268.33
2043 年	-	2,204.65	2,204.65	10,603.61	1,320.59	2,014.69	7,268.33
2044 年	3,500.00	2,185.00	5,685.00	11,215.79	1,388.82	2,133.35	7,693.62
2045 年	14,000.00	1,867.58	15,867.58	11,215.79	1,388.82	2,133.35	7,693.62
2046 年	42,500.00	807.50	43,307.50	11,215.79	1,388.82	2,133.35	7,693.62
合计	60,000.00	44,093.00	104,093.00	191,759.44	24,424.50	30,089.32	137,245.62
本息覆盖倍数				1.32			

2、预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	19.65	19.65				
2025 年	-	337.08	337.08				
2026 年	-	1,397.15	1,397.15	1,263.88	246.87	120.41	896.60
2027 年	-	2,204.65	2,204.65	6,704.94	1,012.18	651.11	5,041.65
2028 年	-	2,204.65	2,204.65	7,985.43	1,031.39	773.20	6,180.84
2029 年	-	2,204.65	2,204.65	8,444.23	1,080.66	819.51	6,544.06
2030 年	-	2,204.65	2,204.65	8,444.23	1,080.66	819.51	6,544.06
2031 年	-	2,204.65	2,204.65	8,444.23	1,080.66	819.51	6,544.06
2032 年	-	2,204.65	2,204.65	8,905.58	1,131.86	865.83	6,907.89

2033 年	-	2,204.65	2,204.65	8,905.58	1,131.86	865.83	6,907.89
2034 年	-	2,204.65	2,204.65	8,905.58	1,131.86	865.83	6,907.89
2035 年	-	2,204.65	2,204.65	9,385.77	1,186.14	1,775.38	6,424.25
2036 年	-	2,204.65	2,204.65	9,385.77	1,186.14	1,777.97	6,421.66
2037 年	-	2,204.65	2,204.65	9,385.77	1,186.14	1,777.97	6,421.66
2038 年	-	2,204.65	2,204.65	9,868.77	1,243.15	1,871.26	6,754.36
2039 年	-	2,204.65	2,204.65	9,868.77	1,243.15	1,871.26	6,754.36
2040 年	-	2,204.65	2,204.65	9,868.77	1,243.15	1,871.26	6,754.36
2041 年	-	2,204.65	2,204.65	10,457.59	1,304.54	1,986.16	7,166.89
2042 年	-	2,204.65	2,204.65	10,457.59	1,304.54	1,986.16	7,166.89
2043 年	-	2,204.65	2,204.65	10,457.59	1,304.54	1,986.16	7,166.89
2044 年	3,500.00	2,185.00	5,685.00	11,061.77	1,368.96	2,104.05	7,588.76
2045 年	14,000.00	1,867.58	15,867.58	11,061.77	1,368.96	2,104.05	7,588.76
2046 年	42,500.00	807.50	43,307.50	11,061.77	1,368.96	2,104.05	7,588.76
合计	60,000.00	44,093.00	104,093.00	190,325.38	24,236.37	29,816.47	136,272.54
本息覆盖倍数				1.31			

3、预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目净收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费成本	运营收益
2024 年	-	19.65	19.65				
2025 年	-	337.08	337.08				
2026 年	-	1,397.15	1,397.15	1,263.88	246.87	120.41	896.60
2027 年	-	2,204.65	2,204.65	6,704.94	1,012.18	651.11	5,041.65
2028 年	-	2,204.65	2,204.65	7,985.43	1,031.39	773.20	6,180.84
2029 年	-	2,204.65	2,204.65	8,437.76	1,077.87	819.51	6,540.38
2030 年	-	2,204.65	2,204.65	8,437.76	1,077.87	819.51	6,540.38
2031 年	-	2,204.65	2,204.65	8,437.76	1,077.87	819.51	6,540.38
2032 年	-	2,204.65	2,204.65	8,896.53	1,127.14	865.83	6,903.56
2033 年	-	2,204.65	2,204.65	8,896.53	1,127.14	865.83	6,903.56
2034 年	-	2,204.65	2,204.65	8,896.53	1,127.14	865.83	6,903.56
2035 年	-	2,204.65	2,204.65	9,357.68	1,178.34	1,766.97	6,412.37



2036 年	-	2,204.65	2,204.65	9,357.68	1,178.34	1,773.89	6,405.45
2037 年	-	2,204.65	2,204.65	9,357.68	1,178.34	1,773.89	6,405.45
2038 年	-	2,204.65	2,204.65	9,837.66	1,232.51	1,866.79	6,738.36
2039 年	-	2,204.65	2,204.65	9,837.66	1,232.51	1,866.79	6,738.36
2040 年	-	2,204.65	2,204.65	9,837.66	1,232.51	1,866.79	6,738.36
2041 年	-	2,204.65	2,204.65	10,320.20	1,288.71	1,960.03	7,071.46
2042 年	-	2,204.65	2,204.65	10,320.20	1,288.71	1,960.03	7,071.46
2043 年	-	2,204.65	2,204.65	10,320.20	1,288.71	1,960.03	7,071.46
2044 年	3,500.00	2,185.00	5,685.00	10,904.26	1,349.13	2,074.60	7,480.53
2045 年	14,000.00	1,867.58	15,867.58	10,904.26	1,349.13	2,074.60	7,480.53
2046 年	42,500.00	807.50	43,307.50	10,904.26	1,349.13	2,074.60	7,480.53
合计	60,000.00	44,093.00	104,093.00	189,216.52	24,051.54	29,619.75	135,545.23
本息覆盖倍数				1.30			


附件 1：项目现金流收益规模分析


附件 2：项目收益和融资平衡方案

（此页无正文，为淮北高新区科技创新产业园（一期）项目容诚专字  
[2025]230Z0597 号报告之签字盖章页。）



中国·北京

中国注册会计师： 宁云   
宁云

中国注册会计师： 马静   
马静

2025 年 2 月 23 日

## 附件 1:

### 项目现金流收益规模分析

重要提示：淮北高新区科技创新产业园（一期）项目—项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

#### 一、项目现金流收益预测编制基础

本次淮北高新区科技创新产业园（一期）项目，结合项目的建设期、单位收费价格、相关其他收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制淮北高新区科技创新产业园（一期）项目收益预测表。

#### 二、项目现金流收益预测假设

该资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家金融机构信贷利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，预期收入能够实现；
- 6、生产用房、仓储用房、研发及办公用房、停车位和灯杆广告牌的出租率以及充电桩的使用率在正常范围内变动，运营期生产用房、仓储用房、研发及办公用房、灯杆广告牌出租价格以及物业服务费和充电桩的收费价格每三年的增长率不低于 6%；
- 7、政府审批的收费政策未发生重大变化；
- 8、项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### 三、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目单位概况

##### （1）实施单位：淮北高新产业投资发展有限公司

（2）实施单位简介：淮北高新产业投资发展有限公司（统一社会信用代码：91340600MA8N66E19T），法定代表人：余永明。注册地址：安徽省淮北市经济开发区梧桐路 20 号。经营范围：一般项目：企业总部管理；公共事业管理服务；园区管理服务；市政设施管理；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；住房租赁；国内货物运输代理；非居住房地产租赁；餐饮管理；社会经济咨询服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；融资咨询服务；企业管理；数字技术服务；信息技术咨询服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；电线、电缆经营；建筑陶瓷制品销售；木材销售；非金属矿及制品销售；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；水泥制品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；有色金属合金销售；金属制品销售；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；日用品销售；皮革制品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；金属矿石销售；卫生洁具销售；棉、麻销售；针纺织品及原料销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；办公用品销售；纸制品销售；包装材料及制品销售；电子专用设备销售；电子专用材料销售；电子产品销售；家用电器销售；家具销售；家具零配件销售；照明器具销售；汽车零配件零售；汽车销售；电车销售；电池销售；农副产品销售；管道运输设备销售；泵及真空设备销售；机械电气设备销售；建筑工程用机械销售；消防器材销售；安防设备销售；机械设备销售；生态环境材料销售；环境保护专用设备销售；金属链条及其他金属制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）

##### （二）项目概况

(1) 项目名称：淮北高新区科技创新产业园（一期）项目

(2) 项目建设地点：项目分四部分工程建设，第一部分锂电产业园南区工程位于淮北高新区漣河路南，杜庄路北，唐山路西；第二部分锂电产业园北区工程分布在龙言路两侧，第一地块位于龙言路以北、龙啸路南，第二地块位于龙言路以南、云龙路西；第三部分新能源高端智能制造产业基地工程位于淮北高新区朱庄路南，无峰山东，孟庄路北；第四部分园区配套道路改造提升工程包括龙河路、龙兴路、龙言路、龙啸路、神龙路、龙翔路。

(3) 项目建设规模与建设内容

本项目总占地 396.53 亩，总建筑面积 369,700.00 平方米，项目分四部分工程建设，具体内容如下：

第一部分：锂电产业园南区工程

工程位于淮北高新区漣河路南，杜庄路北，唐山路西，占地面积约 99.8 亩，拟规划建筑面积约 93,000 平方米。其中锂电池生产车间 76,000 平方米，仓储用房 8,000 平方米，研发用房 5,000 平方米，办公用房 2,000 平方米，食堂、活动中心及门卫等辅助用房 2,000 平方米，配套新建停车场、给配电、给排水、消防、暖通等附属配套工程。

第二部分：锂电产业园北区工程

锂电产业园北区工程分布在龙言路两侧，分两个地块建设：

第一地块位于龙言路以北、龙啸路南，占地面积约 150 亩，拟规划建筑面积 146,000 平方米，其中：锂电池生产车间 107,000 平方米，仓储用房 20,000 平方米，研发中心 15,000 平方米，办公用房 2,000 平方米，食堂、门卫、配电室等其他辅助用房 2,000 平方米。配套建设供电、照明、消防、给排水等设施。

第二地块位于龙言路以南、云龙路西，占地面积约 50 亩，拟规划建筑面积 40,700 平方米，其中，锂电池生产车间 25,700 平方米，仓储用房 8,000

平方米，研发中心 3,000 平方米，办公用房 2,000 平方米，食堂、门卫、配电室等其他辅助用房 2,000 平方米。配套建设供电、照明、消防、给排水等设施。

### 第三部分：新能源高端智能制造产业基地

工程位于淮北高新区朱庄路南，无峰山东，孟庄路北，占地面积约 96.73 亩，拟规划建筑面积约 90,000 平方米。其中产业承接标准化厂房 76,000 平方米，高端智能制造孵化用房 4,000 平方米，仓库用房 6,000 平方米，办公用房 2,000 平方米，食堂、门卫、配电室等其他辅助用房 2,000 平方米，配套新建停车场、给配电、给排水、消防、暖通等附属配套工程。

### 第四部分：园区配套道路改造提升工程

淮北高新区科技创新产业园周边配套的道路，因建成年久，出现路面大面积破损、下沉、裂缝等病害问题。工程拟维修改造道路总长度约 13.6 公里，其中：龙河路，道路长度 5.8 公里；龙兴路，道路长度 2.1 公里；龙言路，道路长度 1.9 公里；龙啸路，道路长度 0.8 公里；神龙路，道路长度 2.2 公里；龙翔路，道路长度 0.8 公里。

项目建成后，预计新建停车位 1109 个、新建充电桩 221 个、新建灯杆广告牌 370 个。

项目建设期为 48 个月，期限为 2022 年 10 月至 2026 年 9 月。

### （三）项目现金流收入预测说明

项目建成后，运营期收入主要为生产用房出租收入、仓储用房出租收入、研发及办公用房出租收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入和灯杆广告牌收入。本项目于 2026 年 9 月建设完成，10 月起正式投入运营，故 2026 年项目收入按 3 个月或 90 天计算。

#### （1）生产用房出租收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后有 284,700.00 平方米生产用房可用于出租，出租价格参照周边区域厂房出租价格按 0.50 元/平

平方米/天计算，每三年价格增长 6%。运营期第一年至第三年出租率分别按 60%、80%、95%计算，之后各年按 95%计算。

经测算，项目运营期第一年生产用房出租收入为 284,700.00 平方米\*0.50 元/平方米/天\*60%\*3 个月\*30 天/10000=768.69 万元。项目运营期内生产用房出租收入合计 119,144.01 万元。

项目生产用房明细

工程	建筑内容
锂电产业园南区工程	锂电池生产车间 76,000.00 平方米
锂电产业园北区工程	锂电池生产车间 132,700.00 平方米
新能源高端智能制造产业基地	产业承接标准化厂房 76,000.00 平方米
小计	284,700.00 平方米

周边生产用房出租价格

序号	地址	租赁单价（元/平方米/天）
1	淮北市相山区濉溪中路 9 号	0.42
2	淮北市相山区蓝宇广场	0.50
3	淮北市相山区中泰广场	0.42
4	淮北市遂溪县祁集便民卫生院北	0.67
*	平均值	0.50

（2）仓储用房出租收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后有 42,000.00 平方米仓储用房可用于出租，出租价格参照周边区域仓库出租价格按 0.31 元/平方米/天计算，每三年价格增长 6%。运营期第一年至第三年出租率分别按 60%、80%、95%计算，之后各年按 95%计算。

经测算，项目运营期第一年仓储用房出租收入为 42,000.00 平方米\*0.31 元/平方米/天\*60%\*3 个月\*30 天/10000=70.31 万元。项目运营期内生产用房出租收入合计 10,863.40 万元。

项目仓储用房明细

工程	建筑内容
----	------

锂电产业园南区工程	仓储用房 8,000.00 平方米
锂电产业园北区工程	仓储用房 28,000.00 平方米
新能源高端智能制造产业基地	仓储用房 6,000.00 平方米
小计	42,000.00 平方米

#### 周边仓库出租价格

序号	地址	租赁单价（元/平方米/天）
1	淮北市濉溪县三堤口	0.32
2	淮北市相山区丁庄新村	0.33
3	淮北市烈山区 004 乡道东 100 米	0.28
4	淮北市濉溪县顺远物流园	0.29
*	平均值	0.31

#### （3）研发及办公用房收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后有 35,000.00 平方米研发及办公用房出租收入可用于出租，出租价格参照周边区域办公用房出租价格（一般办公用房即可满足研发需求，且 58 同城房屋出租分类中无单独研发用房分类，故此处将研发、办公用房归为一类）按 0.87 元/平方米/天计算，每三年价格增长 6%。运营期第一年至第三年出租率分别按 60%、80%、95%计算，之后各年按 95%计算。

经测算，项目运营期第一年研发及办公用房出租收入为 35,000.00 平方米\*0.87 元/平方米/天\*60%\*3 个月\*30 天/10000=164.43 万元。项目运营期内研发及办公用房出租收入合计 25,593.09 万元。

#### 项目研发及办公用房明细

工程	建筑内容
锂电产业园南区工程	研发用房 5,000.00 平方米 办公用房 2,000.00 平方米
锂电产业园北区工程	研发中心 18,000.00 平方米 办公用房 4,000.00 平方米
新能源高端智能制造产业基地	高端智能制造孵化用房 4,000.00 平方米 办公用房 2,000.00 平方米
小计	35,000.00 平方米



### 周边办公用房出租价格

序号	地址	单价（元/平方米/天）
1	淮北市相山区帝景大厦	0.83
2	淮北市相山区国购广场	0.92
3	淮北市相山区中泰广场	0.83
4	淮北市相山区帝景汉苑	0.91
*	平均值	0.87

#### （4）物业服务费收入

项目建成后，根据《安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅关于印发安徽省物业服务收费管理办法的通知》（皖价服〔2014〕122号）、《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅关于住宅小区物业收费有关问题的通知》（皖价服〔2015〕132号）等文件要求，项目出租建筑物业费参考淮北市发展和改革委员会（物价局）价格科于2021年5月14日发布的《淮北市服务价格登记证统计表（物业服务行业）》的物业费收费标准，按1.20元/平方米/月计算，每三年价格增长6%。运营期第一年至第三年出租率分别按60%、80%、95%计算，之后各年按95%计算。

经测算，项目运营期第一年物业费收入为 $(284,700.00 \text{ 平方米} + 42,000.00 \text{ 平方米} + 35,000.00 \text{ 平方米}) \times 1.20 \text{ 元/平方米/月} \times 60\% \times 3 \text{ 个月} / 10000 = 78.13 \text{ 万元}$ 。项目运营期内物业费收入合计11,986.66万元。

#### （5）停车位收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后将新建停车位1,109个，停车位价格参照淮北市碳谷湖停车场收费标准（小型车30分钟以内免费，停放超过30分钟的按5元/辆，每2小时加收1元，不足2小时的，按2小时计算，10元封顶，24小时以上重复计算）。本项目为产业园建设，园内车辆日停车时常在8-12小时之间，本项目停车费按8元/天/个计算，预计运营期第一年至第三年出租率分别按60%、70%、85%计算，之后各年按85%计算。

经测算，项目运营期第一年停车位收入为 $(1,109 \text{ 个} \times 60\%) \times 8.00 \text{ 元/天/个}$

\*3 个月\*30 天/10000=47.88 万元。项目运营期内停车位收入合计 5,506.31 万元。

#### （6）充电桩收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后将新建充电桩 221 个，以直流为主。目前主流电动汽车的电池容量在 50-90kwh 之间，本项目汽车充电一次用电量按 60 度计算。根据无敌电网披露的淮北充电桩收费标准及分布，同时基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费按 0.6 元/度计算，每三年价格增长 6%。每个充电桩日周转次数按 3 次计算。预计运营期第一年至第三年使用率分别按 60%、70%、85%计算，之后各年按 85%计算。

经测算，项目运营期第一年充电桩收入为  $221 \text{ 个} * 60\% * 60 \text{ 度} * 0.60 \text{ 元/个} * 3 \text{ 次} * 3 \text{ 个月} * 30 \text{ 天} / 10000 = 128.89 \text{ 万元}$ 。项目运营期内充电桩收入合计 17,905.45 万元。

#### （7）灯杆广告牌收入

根据批复的可行性研究报告，本项目建设完成后将新建灯杆广告牌 370 个，灯杆广告牌出租价格参考同行业水平按 1,000.00 元/个/年计算，每 3 年价格增长 6%。预计运营期第一年至第三年出租率分别按 60%、70%、85%计算，之后各年按 85%计算。

经测算，项目运营期第一年灯杆广告牌收入为  $370 \text{ 个} * 60\% * 1,000.00 \text{ 元/个/年} / 12 \text{ 个月} * 3 \text{ 个月} / 10000 = 5.55 \text{ 万元}$ 。项目运营期内灯杆广告牌收入合计 760.52 万元。

(8) 预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
<b>1</b>	<b>生产用房出租收入</b>	<b>119,144.01</b>	<b>768.69</b>	<b>4,156.62</b>	<b>4,935.99</b>	<b>5,232.15</b>	<b>5,232.15</b>	<b>5,232.15</b>	<b>5,528.30</b>	<b>5,528.30</b>	<b>5,528.30</b>	<b>5,824.46</b>
	单价（元/平方米/天）	-	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	出租面积（平方米）	-	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00
	出租率	-	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>2</b>	<b>仓储用房出租收入</b>	<b>10,863.40</b>	<b>70.31</b>	<b>380.18</b>	<b>451.47</b>	<b>480.60</b>	<b>480.60</b>	<b>480.60</b>	<b>509.72</b>	<b>509.72</b>	<b>509.72</b>	<b>538.85</b>
	单价（元/平方米/天）	-	0.31	0.31	0.31	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35	0.35	0.37
	出租面积（平方米）	-	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	出租率	-	60.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3</b>	<b>研发及办公用房出租收入</b>	<b>25,593.09</b>	<b>164.43</b>	<b>889.14</b>	<b>1,055.85</b>	<b>1,116.54</b>	<b>1,116.54</b>	<b>1,116.54</b>	<b>1,189.35</b>	<b>1,189.35</b>	<b>1,189.35</b>	<b>1,262.17</b>
	单价（元/平方米/天）	-	0.87	0.87	0.87	0.92	0.92	0.92	0.98	0.98	0.98	1.04
	出租面积（平方米）	-	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
	出租率	-	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>4</b>	<b>物业服务费收入</b>	<b>11,986.66</b>	<b>78.13</b>	<b>416.68</b>	<b>494.81</b>	<b>523.67</b>	<b>523.67</b>	<b>523.67</b>	<b>556.66</b>	<b>556.66</b>	<b>556.66</b>	<b>589.64</b>
	单价（元/平方米/月）	-	1.20	1.20	1.20	1.27	1.27	1.27	1.35	1.35	1.35	1.43
	出租面积（平方米）	-	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00

	出租率	-	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	停车位收入	5,506.31	47.88	226.59	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
	停车位数量（个）	-	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00
	日停车收费（元/天/个）	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	使用率	-	60%	70%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
6	充电桩收入	17,905.45	128.89	609.83	740.50	784.93	784.93	784.93	832.04	832.04	832.04	882.02
	充电桩数量（个）	-	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00
	充电单价（元/次）	-	36.00	36.00	36.00	38.16	38.16	38.16	40.45	40.45	40.45	42.88
	日周转次数（次）	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率	-	60%	70%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
7	灯杆广告牌收入	760.52	5.55	25.90	31.45	33.34	33.34	33.34	35.34	35.34	35.34	37.46
	广告牌数量（个）	-	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	租赁单价（元/年）	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,123.60	1,123.60	1,123.60	1,191.02
	出租率	-	60%	70%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	营业收入合计	191,759.44	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,446.59	8,446.59	8,446.59	8,926.77	8,926.77	8,926.77	9,409.96

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	生产用房出租收入	5,824.46	5,824.46	6,219.34	6,219.34	6,219.34	6,614.22	6,614.22	6,614.22	7,009.10	7,009.10	7,009.10

	单价（元/平方米/天）	0.59	0.59	0.63	0.63	0.63	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71	0.71
	出租面积（平方米）	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00	284,700.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>2</b>	<b>仓储用房出租收入</b>	<b>538.85</b>	<b>538.85</b>	<b>567.98</b>	<b>567.98</b>	<b>567.98</b>	<b>597.10</b>	<b>597.10</b>	<b>597.10</b>	<b>626.23</b>	<b>626.23</b>	<b>626.23</b>
	单价（元/平方米/天）	0.37	0.37	0.39	0.39	0.39	0.41	0.41	0.41	0.43	0.43	0.43
	出租面积（平方米）	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3</b>	<b>研发及办公用房出租收入</b>	<b>1,262.17</b>	<b>1,262.17</b>	<b>1,334.99</b>	<b>1,334.99</b>	<b>1,334.99</b>	<b>1,419.94</b>	<b>1,419.94</b>	<b>1,419.94</b>	<b>1,504.90</b>	<b>1,504.90</b>	<b>1,504.90</b>
	单价（元/平方米/天）	1.04	1.04	1.10	1.10	1.10	1.17	1.17	1.17	1.24	1.24	1.24
	出租面积（平方米）	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>4</b>	<b>物业服务费收入</b>	<b>589.64</b>	<b>589.64</b>	<b>626.75</b>	<b>626.75</b>	<b>626.75</b>	<b>663.86</b>	<b>663.86</b>	<b>663.86</b>	<b>705.10</b>	<b>705.10</b>	<b>705.10</b>
	单价（元/平方米/月）	1.43	1.43	1.52	1.52	1.52	1.61	1.61	1.61	1.71	1.71	1.71
	出租面积（平方米）	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00	361,700.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>5</b>	<b>停车位收入</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>	<b>275.36</b>
	停车位数量（个）	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00	1,109.00
	日停车收费（元/天/个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
<b>6</b>	<b>充电桩收入</b>	<b>882.02</b>	<b>882.02</b>	<b>934.89</b>	<b>934.89</b>	<b>934.89</b>	<b>991.04</b>	<b>991.04</b>	<b>991.04</b>	<b>1,050.49</b>	<b>1,050.49</b>	<b>1,050.49</b>

	充电桩数量（个）	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00	221.00
	充电单价（元/次）	42.88	42.88	45.45	45.45	45.45	48.18	48.18	48.18	51.07	51.07	51.07
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
<b>7</b>	<b>灯杆广告牌收入</b>	<b>37.46</b>	<b>37.46</b>	<b>39.70</b>	<b>39.70</b>	<b>39.70</b>	<b>42.09</b>	<b>42.09</b>	<b>42.09</b>	<b>44.61</b>	<b>44.61</b>	<b>44.61</b>
	广告牌数量（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	租赁单价（元/年）	1,191.02	1,191.02	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,418.52	1,418.52	1,418.52
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	<b>营业收入合计</b>	<b>9,409.96</b>	<b>9,409.96</b>	<b>9,999.01</b>	<b>9,999.01</b>	<b>9,999.01</b>	<b>10,603.61</b>	<b>10,603.61</b>	<b>10,603.61</b>	<b>11,215.79</b>	<b>11,215.79</b>	<b>11,215.79</b>

#### （四）项目现金流支出预测说明

项目现金流支出主要包括项目经营成本支出以及相关税费支出。其中项目经营成本包括燃料及动力费、工资福利费、修理费用、其他费用。具体预测如下：

##### （1）燃料及动力费

根据批复的可行性研究报告，项目运营期年用电量 103.21 万度，年用水量 2.79 万吨。根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的》（皖发改价格〔2019〕311 号）项目电费单价按 0.62 元/度计算，根据淮北市发展和改革委员会于 2022 年 1 月 3 日公示的供水价格（参考网址：<https://fgw.huaibei.gov.cn/jfgs/spjg/gsjg/index.html>）水费单价按 3.51 元/吨计算。

运营期第一年燃料及动力费为电费+水费=（103.21 万度\*0.62 元/度+2.79 万吨\*3.51 元/吨）/12 个月\*3 个月=18.45 万元，整个运营期燃料及动力费为 1,494.05 万元。

##### （2）工资福利费

根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，计划用人 90 人（包括管理人员 9 人、普通员工 81 人）。根据安徽省统计局发布的 2020 年城镇私营单位和非私营单位就业人员的年平均工资情况，淮北市人均工资 82,425 元/年。本项目结合实际情况，管理人员人均工资按 10.00 万元/年计算，普通员工人均工资按 8.00 万元/年计算，基于谨慎性考虑人均工资每三年增长 6%。

运营期第一年工资福利费为（9 人\*10.00 万元/年+81 人\*8.00 万元/年）/12 个月\*3 个月=184.50 万元，整个运营期工资福利费为 18,032.49 万元。

##### （3）修理费用

项目修理费用按固定资产折旧额的 3% 计算。根据行业情况，项目固定资产（工程费用 67,546.77 万元+工程建设其他费用 2,510.37 万元）年折旧年限按 20 年计算，残值率按 5% 计算。

运营期第一年修理费用为（67,546.77 万元+2,510.37 万元）\*（1-5%）/20 年/12 个月\*3 个月\*3%=24.96 万元，整个运营期修理费用为 2,021.56 万元。

#### （4）其他费用

项目其他费用按经营收入的 1.5% 计算，运营期第一年其他费用为 1,263.88\*1.5%=18.96 万元，整个运营期其他管理费用为 2,876.40 万元。

#### （5）相关税费

项目税费成本主要为增值税、税金及附加和房产税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，本项目税费成本主要为增值税、相关附加税和房产税。根据现行税法规定，生产用房出租收入、仓储用房出租收入，研发及办公用房出租收入，停车位收入和灯杆广告牌收入适用 9% 增值税税率；物业服务费收入适用 6% 增值税税率；充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；电费增值税税率为 13%；建设工程、水费及修理费用增值税税率为 9%；城建税税率为 7%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%；房产税按租金收入的 12% 计算。

项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 5,577.26 万元。各项收入预计增值税销项税额 16,103.56 万元，各项成本预计取得增值税进项税 332.30 万元，应交增值税 10,194.00 万元。城建税为 713.55 万元，教育费附加为



305.82 万元，地方教育费附加为 203.90 万元，房产税为 18,672.05 万元，相关税费合计为 30,089.32 万元。

(6) 预计价格增长率达到正常运营的 100% 情况下的成本费用测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	燃料及动力费	1,494.05	18.45	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
1.1	电费	1,295.80	16.00	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99
	年耗量（万度）	-	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21
	单价（元/度）	-	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	水费	198.25	2.45	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79
	年耗量（万吨）	-	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
	单价（元/吨）	-	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
2	工资福利费	18,032.49	184.50	738.00	738.00	782.28	782.28	782.28	829.35	829.35	829.35	879.12
2.1	管理人员工资	2,198.61	22.50	90.00	90.00	95.40	95.40	95.40	101.16	101.16	101.16	107.19
	管理人员人数（人）	-	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	管理人员年工资（万元/人）	-	10.00	10.00	10.00	10.60	10.60	10.60	11.24	11.24	11.24	11.91
2.2	普通员工工资	15,833.88	162.00	648.00	648.00	686.88	686.88	686.88	728.19	728.19	728.19	771.93
	普通员工人数（人）	-	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	普通员工年工资（万元/人）	-	8.00	8.00	8.00	8.48	8.48	8.48	8.99	8.99	8.99	9.53
3	修理费用	2,021.56	24.96	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83

4	其他费用	2,876.40	18.96	100.57	119.78	126.70	126.70	126.70	133.90	133.90	133.90	141.15
一	经营成本合计	24,424.50	246.87	1,012.18	1,031.39	1,082.59	1,082.59	1,082.59	1,136.86	1,136.86	1,136.86	1,193.88
1.1	增值税销项税	16,103.56	106.51	562.60	670.55	709.32	709.32	709.32	749.64	749.64	749.64	790.30
1.2	增值税进项税	332.30	4.10	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41
1.3	期初可抵扣进项税		5,577.26	5,474.85	4,928.66	4,274.52	3,581.61	2,888.70	2,195.79	1,462.56	729.33	-
1	应交增值税	10,194.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3.90	773.89
2	城建税	713.55	-	-	-	-	-	-	-	-	0.27	54.17
3	教育费附加	305.82	-	-	-	-	-	-	-	-	0.12	23.22
4	地方教育费附加	203.90	-	-	-	-	-	-	-	-	0.08	15.48
5	房产税	18,672.05	120.41	651.11	773.20	819.51	819.51	819.51	867.28	867.28	867.28	915.06
二	相关税费合计	30,089.32	120.41	651.11	773.20	819.51	819.51	819.51	867.28	867.28	871.65	1,781.82

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	燃料及动力费	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
1.1	电费	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99	63.99
	年耗量（万度）	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21	103.21
	单价（元/度）	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
1.2	水费	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79

	年耗量（万吨）	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
	单价（元/吨）	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
2	工资福利费	879.12	879.12	931.68	931.68	931.68	987.93	987.93	987.93	1,046.97	1,046.97	1,046.97
2.1	管理人员工资	107.19	107.19	113.58	113.58	113.58	120.42	120.42	120.42	127.62	127.62	127.62
	管理人员人数（人）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	管理人员年工资（万元/人）	11.91	11.91	12.62	12.62	12.62	13.38	13.38	13.38	14.18	14.18	14.18
2.2	普通员工工资	771.93	771.93	818.10	818.10	818.10	867.51	867.51	867.51	919.35	919.35	919.35
	普通员工人数（人）	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	普通员工年工资（万元/人）	9.53	9.53	10.10	10.10	10.10	10.71	10.71	10.71	11.35	11.35	11.35
3	修理费用	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	141.15	141.15	149.99	149.99	149.99	159.05	159.05	159.05	168.24	168.24	168.24
一	经营成本合计	1,193.88	1,193.88	1,255.28	1,255.28	1,255.28	1,320.59	1,320.59	1,320.59	1,388.82	1,388.82	1,388.82
1.1	增值税销项税	790.30	790.30	839.69	839.69	839.69	890.47	890.47	890.47	941.88	941.88	941.88
1.2	增值税进项税	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41	16.41
1.3	期初可抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	应交增值税	773.89	773.89	823.28	823.28	823.28	874.06	874.06	874.06	925.47	925.47	925.47
2	城建税	54.17	54.17	57.63	57.63	57.63	61.18	61.18	61.18	64.78	64.78	64.78
3	教育费附加	23.22	23.22	24.70	24.70	24.70	26.22	26.22	26.22	27.76	27.76	27.76
4	地方教育费附加	15.48	15.48	16.47	16.47	16.47	17.48	17.48	17.48	18.51	18.51	18.51
5	房产税	915.06	915.06	974.68	974.68	974.68	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,096.83	1,096.83	1,096.83

二	相关税费合计	1,781.82	1,781.82	1,896.76	1,896.76	1,896.76	2,014.69	2,014.69	2,014.69	2,133.35	2,133.35	2,133.35
---	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

### （五）项目净收益预测

#### （1）预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	191,759.44	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,446.59	8,446.59	8,446.59	8,926.77	8,926.77	8,926.77	9,409.96
1	生产用房出租收入	119,144.01	768.69	4,156.62	4,935.99	5,232.15	5,232.15	5,232.15	5,528.30	5,528.30	5,528.30	5,824.46
2	仓储用房出租收入	10,863.40	70.31	380.18	451.47	480.60	480.60	480.60	509.72	509.72	509.72	538.85
3	研发及办公用房出租收入	25,593.09	164.43	889.14	1,055.85	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,189.35	1,189.35	1,189.35	1,262.17
4	物业服务费收入	11,986.66	78.13	416.68	494.81	523.67	523.67	523.67	556.66	556.66	556.66	589.64
5	停车位收入	5,506.31	47.88	226.59	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	17,905.45	128.89	609.83	740.50	784.93	784.93	784.93	832.04	832.04	832.04	882.02
7	灯杆广告牌收入	760.52	5.55	25.90	31.45	33.34	33.34	33.34	35.34	35.34	35.34	37.46
二	运营成本小计	24,424.50	246.87	1,012.18	1,031.39	1,082.59	1,082.59	1,082.59	1,136.86	1,136.86	1,136.86	1,193.88
1	燃料及动力费	1,494.05	18.45	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
2	工资福利费	18,032.49	184.50	738.00	738.00	782.28	782.28	782.28	829.35	829.35	829.35	879.12

3	修理费用	2,021.56	24.96	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	2,876.40	18.96	100.57	119.78	126.70	126.70	126.70	133.90	133.90	133.90	141.15
三	相关税费	30,089.32	120.41	651.11	773.20	819.51	819.51	819.51	867.28	867.28	871.65	1,781.82
四	项目净收益	137,245.62	896.60	5,041.65	6,180.84	6,544.49	6,544.49	6,544.49	6,922.63	6,922.63	6,918.26	6,434.26

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	9,409.96	9,409.96	9,999.01	9,999.01	9,999.01	10,603.61	10,603.61	10,603.61	11,215.79	11,215.79	11,215.79
1	生产用房出租收入	5,824.46	5,824.46	6,219.34	6,219.34	6,219.34	6,614.22	6,614.22	6,614.22	7,009.10	7,009.10	7,009.10
2	仓储用房出租收入	538.85	538.85	567.98	567.98	567.98	597.10	597.10	597.10	626.23	626.23	626.23
3	研发及办公用房出租收入	1,262.17	1,262.17	1,334.99	1,334.99	1,334.99	1,419.94	1,419.94	1,419.94	1,504.90	1,504.90	1,504.90
4	物业服务费收入	589.64	589.64	626.75	626.75	626.75	663.86	663.86	663.86	705.10	705.10	705.10
5	停车位收入	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	882.02	882.02	934.89	934.89	934.89	991.04	991.04	991.04	1,050.49	1,050.49	1,050.49
7	灯杆广告牌收入	37.46	37.46	39.70	39.70	39.70	42.09	42.09	42.09	44.61	44.61	44.61
二	运营成本小计	1,193.88	1,193.88	1,255.28	1,255.28	1,255.28	1,320.59	1,320.59	1,320.59	1,388.82	1,388.82	1,388.82
1	燃料及动力费	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
2	工资福利费	879.12	879.12	931.68	931.68	931.68	987.93	987.93	987.93	1,046.97	1,046.97	1,046.97

3	修理费用	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	141.15	141.15	149.99	149.99	149.99	159.05	159.05	159.05	168.24	168.24	168.24
三	相关税费	1,781.82	1,781.82	1,896.76	1,896.76	1,896.76	2,014.69	2,014.69	2,014.69	2,133.35	2,133.35	2,133.35
四	项目净收益	6,434.26	6,434.26	6,846.97	6,846.97	6,846.97	7,268.33	7,268.33	7,268.33	7,693.62	7,693.62	7,693.62

(2) 预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	190,325.38	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,444.23	8,444.23	8,444.23	8,905.58	8,905.58	8,905.58	9,385.77
1	生产用房出租收入	118,255.53	768.69	4,156.62	4,935.99	5,232.15	5,232.15	5,232.15	5,528.30	5,528.30	5,528.30	5,824.46
2	仓储用房出租收入	10,863.40	70.31	380.18	451.47	480.60	480.60	480.60	509.72	509.72	509.72	538.85
3	研发及办公用房出租收入	25,338.21	164.43	889.14	1,055.85	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,177.22	1,177.22	1,177.22	1,250.03
4	物业服务费收入	11,875.36	78.13	416.68	494.81	523.67	523.67	523.67	552.53	552.53	552.53	585.52
5	停车位收入	5,506.31	47.88	226.59	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	17,733.28	128.89	609.83	740.50	782.67	782.67	782.67	827.31	827.31	827.31	874.41
7	灯杆广告牌收入	753.29	5.55	25.90	31.45	33.24	33.24	33.24	35.14	35.14	35.14	37.14
二	运营成本小计	24,236.37	246.87	1,012.18	1,031.39	1,080.66	1,080.66	1,080.66	1,131.86	1,131.86	1,131.86	1,186.14
1	燃料及动力费	1,494.05	18.45	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78

2	工资福利费	17,865.90	184.50	738.00	738.00	780.39	780.39	780.39	824.67	824.67	824.67	871.74
3	修理费用	2,021.56	24.96	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	2,854.86	18.96	100.57	119.78	126.66	126.66	126.66	133.58	133.58	133.58	140.79
三	相关税费	29,816.47	120.41	651.11	773.20	819.51	819.51	819.51	865.83	865.83	865.83	1,775.38
四	项目净收益	136,272.54	896.60	5,041.65	6,180.84	6,544.06	6,544.06	6,544.06	6,907.89	6,907.89	6,907.89	6,424.25

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	9,385.77	9,385.77	9,868.77	9,868.77	9,868.77	10,457.59	10,457.59	10,457.59	11,061.77	11,061.77	11,061.77
1	生产用房出租收入	5,824.46	5,824.46	6,120.62	6,120.62	6,120.62	6,515.50	6,515.50	6,515.50	6,910.38	6,910.38	6,910.38
2	仓储用房出租收入	538.85	538.85	567.98	567.98	567.98	597.10	597.10	597.10	626.23	626.23	626.23
3	研发及办公用房出租收入	1,250.03	1,250.03	1,322.85	1,322.85	1,322.85	1,395.67	1,395.67	1,395.67	1,480.62	1,480.62	1,480.62
4	物业服务费收入	585.52	585.52	618.51	618.51	618.51	655.62	655.62	655.62	692.73	692.73	692.73
5	停车位收入	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	874.41	874.41	924.19	924.19	924.19	976.85	976.85	976.85	1,032.59	1,032.59	1,032.59
7	灯杆广告牌收入	37.14	37.14	39.26	39.26	39.26	41.49	41.49	41.49	43.86	43.86	43.86
二	运营成本小计	1,186.14	1,186.14	1,243.15	1,243.15	1,243.15	1,304.54	1,304.54	1,304.54	1,368.96	1,368.96	1,368.96
1	燃料及动力费	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78



2	工资福利费	871.74	871.74	921.51	921.51	921.51	974.07	974.07	974.07	1,029.42	1,029.42	1,029.42
3	修理费用	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	140.79	140.79	148.03	148.03	148.03	156.86	156.86	156.86	165.93	165.93	165.93
三	相关税费	1,777.97	1,777.97	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,986.16	1,986.16	1,986.16	2,104.05	2,104.05	2,104.05
四	项目净收益	6,421.66	6,421.66	6,754.36	6,754.36	6,754.36	7,166.89	7,166.89	7,166.89	7,588.76	7,588.76	7,588.76

(3) 预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入小计	189,216.52	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,437.76	8,437.76	8,437.76	8,896.53	8,896.53	8,896.53	9,357.68
1	生产用房出租收入	117,663.21	768.69	4,156.62	4,935.99	5,232.15	5,232.15	5,232.15	5,528.30	5,528.30	5,528.30	5,824.46
2	仓储用房出租收入	10,863.40	70.31	380.18	451.47	480.60	480.60	480.60	509.72	509.72	509.72	538.85
3	研发及办公用房出租收入	25,156.20	164.43	889.14	1,055.85	1,116.54	1,116.54	1,116.54	1,177.22	1,177.22	1,177.22	1,237.90
4	物业服务费收入	11,714.53	78.13	416.68	494.81	519.55	519.55	519.55	548.41	548.41	548.41	577.27
5	停车位收入	5,506.31	47.88	226.59	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	17,566.69	128.89	609.83	740.50	780.41	780.41	780.41	822.58	822.58	822.58	867.01
7	灯杆广告牌收入	746.18	5.55	25.90	31.45	33.15	33.15	33.15	34.94	34.94	34.94	36.83
二	运营成本小计	24,051.54	246.87	1,012.18	1,031.39	1,077.87	1,077.87	1,077.87	1,127.14	1,127.14	1,127.14	1,178.34

1	燃料及动力费	1,494.05	18.45	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
2	工资福利费	17,697.69	184.50	738.00	738.00	777.69	777.69	777.69	820.08	820.08	820.08	864.36
3	修理费用	2,021.56	24.96	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	2,838.24	18.96	100.57	119.78	126.57	126.57	126.57	133.45	133.45	133.45	140.37
三	相关税费	29,619.75	120.41	651.11	773.20	819.51	819.51	819.51	865.83	865.83	865.83	1,766.97
四	项目净收益	135,545.23	896.60	5,041.65	6,180.84	6,540.38	6,540.38	6,540.38	6,903.56	6,903.56	6,903.56	6,412.37

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入小计	9,357.68	9,357.68	9,837.66	9,837.66	9,837.66	10,320.20	10,320.20	10,320.20	10,904.26	10,904.26	10,904.26
1	生产用房出租收入	5,824.46	5,824.46	6,120.62	6,120.62	6,120.62	6,416.78	6,416.78	6,416.78	6,811.66	6,811.66	6,811.66
2	仓储用房出租收入	538.85	538.85	567.98	567.98	567.98	597.10	597.10	597.10	626.23	626.23	626.23
3	研发及办公用房出租收入	1,237.90	1,237.90	1,310.72	1,310.72	1,310.72	1,383.53	1,383.53	1,383.53	1,456.35	1,456.35	1,456.35
4	物业服务费收入	577.27	577.27	610.26	610.26	610.26	643.25	643.25	643.25	676.23	676.23	676.23
5	停车位收入	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36	275.36
6	充电桩收入	867.01	867.01	913.91	913.91	913.91	963.27	963.27	963.27	1,015.31	1,015.31	1,015.31
7	灯杆广告牌收入	36.83	36.83	38.81	38.81	38.81	40.91	40.91	40.91	43.12	43.12	43.12
二	运营成本小计	1,178.34	1,178.34	1,232.51	1,232.51	1,232.51	1,288.71	1,288.71	1,288.71	1,349.13	1,349.13	1,349.13

1	燃料及动力费	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
2	工资福利费	864.36	864.36	911.34	911.34	911.34	960.30	960.30	960.30	1,011.96	1,011.96	1,011.96
3	修理费用	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83	99.83
4	其他费用	140.37	140.37	147.56	147.56	147.56	154.80	154.80	154.80	163.56	163.56	163.56
三	相关税费	1,773.89	1,773.89	1,866.79	1,866.79	1,866.79	1,960.03	1,960.03	1,960.03	2,074.60	2,074.60	2,074.60
四	项目净收益	6,405.45	6,405.45	6,738.36	6,738.36	6,738.36	7,071.46	7,071.46	7,071.46	7,480.53	7,480.53	7,480.53

## 附件 2:

### 项目收益和融资平衡方案

#### 一、项目批复及资质情况

1、2022 年 11 月 1 日，安徽淮北高新技术产业开发区经济发展计划局下发《关于淮北高新区科技创新产业园（一期）项目建议书的批复》（淮管经〔2022〕55 号），对项目建设地点、建设内容及规模、总投资、建设期及资金来源等内容进行了批复，同意项目立项；

2、2022 年 11 月 2 日，淮北高新技术产业开发区生态环境分局下发《关于淮北高新区科技创新产业园（一期）项目环境影响评价情况的说明》，文件指出本项目不涉及环境敏感区，无须编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表；

3、2022 年 11 月 2 日，淮北市国土资源局开发区分局下发《关于淮北高新区科技创新产业园（一期）项目用地情况的说明》，文件指出该项目用地符合土地利用总体规划；

4、2022 年 11 月 3 日，安徽淮北高新技术产业开发区经济发展计划局下发《关于淮北高新区科技创新产业园（一期）项目可行性研究报告的批复》（淮管经〔2022〕56 号），包括项目建设地点、建设内容及规模、总投资、建设期及资金来源等的批复。

#### 二、项目投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

本项目总投资 83,542.48 万元，其中：工程费用为 67,546.77 万元，工程建设其它费用为 2,510.37 万元，土地相关成本为 6,344.48 万元，基本预备费为 5,320.98 万元，财务费用 1,819.88 万元（含建设期利息 1,753.88 万元，发行费用 66.00 万元）。其中，发行费用按政府专项债券融资金额的 1.1% 计算。

##### 2、资金筹措

项目概算总投资为 83,542.48 万元，计划发行政府专项债融资 60,000.00 万元，占比 71.82%；项目资本金为 23,542.48 万元，占比 28.18%。项目建设自有资金由财政预算安排，2023 年计划投入资本金 4,200.00 万元，2024 年计划投入资本金 0 万元，2025 年计划投入资本金 1,440.27 万元，2026 年计划投入资本金 17,902.21 万元，项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。

三、还本付息现金流量预测

本项目申请发行专项债券总额 60,000.00 万元，其中 2024 年已通过政府专项债融资 3,500.00 万元，2025 年拟通过政府专项债融资 14,000.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 1,000.00 万元，剩余金额于之后批次发行），2026 年拟通过政府专项债融资 42,500.00 万元。本项目债券发行期限为 20 年，已发行债券按实际利率计算，本批次及之后批次发行债券利率按照 3.80%测算。本项目债券每半年支付一次利息，到期一次性还本。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

表 1-1 预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入								
1	资本金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21			
1.2	其他来源	-	-	-					
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-					
2	债务资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00			
2.2	市场化融资流入	-	-	-					
3	项目现金收入	191,759.44	-	-	-	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,446.59

3.1	政府性基金收入流入	-							
3.2	专项收入流入	191,759.44				1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,446.59
小计	现金流入总额	275,301.92	4,200.00	3,500.00	15,440.27	61,666.09	6,704.94	7,985.43	8,446.59
二	<b>现金流出</b>								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	81,788.61	4,200.00	3,480.35	15,103.20	59,005.06			
2	运营成本支出	24,424.50				246.87	1,012.18	1,031.39	1,082.59
3	相关税费	30,089.32				120.41	651.11	773.20	819.51
4	债务还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1	专项债券还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	44,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-							
4.2.2	市场化融资付息	-							
小计	现金流出总额	240,395.43	4,200.00	3,500.00	15,440.27	60,769.49	3,867.94	4,009.24	4,106.75
三	<b>净现金流量</b>								
1	当年现金净流入	34,906.50	-	-	-	896.60	2,837.00	3,976.19	4,339.84
2	期末累计现金结存额	34,906.50	-	-	-	896.60	3,733.60	7,709.79	12,049.63
四	项目可偿债收益	137,245.62	-	-	-	896.60	5,041.65	6,180.84	6,544.49
五	覆盖倍数	1.32							

续上表

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入									
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入									
1.2	其他来源									
1.3	用于资本金的专项债券资金									
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入									
2.2	市场化融资流入									
3	项目现金收入	8,446.59	8,446.59	8,926.77	8,926.77	8,926.77	9,409.96	9,409.96	9,409.96	9,999.01
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	8,446.59	8,446.59	8,926.77	8,926.77	8,926.77	9,409.96	9,409.96	9,409.96	9,999.01
小计	现金流入总额	8,446.59	8,446.59	8,926.77	8,926.77	8,926.77	9,409.96	9,409.96	9,409.96	9,999.01
二	现金流出									
1	建设期静态投资流出（含发行费用）									
2	运营成本支出	1,082.59	1,082.59	1,136.86	1,136.86	1,136.86	1,193.88	1,193.88	1,193.88	1,255.28
3	相关税费	819.51	819.51	867.28	867.28	871.65	1,781.82	1,781.82	1,781.82	1,896.76
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65



4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本									
4.2.2	市场化融资付息									
小计	现金流出总额	4,106.75	4,106.75	4,208.79	4,208.79	4,213.16	5,180.35	5,180.35	5,180.35	5,356.69
三	净现金流量									
1	当年现金净流入	4,339.84	4,339.84	4,717.98	4,717.98	4,713.61	4,229.61	4,229.61	4,229.61	4,642.32
2	期末累计现金结存额	16,389.47	20,729.31	25,447.29	30,165.27	34,878.88	39,108.49	43,338.10	47,567.71	52,210.03
四	项目可偿债收益	6,544.49	6,544.49	6,922.63	6,922.63	6,918.26	6,434.26	6,434.26	6,434.26	6,846.97
五	覆盖倍数	1.32								

续上表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入								
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入								
1.2	其他来源								
1.3	用于资本金的专项债券资金								

2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入								
2.2	市场化融资流入								
3	项目现金收入	9,999.01	9,999.01	10,603.61	10,603.61	10,603.61	11,215.79	11,215.79	11,215.79
3.1	政府性基金收入流入								
3.2	专项收入流入	9,999.01	9,999.01	10,603.61	10,603.61	10,603.61	11,215.79	11,215.79	11,215.79
小计	现金流入总额	9,999.01	9,999.01	10,603.61	10,603.61	10,603.61	11,215.79	11,215.79	11,215.79
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）								
2	运营成本支出	1,255.28	1,255.28	1,320.59	1,320.59	1,320.59	1,388.82	1,388.82	1,388.82
3	相关税费	1,896.76	1,896.76	2,014.69	2,014.69	2,014.69	2,133.35	2,133.35	2,133.35
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,185.00	1,867.58	807.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本								
4.2.2	市场化融资付息								
小计	现金流出总额	5,356.69	5,356.69	5,539.93	5,539.93	5,539.93	9,207.17	19,389.75	46,829.67
三	净现金流量								

1	当年现金净流入	4,642.32	4,642.32	5,063.68	5,063.68	5,063.68	2,008.62	-8,173.96	-35,613.88
2	期末累计现金结存额	56,852.35	61,494.67	66,558.35	71,622.03	76,685.71	78,694.33	70,520.38	34,906.50
四	项目可偿债收益	6,846.97	6,846.97	7,268.33	7,268.33	7,268.33	7,693.62	7,693.62	7,693.62
五	覆盖倍数	1.32							

表 1-2 预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入								
1	资本金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21			
1.2	其他来源	-	-	-					
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-					
2	债务资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00			
2.1	专项债券资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00			
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-			
3	项目现金收入	190,325.38	-	-	-	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,444.23
3.1	政府性基金收入流入	-							
3.2	专项收入流入	190,325.38				1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,444.23
小计	现金流入总额	273,867.86	4,200.00	3,500.00	15,440.27	61,666.09	6,704.94	7,985.43	8,444.23

二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	81,788.61	4,200.00	3,480.35	15,103.20	59,005.06			
2	运营成本支出	24,236.37				246.87	1,012.18	1,031.39	1,080.66
3	相关税费	29,816.47				120.41	651.11	773.20	819.51
4	债务还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1	专项债券还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	44,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	239,934.45	4,200.00	3,500.00	15,440.27	60,769.49	3,867.94	4,009.24	4,104.82
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	33,933.42	-	-	-	896.60	2,837.00	3,976.19	4,339.41
2	期末累计现金结存额	33,933.42	-	-	-	896.60	3,733.60	7,709.79	12,049.20
四	项目可偿债收益	136,272.54	-	-	-	896.60	5,041.65	6,180.84	6,544.06
五	覆盖倍数	1.31							

续上表

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	现金流入									
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入									
1.2	其他来源									
1.3	用于资本金的专项债券资金									
2	债务资金流入									
2.1	专项债券资金流入									
2.2	市场化融资流入									
3	项目现金收入	8,444.23	8,444.23	8,905.58	8,905.58	8,905.58	9,385.77	9,385.77	9,385.77	9,868.77
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	8,444.23	8,444.23	8,905.58	8,905.58	8,905.58	9,385.77	9,385.77	9,385.77	9,868.77
小计	现金流入总额	8,444.23	8,444.23	8,905.58	8,905.58	8,905.58	9,385.77	9,385.77	9,385.77	9,868.77
二	现金流出									
1	建设期静态投资流出（含发行费用）									
2	运营成本支出	1,080.66	1,080.66	1,131.86	1,131.86	1,131.86	1,186.14	1,186.14	1,186.14	1,243.15
3	相关税费	819.51	819.51	865.83	865.83	865.83	1,775.38	1,777.97	1,777.97	1,871.26
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65

4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	4,104.82	4,104.82	4,202.34	4,202.34	4,202.34	5,166.17	5,168.76	5,168.76	5,319.06
三	净现金流量									
1	当年现金净流入	4,339.41	4,339.41	4,703.24	4,703.24	4,703.24	4,219.60	4,217.01	4,217.01	4,549.71
2	期末累计现金结存额	16,388.61	20,728.02	25,431.26	30,134.50	34,837.74	39,057.34	43,274.35	47,491.36	52,041.07
四	项目可偿债收益	6,544.06	6,544.06	6,907.89	6,907.89	6,907.89	6,424.25	6,421.66	6,421.66	6,754.36
五	覆盖倍数	1.31								

续上表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入								
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入								
1.2	其他来源								
1.3	用于资本金的专项债券资金								
2	债务资金流入								
2.1	专项债券资金流入								
2.2	市场化融资流入								

3	项目现金收入	9,868.77	9,868.77	10,457.59	10,457.59	10,457.59	11,061.77	11,061.77	11,061.77
3.1	政府性基金收入流入								
3.2	专项收入流入	9,868.77	9,868.77	10,457.59	10,457.59	10,457.59	11,061.77	11,061.77	11,061.77
小计	现金流入总额	9,868.77	9,868.77	10,457.59	10,457.59	10,457.59	11,061.77	11,061.77	11,061.77
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）								
2	运营成本支出	1,243.15	1,243.15	1,304.54	1,304.54	1,304.54	1,368.96	1,368.96	1,368.96
3	相关税费	1,871.26	1,871.26	1,986.16	1,986.16	1,986.16	2,104.05	2,104.05	2,104.05
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,185.00	1,867.58	807.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	5,319.06	5,319.06	5,495.35	5,495.35	5,495.35	9,158.01	19,340.59	46,780.51
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	4,549.71	4,549.71	4,962.24	4,962.24	4,962.24	1,903.76	-8,278.82	-35,718.74
2	期末累计现金结存额	56,590.78	61,140.49	66,102.73	71,064.97	76,027.21	77,930.97	69,652.16	33,933.42
四	项目可偿债收益	6,754.36	6,754.36	7,166.89	7,166.89	7,166.89	7,588.76	7,588.76	7,588.76

五	覆盖倍数	1.31
---	------	------

表 1-3 预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入								
1	资本金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21			
1.1	财政预算资金流入	23,542.48	4,200.00	-	1,440.27	17,902.21			
1.2	其他来源	-	-	-	-	-			
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-			
2	债务资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00			
2.1	专项债券资金流入	60,000.00	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00			
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-			
3	项目现金收入	189,216.52	-	-	-	1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,437.76
3.1	政府性基金收入流入	-							
3.2	专项收入流入	189,216.52				1,263.88	6,704.94	7,985.43	8,437.76
小计	现金流入总额	272,759.00	4,200.00	3,500.00	15,440.27	61,666.09	6,704.94	7,985.43	8,437.76
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）	81,788.61	4,200.00	3,480.35	15,103.20	59,005.06			
2	运营成本支出	24,051.54				246.87	1,012.18	1,031.39	1,077.87



3	相关税费	29,619.75				120.41	651.11	773.20	819.51
4	债务还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1	专项债券还本付息	104,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	44,093.00	-	19.65	337.08	1,397.15	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	239,552.90	4,200.00	3,500.00	15,440.27	60,769.49	3,867.94	4,009.24	4,102.03
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	33,206.11	-	-	-	896.60	2,837.00	3,976.19	4,335.73
2	期末累计现金结存额	33,206.11	-	-	-	896.60	3,733.60	7,709.79	12,045.52
四	项目可偿债收益	135,545.23	-	-	-	896.60	5,041.65	6,180.84	6,540.38
五	覆盖倍数	1.30							

续上表

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入									
1	资本金流入									
1.1	财政预算资金流入									

1.2	其他来源									
1.3	用于资本金的专项债券资金									
<b>2</b>	<b>债务资金流入</b>									
2.1	专项债券资金流入									
2.2	市场化融资流入									
<b>3</b>	<b>项目现金收入</b>	<b>8,437.76</b>	<b>8,437.76</b>	<b>8,896.53</b>	<b>8,896.53</b>	<b>8,896.53</b>	<b>9,357.68</b>	<b>9,357.68</b>	<b>9,357.68</b>	<b>9,837.66</b>
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	8,437.76	8,437.76	8,896.53	8,896.53	8,896.53	9,357.68	9,357.68	9,357.68	9,837.66
小计	现金流入总额	8,437.76	8,437.76	8,896.53	8,896.53	8,896.53	9,357.68	9,357.68	9,357.68	9,837.66
<b>二</b>	<b>现金流出</b>									
1	建设期静态投资流出（含发行费用）									
2	运营成本支出	1,077.87	1,077.87	1,127.14	1,127.14	1,127.14	1,178.34	1,178.34	1,178.34	1,232.51
3	相关税费	819.51	819.51	865.83	865.83	865.83	1,766.97	1,773.89	1,773.89	1,866.79
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-

小计	现金流出总额	4,102.03	4,102.03	4,197.62	4,197.62	4,197.62	5,149.96	5,156.88	5,156.88	5,303.95
三	净现金流量									
1	当年现金净流入	4,335.73	4,335.73	4,698.91	4,698.91	4,698.91	4,207.72	4,200.80	4,200.80	4,533.71
2	期末累计现金结存额	16,381.25	20,716.98	25,415.89	30,114.80	34,813.71	39,021.43	43,222.23	47,423.03	51,956.74
四	项目可偿债收益	6,540.38	6,540.38	6,903.56	6,903.56	6,903.56	6,412.37	6,405.45	6,405.45	6,738.36
五	覆盖倍数	1.30								

续上表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入								
1	资本金流入								
1.1	财政预算资金流入								
1.2	其他来源								
1.3	用于资本金的专项债券资金								
2	债务资金流入								
2.1	专项债券资金流入								
2.2	市场化融资流入								
3	项目现金收入	9,837.66	9,837.66	10,320.20	10,320.20	10,320.20	10,904.26	10,904.26	10,904.26
3.1	政府性基金收入流入								
3.2	专项收入流入	9,837.66	9,837.66	10,320.20	10,320.20	10,320.20	10,904.26	10,904.26	10,904.26

小计	现金流入总额	9,837.66	9,837.66	10,320.20	10,320.20	10,320.20	10,904.26	10,904.26	10,904.26
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出（含发行费用）								
2	运营成本支出	1,232.51	1,232.51	1,288.71	1,288.71	1,288.71	1,349.13	1,349.13	1,349.13
3	相关税费	1,866.79	1,866.79	1,960.03	1,960.03	1,960.03	2,074.60	2,074.60	2,074.60
4	债务还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1	专项债券还本付息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	5,685.00	15,867.58	43,307.50
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	3,500.00	14,000.00	42,500.00
4.1.2	专项债券利息	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,204.65	2,185.00	1,867.58	807.50
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	5,303.95	5,303.95	5,453.39	5,453.39	5,453.39	9,108.73	19,291.31	46,731.23
三	净现金流量								
1	当年现金净流入	4,533.71	4,533.71	4,866.81	4,866.81	4,866.81	1,795.53	-8,387.05	-35,826.97
2	期末累计现金结存额	56,490.45	61,024.16	65,890.97	70,757.78	75,624.59	77,420.12	69,033.08	33,206.11
四	项目可偿债收益	6,738.36	6,738.36	7,071.46	7,071.46	7,071.46	7,480.53	7,480.53	7,480.53
五	覆盖倍数	1.30							

#### 四、项目收益与融资平衡

经上述测算，本次债券融资项目收益为各项运营活动产生的现金流入，预期运营现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息：预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下，本息覆盖倍数为 1.32；预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下，本息覆盖倍数为 1.31；预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下，本息覆盖倍数为 1.30，实现项目收益和融资资金平衡。



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外  
经贸大厦 901-22 至 901-26

容诚会计师事务所  
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日





会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0011869

说明

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一三年六月六日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



宁云 2024 年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

110102036203 年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

宥诚会计师事务所  
CPAs

宥诚会计师事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所  
CPAs

宥诚会计师事务所  
CPAs



姓名 宁云  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-10-09  
Date of birth  
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所  
Working unit  
身份证号码 340403197110092710  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



宁云 (340100030076)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

年 月 日

证书编号: 340100030076  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 06 月 10 日  
Date of Issuance





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



月/m

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 / y      月 / m      日 / d

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

同意調出  
Agree the holder to be transferred from

谷城區政府

PAS

CPAs

日

同意调入  
Agree the holder

DOI: 10.1002/for

所

PAS

中



姓 名	马静
Full name	马静
性 别	女
Sex	女
出生日期	1984-03-16
Date of birth	1984-03-16
工作单位	容诚会计师事务所(特殊普
Working unit	通合伙) 上海分所
身份证号码	
Identity card No.	342722198403165228

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



马静(110100320119)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号: 110100320119  
No. of Certificate

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs  
安徽省注册会计师协会

发证日期: 2013 年 05 月 27 日  
Date of Issuance