

合肥高新区声谷产业园项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

容诚专字[2025]230Z0534 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	专项评价报告	1-7
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	8-24
3	附件 2：项目收益和融资平衡方案	25-34

容诚专字[2025]230Z0534 号

## 合肥高新区声谷产业园项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

合肥高新智城发展有限公司：

我们接受合肥高新智城发展有限公司委托，对合肥高新区声谷产业园项目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，本次评估的合肥高新区声谷产业园项目，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

本项目共计划发行专项债券总额为 270,000.00 万元，期限为 15 年，2021 年已发行债券 48,000.00 万元，发行票面利率为 3.39%；2022 年第一批已发行债券 40,000.00 万元，发行票面利率为 3.29%，2022 年第二批已发行债券 50,000.00 万元，发行债券票面年利率为 3.21%；2023 年已发行债券 30,000.00 万元，发行票面利率为 2.97%；2024 年已发行债券 10,000.00 万元，发行票面利率为 2.48%；2025 年拟发行债券 80,000.00 万元（其中 1 月已发行债券 10,000.00 万元，发行票面利率为 1.99%；本批次（20,000.00 万元）及年内后续批次拟发行债券票面年利率按 3.40%）；2026 年拟发行债券 6,000.00 万元，拟发行债券票面年利率按 3.40%；2027 年拟发行债券 6,000.00 万元，拟发行债券票面年利率按 3.40%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，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
2021 年	合肥市高新区	-	48,000.00	-	48,000.00	813.60	813.60
2022 年	合肥市高新区	48,000.00	90,000.00	-	138,000.00	3,087.70	3,087.70
2023 年	合肥市高新区	138,000.00	30,000.00	-	168,000.00	4,993.70	4,993.70
2024 年	合肥市高新区	168,000.00	10,000.00	-	178,000.00	5,439.20	5,439.20
2025 年	合肥市高新区	178,000.00	80,000.00	-	258,000.00	6,976.70	6,976.70
2026 年	合肥市高新区	258,000.00	6,000.00	-	264,000.00	8,368.20	8,368.20
2027 年	合肥市高新区	264,000.00	6,000.00	-	270,000.00	8,572.20	8,572.20
2028 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2029 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2030 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2031 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2032 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2033 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2034 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2035 年	合肥市高新区	270,000.00		-	270,000.00	8,674.20	8,674.20
2036 年	合肥市高新区	270,000.00		48,000.00	222,000.00	7,860.60	55,860.60
2037 年	合肥市高新区	222,000.00		90,000.00	132,000.00	5,586.50	95,586.50
2038 年	合肥市高新区	132,000.00		30,000.00	102,000.00	3,680.50	33,680.50
2039 年	合肥市高新区	102,000.00		10,000.00	92,000.00	3,235.00	13,235.00

2040 年	合肥市高新区	92,000.00		80,000.00	12,000.00	1,697.50	81,697.50
2041 年	合肥市高新区	12,000.00		6,000.00	6,000.00	306.00	6,306.00
2042 年	合肥市高新区	6,000.00		6,000.00	-	102.00	6,102.00
合计	-	-	270,000.00	270,000.00	-	130,113.00	400,113.00

## 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、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《安徽省定价目录》；
- 3、《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》；
- 4、《安徽省机动车辆停放服务收费管理实施细则》；
- 5、《安徽省电网销售电价表》；
- 6、《安徽省物业服务收费管理办法》；
- 7、《合肥市物业管理若干规定》；
- 8、《投资项目可行性研究指南》。

### （二）基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于运营期产生的科创及孵化用房出租收入、科创及孵化用房销售收入、停车位租金收入及物业管理费收入（产业及配套用房为安置房故不计入收益测算），根据市场租赁水平、省物价局和财政厅等机构制定收费标准情况，遵循谨慎性原则，预测项目经营收入。成本预测方面，结合实际情况综合考虑项目的各项成本支出。

金额单位：人民币万元

项目	预计出租和出售单价 增长率达到正常运营 100%情况下项目净收 益	预计出租和出售单价 增长率达到正常运营 95%情况下项目净收 益	预计出租和出售单价 增长率达到正常运营 90%情况下项目净收 益
合肥高新区声谷产业园项目	512,451.67	501,427.22	490,698.81

### （四）本息覆盖倍数情况

本项目主要收入来源于运营期产生的科创及孵化用房出租收入、科创及孵化用房销售收入、停车位租金收入及物业管理费收入（产业及配套用房为安置房故不计入收益测

算），结合项目的建设期、价格收费标准和主要能源预算费用等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，同时考虑收费管理规定、预计单位价格增长情况等因素，计算自发行债券后未来年度产生的现金净收益，考虑债券还本付息后，本息覆盖倍数列表反映如下：

表 1-1：预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	债券发行费用	项目净收益
2021 年	-	813.60	813.60	-	-	52.80	-52.80
2022 年	-	3,087.70	3,087.70	-	-	99.00	-99.00
2023 年	-	4,993.70	4,993.70	-	-	33.00	-33.00
2024 年	-	5,439.20	5,439.20	-	-	11.00	-11.00
2025 年	-	6,976.70	6,976.70	-	-	88.00	-88.00
2026 年	-	8,368.20	8,368.20	-	-	6.60	-6.60
2027 年	-	8,572.20	8,572.20	-	-	6.60	-6.60
2028 年	-	8,674.20	8,674.20	16,452.12	1,676.62	-	14,775.50
2029 年	-	8,674.20	8,674.20	19,940.56	1,760.19	-	18,180.37
2030 年	-	8,674.20	8,674.20	25,087.55	1,870.79	-	23,216.76
2031 年	-	8,674.20	8,674.20	26,560.36	1,927.72	-	24,632.64
2032 年	-	8,674.20	8,674.20	28,097.84	1,987.94	-	26,109.90
2033 年	-	8,674.20	8,674.20	29,704.05	2,051.53	-	27,652.52
2034 年	-	8,674.20	8,674.20	31,383.04	2,117.65	-	29,265.39
2035 年	-	8,674.20	8,674.20	33,142.86	2,187.30	-	30,955.56
2036 年	48,000.00	7,860.60	55,860.60	34,983.52	2,260.51	-	32,723.01
2037 年	90,000.00	5,586.50	95,586.50	36,909.08	2,337.51	-	34,571.57
2038 年	30,000.00	3,680.50	33,680.50	53,099.82	2,631.72	-	50,468.10
2039 年	10,000.00	3,235.00	13,235.00	53,117.51	2,685.85	-	50,431.66
2040 年	80,000.00	1,697.50	81,697.50	53,011.00	2,740.63	-	50,270.37
2041 年	6,000.00	306.00	6,306.00	52,769.45	2,796.97	-	49,972.48
2042 年	6,000.00	102.00	6,102.00	52,377.31	2,854.47	-	49,522.84
合计	270,000.00	130,113.00	400,113.00	546,636.07	33,887.40	297.00	512,451.67
本息覆盖倍数				1.28			

表 1-2：预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	债券发行费用	项目净收益
2021 年	-	813.60	813.60	-	-	52.80	-52.80
2022 年	-	3,087.70	3,087.70	-	-	99.00	-99.00
2023 年	-	4,993.70	4,993.70	-	-	33.00	-33.00
2024 年	-	5,439.20	5,439.20	-	-	11.00	-11.00
2025 年	-	6,976.70	6,976.70	-	-	88.00	-88.00
2026 年	-	8,368.20	8,368.20	-	-	6.60	-6.60
2027 年	-	8,572.20	8,572.20	-	-	6.60	-6.60
2028 年	-	8,674.20	8,674.20	16,353.32	1,675.14	-	14,678.18
2029 年	-	8,674.20	8,674.20	19,768.71	1,756.35	-	18,012.36
2030 年	-	8,674.20	8,674.20	24,809.42	1,863.20	-	22,946.22
2031 年	-	8,674.20	8,674.20	26,200.09	1,917.46	-	24,282.63
2032 年	-	8,674.20	8,674.20	27,651.42	1,974.06	-	25,677.36
2033 年	-	8,674.20	8,674.20	29,163.36	2,033.73	-	27,129.63
2034 年	-	8,674.20	8,674.20	30,744.05	2,095.86	-	28,648.19
2035 年	-	8,674.20	8,674.20	32,389.40	2,161.29	-	30,228.11
2036 年	48,000.00	7,860.60	55,860.60	34,111.56	2,230.22	-	31,881.34
2037 年	90,000.00	5,586.50	95,586.50	35,910.53	2,302.63	-	33,607.90
2038 年	30,000.00	3,680.50	33,680.50	52,006.30	2,591.83	-	49,414.47
2039 年	10,000.00	3,235.00	13,235.00	51,937.64	2,641.07	-	49,296.57
2040 年	80,000.00	1,697.50	81,697.50	51,750.22	2,690.88		49,059.34
2041 年	6,000.00	306.00	6,306.00	51,428.75	2,741.17		48,687.58
2042 年	6,000.00	102.00	6,102.00	50,967.13	2,792.79		48,174.34
合计	270,000.00	130,113.00	400,113.00	535,191.90	33,467.68	297.00	501,427.22
本息覆盖倍数				1.25			

表 1-3：预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	债券发行 费用	项目净收 益
2021 年	-	813.60	813.60	-	-	52.80	-52.80
2022 年	-	3,087.70	3,087.70	-	-	99.00	-99.00
2023 年	-	4,993.70	4,993.70	-	-	33.00	-33.00
2024 年	-	5,439.20	5,439.20	-	-	11.00	-11.00
2025 年	-	6,976.70	6,976.70	-	-	88.00	-88.00
2026 年	-	8,368.20	8,368.20	-	-	6.60	-6.60
2027 年	-	8,572.20	8,572.20	-	-	6.60	-6.60
2028 年	-	8,674.20	8,674.20	16,254.53	1,673.66	-	14,580.87
2029 年	-	8,674.20	8,674.20	19,600.25	1,752.57	-	17,847.68
2030 年	-	8,674.20	8,674.20	24,535.34	1,856.58	-	22,678.76
2031 年	-	8,674.20	8,674.20	25,847.93	1,907.51	-	23,940.42
2032 年	-	8,674.20	8,674.20	27,213.06	1,960.48	-	25,252.58
2033 年	-	8,674.20	8,674.20	28,634.81	2,016.45	-	26,618.36
2034 年	-	8,674.20	8,674.20	30,113.14	2,074.54	-	28,038.60
2035 年	-	8,674.20	8,674.20	31,656.15	2,135.93	-	29,520.22
2036 年	48,000.00	7,860.60	55,860.60	33,259.81	2,199.66	-	31,060.15
2037 年	90,000.00	5,586.50	95,586.50	34,932.17	2,266.58	-	32,665.59
2038 年	30,000.00	3,680.50	33,680.50	50,939.47	2,550.86	-	48,388.61
2039 年	10,000.00	3,235.00	13,235.00	50,786.48	2,595.09	-	48,191.39
2040 年	80,000.00	1,697.50	81,697.50	50,523.03	2,639.07		47,883.96
2041 年	6,000.00	306.00	6,306.00	50,132.11	2,683.65		47,448.46
2042 年	6,000.00	102.00	6,102.00	49,609.66	2,729.50		46,880.16
合计	270,000.00	130,113.00	400,113.00	524,037.94	33,042.13	297.00	490,698.81
本息覆盖倍数				1.23			

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，为合肥高新区声谷产业园项目容诚专字[2025]230Z0534 号的  
签章页)

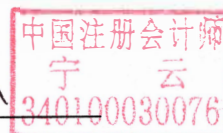


中国·北京

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：合肥高新区声谷产业园项目一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

本次合肥高新区声谷产业园项目，预期以运营期产生的科创及孵化用房出租收入、科创及孵化用房出售收入、停车位租金收入及物业管理费收入（产业及配套用房为安置房故不计入收益测算），结合项目的建设期，合肥市高新区厂房租赁和出售价格、合肥市机动车停放收费水平、物业管理费收费水平及主要能源预算费用等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制项目净收益预测表。

#### 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、国家现行的利率、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；
- 6、制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 7、增值税及其他税费以企业作为纳税主体，项目营业收入产生的税费不单独考虑；
- 8、合肥高新区声谷产业园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

主管单位：合肥高新技术产业开发区管理委员会

实施单位：合肥高新智城发展有限公司

#### （二）项目概况

1、项目名称：合肥高新区声谷产业园项目

2、项目建设地点：项目位于合肥市高新区，东至鸡鸣山路，西至将军岭路，北至彩虹西路，南至燕子河路。

3、项目建设内容与建设规模

项目主要建设内容包括科创及孵化基地用房、产业及配套用房等建筑安装工程及室外停车场、广场、给排水、电气、景观绿化等配套工程。

项目总用地面积 265,334.30 m<sup>2</sup>（约 398 亩），总建筑面积 1,012,450.48 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 713,753.44 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 298,697.04 m<sup>2</sup>。主要分为科创及孵化基地、产业及配套等两个片区，将打造集“研发—孵化—生产”于一体的产业高端载体，完善各类科创服务平台、云平台、人工智能开发等基础设施，满足人工智能新基建项目落户需求。

4、项目建设工期：

项目建设期为 2020 年 1 月至 2027 年 12 月。

#### （三）项目现金流收益预测项目说明

1、基本假设条件和依据

本项目主要收入来源于运营期产生的科创及孵化用房出租收入、科创及孵化用房出售收入、停车位租金收入及物业管理费收入（产业及配套用房为安置房故不计入收益测算），结合项目的建设期、合肥市消费水平和

主要能源预算费用等，测算相关收入；对于经营期的成本考虑以同行业数据和项目建成后的规模来合理估算。

## 2、项目收入预测

本项目收入来源分为五大部分，分别为科创及孵化用房出租收入、科创及孵化用房出售收入、产业用房及配套用房出租收入、停车位租金收入及物业管理费收入。

根据同类国家级高新区市场租金价格调研，上海张江开发区工业孵化器项目租金约为 80 元/平方米/月，销售价格约为 2-4 万元/平方米不等；深圳蛇口开发区同类项目租金约为 65-85 元/平方米/月不等，销售价格约为 1.5-3 万元/平方米不等。合肥高新区作为国内国家级高新区中正在快速发展的园区之一，发展潜力巨大，物业升级空间较大，相对来说经营成本较低，且有较多的政策保障，对企业有较强的吸引力。

通过市场调研，高新区其他同类产品销售及租赁的价格如下：

序号	项目名称	土地性质	主力产品	销售均价（元/㎡）	租赁价格（元/㎡）
1	创新产业园二期	工业用地	高层研发办公楼、独栋总部	高层6516；独栋9900-10998	高层毛坯40，简装45；独栋48
2	语音产业园A区	工业用地	高层研发办公楼	6388	毛坯40，简装45
3	明珠产业园三期	工业用地	加速器、独栋总部	8078	毛坯45，简装48
4	生物医药基地一期	工业用地	独栋总部、标准化厂房	7550	45.5
5	中安创谷	科研用地	A区8388（前期价格）；B区8000；C区11000-13000；D区8200-8900		45-50
6	置地创新中心	商办用地	高层写字楼（面积200-2000㎡）	10000	45-48

本项目产业孵化用房定价参考高新区同类型项目价格水平取较低价格水平选取。本项目出售与出租面积如下：

类别	单位	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出售面积 (m <sup>2</sup> )	备注
科创及孵化用房	m <sup>2</sup>	354600	100000	① 总销售面积占总建筑面积14.01%。 ② 运营期第一年-第三年出租率为70%、80%、95%，达到95%后不再增加

### （1）科创及孵化用房出租收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成 354,600.00 平方米科创及孵化用房，可用于出租。参考上表高新区其他同类产品租赁价格，本方案取科创及孵化用房出租价格为 47.00 元/m<sup>2</sup>/月考虑；同时基于谨慎性考虑，运营期第一年-第三年出租率为 70%、80%、95%，达到 95%后不再增加。综合考虑物价上涨等因素，租赁价格按每年增长 5.5%考虑。

项目运营期第一年科创及孵化用房出租收入为：354,600.00 m<sup>2</sup>\*47 元/月/m<sup>2</sup>\*12 月\*70%/10000= 13,999.61 万元。

### （2）科创及孵化用房出售收入

本项目建成后，科创及孵化用房总建筑面积 354,600.00 平方米，预计将在债券还本付息的最后五年出售厂房面积 20,000.00 m<sup>2</sup>/每年，总销售面积占总建筑面积 14.01%。参考高新区其他同类产品销售价格及 GDP、物价上涨因素，本方案以审慎性原则取销售价格按 8000 元/m<sup>2</sup>考虑。

项目运营期第十一年科创及孵化用房出售收入为 20,000.00 m<sup>2</sup>\*8000 元/10000=16,000.00 万元。

### （3）停车位租金收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目规划建设收费机动车停车位 7841 个，用于满足本产业园的车辆停放和管理需求。参考《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），以及参考当地停车费收费水平，基于谨慎性原则，停车位月均租金按照 300.00 元/个估算；同时基于谨慎性考虑，运营期第一年-第三年出租率为 70%、80%、95%，达到 95%后不再增加。综合考虑物价上涨等因素，车位

租赁价格按每年增长 30 元/月考虑。

项目运营期第一年停车位租金收入为：7841 个\*300 元\*12 月\*70%/10000= 1,975.93 万元。

#### （4）物业管理费收入

项目建成后，科创及孵化用房等需征收物业管理费，根据《安徽省物业服务收费管理办法》和《合肥市物业管理若干规定》等有关规定，实行市场调节价，结合本项目实际，物业管理费收费价格按 1.6 元/m<sup>2</sup>/月测算；同时基于谨慎性考虑，运营期第一年-第三年出租率为 70%、80%、95%，达到 95%后不再增加。综合考虑物价上涨等因素，价格按每年增长 5.5%考虑。

项目运营期第一年物业管理费收入为：354,600.00 m<sup>2</sup>\*70%\*1.60 元\*12 月/10000= 476.58 万元。

(5) 收入测算表（预计出租和出售单价增长率增长率达到正常运营 100%情况下）：

序号	项 目	建设期	运营期						
		2020年-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	科创及孵化用房出租收入	-	13,999.61	16,881.23	21,150.05	22,314.27	23,543.17	24,836.75	26,203.10
	出租面积（平方米）	-	354,600.00	354,600.00	354,600.00	354,600.00	354,600.00	354,600.00	354,600.00
	单价（元/平方米/月）	-	47.00	49.59	52.32	55.20	58.24	61.44	64.82
	出租率	-	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售面积（平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-
	单价（元/平方米）	-	-	-	-	-	-	-	-
3	停车位租金收入	-	1,975.93	2,484.03	3,217.95	3,486.11	3,754.27	4,022.43	4,290.60
	数量（个）	-	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00
	单价（元/个/月）	-	300.00	330.00	360.00	390.00	420.00	450.00	480.00
	出租率	-	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业费管理收入	-	476.58	575.30	719.55	759.98	800.40	844.87	889.34
	单价（元/平方米/月）	-	1.60	1.69	1.78	1.88	1.98	2.09	2.20
	征收面积（平方米）	-	248,220.00	283,680.00	336,870.00	336,870.00	336,870.00	336,870.00	336,870.00
5	经营收入合计	-	16,452.12	19,940.56	25,087.55	26,560.36	28,097.84	29,704.05	31,383.04

续上表

序号	项 目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	科创及孵化用房出租收入	27,646.25	29,166.20	30,771.05	30,633.77	30,387.91	30,021.10	29,523.18	28,879.28	385,956.92
	出租面积（平方米）	354,600.00	354,600.00	354,600.00	334,600.00	314,600.00	294,600.00	274,600.00	254,600.00	-
	单价（元/平方米/月）	68.39	72.15	76.12	80.31	84.73	89.39	94.31	99.50	-
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-
2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	80,000.00
	出售面积（平方米）	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
	单价（元/平方米）	-	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	-
3	停车位租金收入	4,558.76	4,826.92	5,095.08	5,363.24	5,631.41	5,899.57	6,167.73	6,435.89	67,209.92
	数量（个）	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	7,841.00	-
	单价（元/个/月）	510.00	540.00	570.00	600.00	630.00	660.00	690.00	720.00	-
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-
4	物业费管理收入	937.85	990.40	1,042.95	1,102.81	1,098.19	1,090.33	1,078.54	1,062.14	13,469.23
	单价（元/平方米/月）	2.32	2.45	2.58	2.72	2.87	3.03	3.20	3.38	-
	征收面积（平方米）	336,870.00	336,870.00	336,870.00	337,870.00	318,870.00	299,870.00	280,870.00	261,870.00	-
5	经营收入合计	33,142.86	34,983.52	36,909.08	53,099.82	53,117.51	53,011.00	52,769.45	52,377.31	546,636.07



### 3、项目成本预测

项目运营期成本由燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他管理费用及债券发行费用构成。具体预测如下：

#### （1）燃料及动力费

电费：据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311 号）文件和《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，设定各区域用电指标，估算项目年耗电量为 90 万 kWh，电费按 0.6 元/kWh 计算。

水费：据合肥市《关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》（合政办[2015]53 号）文件和《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，估算项目用水年消耗量 20 万 m<sup>3</sup>，水费按 2.5 元/m<sup>3</sup> 计算。

运营期第一年燃料及动力费=20.00 万 m<sup>3</sup>\*2.50 元/ m<sup>3</sup>+90.00kWh\*0.60 元/kWh= 104.00 万元。

#### （2）工资福利费

本项目运营期计划需要人员 100 人，其中管理人员 20 人，普通员工 80 人。运营期间每年支付管理人员工资按 8 万元/年估算，普通员工工资按 4.8 万元/年估算，福利费按照工资 14.00%计取，同时考虑工资上涨等因素，每年上涨 5.5%计算。

运营期第一年工资福利费=（15 人\*8 万元/年+80\*4.80 万元/年）\*（1.00+14.00%）=574.56 万元。

### （3）维护费及设备维修基金

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按工程建设费用每年折旧费的 10.00% 计算，工程建设费用金额为 395,409.96 万元。

运营期第一年修理费=(395,409.96 万元\*95.00%/50.00 年)\*10.00%= 751.28 万元。

### （4）其他管理费用

其他不可预见的运营成本，按经营收入的 1.5%估算。

运营期第一年管理费用=16,452.12 万元\*1.5%=246.78 万元。

（5）债券发行费用：按发债金额 0.11%计算，预计本项目发行费用为 297.00 万元。

（6）成本测算表（预计出租和出售单价增长率达到正常运营 100%情况下）：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期						
		2020 年-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	燃料动力费	-	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
1.1	水费	-	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	水使用量（万吨）	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

序号	项目	建设期	运营期						
		2020 年-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	水单价（元/吨）	-	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
1.2	电费	-	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	电使用量（万千瓦时）	-	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	电单价（元/千瓦时）	-	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	工资福利费	-	574.56	605.80	639.20	674.03	711.19	750.69	791.62
2.1	管理人员工资	-	120.00	126.60	133.50	140.85	148.65	156.90	165.60
	人数（人）	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人员工资（万元/年）	-	8.00	8.44	8.90	9.39	9.91	10.46	11.04
2.2	普通人员工资		384.00	404.80	427.20	450.40	475.20	501.60	528.80
	人数（人）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	人员工资（万元/年）	-	4.80	5.06	5.34	5.63	5.94	6.27	6.61
3	维护费及设备维修基金	-	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28
4	其他管理费用	-	246.78	299.11	376.31	398.41	421.47	445.56	470.75
5	发行费用	297.00-	-	-	-	-	-	-	-
6	项目成本合计	-	1,676.62	1,760.19	1,870.79	1,927.72	1,987.94	2,051.53	2,117.65

续上表

序号	项目	运营期								合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
1	燃料动力费	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	1,560.00
1.1	水费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
	水使用量（万吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	-
	水单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	-
1.2	电费	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	810.00
	电使用量（万千瓦时）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	-
	电单价（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	-
2	工资福利费	834.88	880.48	928.59	979.94	1,033.81	1,090.18	1,150.15	1,213.53	12,858.65
2.1	管理人员工资	174.75	184.35	194.55	205.20	216.45	228.30	240.90	254.10	2,690.70
	人数（人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	-
	人员工资（万元/年）	11.65	12.29	12.97	13.68	14.43	15.22	16.06	16.94	-
2.2	普通人员工资	557.60	588.00	620.00	654.40	690.40	728.00	768.00	810.40	8,588.80
	人数（人）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	-
	人员工资（万元/年）	6.97	7.35	7.75	8.18	8.63	9.10	9.60	10.13	-
3	维护费及设备维修基金	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	11,269.20
4	其他管理费用	497.14	524.75	553.64	796.50	796.76	795.17	791.54	785.66	8,199.55
5	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
6	项目成本合计	2,187.30	2,260.51	2,337.51	2,631.72	2,685.85	2,740.63	2,796.97	2,854.47	34,184.40

#### 4、运营期内项目收益测算表

(1) 预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	建设期	运营期						
		2020 年-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营收入	-	16,452.12	19,940.56	25,087.55	26,560.36	28,097.84	29,704.05	31,383.04
1.1	科创及孵化用房出租收入	-	13,999.61	16,881.23	21,150.05	22,314.27	23,543.17	24,836.75	26,203.10
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	停车位租金收入	-	1,975.93	2,484.03	3,217.95	3,486.11	3,754.27	4,022.43	4,290.60
1.4	物业费管理收入	-	476.58	575.30	719.55	759.98	800.40	844.87	889.34
2	经营成本	-	1,676.62	1,760.19	1,870.79	1,927.72	1,987.94	2,051.53	2,117.65
2.1	燃料动力费	-	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
2.2	工资福利费	-	574.56	605.80	639.20	674.03	711.19	750.69	791.62
2.3	维护费及设备维修基金	-	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28
2.4	其他管理费用	-	246.78	299.11	376.31	398.41	421.47	445.56	470.75
3	发行费用	297.00	-	-	-	-	-	-	-
4	项目净收益	-297.00	14,775.50	18,180.37	23,216.76	24,632.64	26,109.90	27,652.52	29,265.39

续上表

序号	项 目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	经营收入	33,142.86	34,983.52	36,909.08	53,099.82	53,117.51	53,011.00	52,769.45	52,377.31	546,636.07
1.1	科创及孵化用房出租收入	27,646.25	29,166.20	30,771.05	30,633.77	30,387.91	30,021.10	29,523.18	28,879.28	385,956.92
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	80,000.00
1.3	停车位租金收入	4,558.76	4,826.92	5,095.08	5,363.24	5,631.41	5,899.57	6,167.73	6,435.89	67,209.92
1.4	物业费管理收入	937.85	990.40	1,042.95	1,102.81	1,098.19	1,090.33	1,078.54	1,062.14	13,469.23
2	经营成本	2,187.30	2,260.51	2,337.51	2,631.72	2,685.85	2,740.63	2,796.97	2,854.47	33,887.40
2.1	燃料动力费	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	1,560.00
2.2	工资福利费	834.88	880.48	928.59	979.94	1,033.81	1,090.18	1,150.15	1,213.53	12,858.65
2.3	维护费及设备维修基金	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	11,269.20
2.4	其他管理费用	497.14	524.75	553.64	796.50	796.76	795.17	791.54	785.66	8,199.55
3	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
4	项目净收益	30,955.56	32,723.01	34,571.57	50,468.10	50,431.66	50,270.37	49,972.48	49,522.84	512,451.67

(2) 预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	建设期	运营期						
		2020 年-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年

1	经营收入	-	16,353.32	19,768.71	24,809.42	26,200.09	27,651.42	29,163.36	30,744.05
1.1	科创及孵化用房出租收入	-	13,999.61	16,836.98	21,036.86	22,136.40	23,292.54	24,509.31	25,790.77
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	停车位租金收入	-	1,877.13	2,359.83	3,057.05	3,311.80	3,566.56	3,821.31	4,076.07
1.4	物业费管理收入	-	476.58	571.90	715.51	751.89	792.32	832.74	877.21
2	经营成本	-	1,675.14	1,756.35	1,863.20	1,917.46	1,974.06	2,033.73	2,095.86
2.1	燃料动力费	-	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
2.2	工资福利费	-	574.56	604.54	635.78	669.18	704.01	741.00	779.42
2.3	维护费及设备维修基金	-	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28
2.4	其他管理费用	-	245.30	296.53	372.14	393.00	414.77	437.45	461.16
3	发行费用	297.00	-	-	-	-	-	-	-
4	项目净收益	-297.00	14,678.18	18,012.36	22,946.22	24,282.63	25,677.36	27,129.63	28,648.19

续上表

序号	项 目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	经营收入	32,389.40	34,111.56	35,910.53	52,006.30	51,937.64	51,750.22	51,428.75	50,967.13	535,191.90
1.1	科创及孵化用房出租收入	27,136.90	28,555.80	30,047.46	29,832.74	29,516.40	29,084.09	28,524.57	27,828.59	378,129.02
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	80,000.00
1.3	停车位租金收入	4,330.82	4,585.57	4,840.33	5,095.08	5,349.84	5,604.59	5,859.34	6,114.10	63,849.42

1.4	物业费管理收入	921.68	970.19	1,022.74	1,078.48	1,071.40	1,061.54	1,044.84	1,024.44	13,213.46
2	经营成本	2,161.29	2,230.22	2,302.63	2,591.83	2,641.07	2,690.88	2,741.17	2,792.79	33,467.68
2.1	燃料动力费	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	1,560.00
2.2	工资福利费	820.17	863.27	908.69	956.46	1,006.73	1,059.35	1,114.46	1,173.00	12,610.62
2.3	维护费及设备维修基金	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	11,269.20
2.4	其他管理费用	485.84	511.67	538.66	780.09	779.06	776.25	771.43	764.51	8,027.86
3	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
4	项目净收益	30,228.11	31,881.34	33,607.90	49,414.47	49,296.57	49,059.34	48,687.58	48,174.34	501,427.22

(3) 预计出租和出售单价增长率达到正常运营 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	建设期	运营期						
		2020年-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营收入	-	16,254.53	19,600.25	24,535.34	25,847.93	27,213.06	28,634.81	30,113.14
1.1	科创及孵化用房出租收入	-	13,999.61	16,792.72	20,927.71	21,962.58	23,049.99	24,189.96	25,386.52
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	停车位租金收入	-	1,778.34	2,235.63	2,896.16	3,137.50	3,378.84	3,620.19	3,861.54
1.4	物业费管理收入	-	476.58	571.90	711.47	747.85	784.23	824.66	865.08
2	经营成本	-	1,673.66	1,752.57	1,856.58	1,907.51	1,960.48	2,016.45	2,074.54



2.1	燃料动力费	-	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
2.2	工资福利费	-	574.56	603.29	633.27	664.51	697.00	731.65	767.56
2.3	维护费及设备维修基金	-	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28
2.4	其他管理费用	-	243.82	294.00	368.03	387.72	408.20	429.52	451.70
3	发行费用	297.00	-	-	-	-	-	-	-
4	项目净收益	-297.00	14,580.87	17,847.68	22,678.76	23,940.42	25,252.58	26,618.36	28,038.60

续上表

序号	项 目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	经营收入	31,656.15	33,259.81	34,932.17	50,939.47	50,786.48	50,523.03	50,132.11	49,609.66	524,037.94
1.1	科创及孵化用房出租收入	26,643.72	27,961.56	29,344.07	29,058.40	28,673.59	28,180.67	27,566.65	26,824.35	370,562.10
1.2	科创及孵化用房出售收入	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	80,000.00
1.3	停车位租金收入	4,102.88	4,344.23	4,585.57	4,826.92	5,068.27	5,309.61	5,550.96	5,792.30	60,488.94
1.4	物业费管理收入	909.55	954.02	1,002.53	1,054.15	1,044.62	1,032.75	1,014.50	993.01	12,986.90
2	经营成本	2,135.93	2,199.66	2,266.58	2,550.86	2,595.09	2,639.07	2,683.65	2,729.50	33,042.13
2.1	燃料动力费	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	1,560.00
2.2	工资福利费	805.81	845.48	887.32	931.49	978.01	1,025.94	1,076.39	1,130.08	12,352.36
2.3	维护费及设备维修基金	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	751.28	11,269.20
2.4	其他管理费用	474.84	498.90	523.98	764.09	761.80	757.85	751.98	744.14	7,860.57

3	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
4	项目净收益	29,520.22	31,060.15	32,665.59	48,388.61	48,191.39	47,883.96	47,448.46	46,880.16	490,698.81

## 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) 2020 年 2 月 20 日, 合肥市高新技术产业开发区经济贸易局下发(合高经贸[2020]307 号)关于合肥高新区声谷产业园项目立项的通知, 对项目位置、总投资、建设内容、建设工期和资金来源等的批复。

(2) 2020 年 2 月 20 日, 合肥市高新技术产业开发区经济贸易局下发(合高经贸[2020]308 号)关于合肥高新区声谷产业园项目立项的通知, 对项目位置、总投资、建设内容、建设工期和资金来源等的批复。

(3) 2020 年 3 月 17 日, 合肥市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局下发《关于合肥高新区声谷产业园项目用地情况说明的函》, 原则同意该项目。

(4) 2020 年 3 月 31 日, 合肥市高新技术产业开发区生态环境分局下发《关于合肥高新区声谷产业园项目的预审意见》, 原则同意该项目。

(5) 2020 年 12 月, 项目取得开工令, 同意本项目施工。

(6) 立项相关情况。该项目已于 2020 年 2 月 20 日由我区经贸局线予以审批并出具立项批复, 由于项目急于开展前期工作, 一直未在系统中予以登记。在编制债券申报材料将该项目中补录系统, 并补充出具带有项目代码的立项批复, 导致项目代码与立项批复时间存在不一致。

(7) 用地相关情况。该项目总用地面积 265334.3 平方米(约 398 亩), 已于 2020 年 3 月 17 日由合肥市自然资源和规划局高新区分局出具用地情况说明。该项目土地分批供应, 首批用地(123851 平方米)已于 2020 年 12 月供应到位, 并已办理不动产权证明。

#### 二、项目投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

项目概算总投资 489,794.82 万元, 其中工程费用 395,409.96 万元,

工程建设其他费用 43,136.03 万元，预备费 12,997.53 万元，建设期利息为 38,251.30 万元。

## 2、资金筹措

项目概算总投资 489,794.82 万元，其中：通过发行专项债券 270,000.00 万元，占总投资总额的 55.13%；政府统筹项目资本金 219,794.82 万元，占总投资总额的 44.87%。项目资本金随项目进度按需到位。

## 三、还本付息现金流量预测

本项目共计划发行专项债券总额为 270,000.00 万元，期限为 15 年，2021 年已发行债券 48,000.00 万元，发行票面利率为 3.39%；2022 年第一批已发行债券 40,000.00 万元，发行票面利率为 3.29%，2022 年第二批已发行债券 50,000.00 万元，发行债券票面年利率为 3.21%；2023 年已发行债券 30,000.00 万元，发行票面利率为 2.97%；2024 年已发行债券 10,000.00 万元，发行票面利率为 2.48%；2025 年拟发行债券 80,000.00 万元（其中 1 月已发行债券 10,000.00 万元，发行票面利率为 1.99%；本批次（20,000.00 万元）及年内后续批次拟发行债券票面年利率按 3.40%）；2026 年拟发行债券 6,000.00 万元，拟发行债券票面年利率按 3.40%；2027 年拟发行债券 6,000.00 万元，拟发行债券票面年利率按 3.40%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，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，预计出租和出售单价增长率达到正常运营 100%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期								运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入												
1	资本金流入	9,424.20	29,660.95	51,487.74	11,693.00	5,500.00	24,028.93	44,000.00	44,000.00	-	-	-	-
2	债券现金流入	-	48,000.00	90,000.00	30,000.00	10,000.00	80,000.00	6,000.00	6,000.00	-	-	-	-
3	经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	16,452.12	19,940.56	25,087.55	26,560.36
小计	现金流入总额	9,424.20	77,660.95	141,487.74	41,693.00	15,500.00	104,028.93	50,000.00	50,000.00	16,452.12	19,940.56	25,087.55	26,560.36
二	现金流出												
1	建设资金流出	9,424.20	76,847.35	44,924.15	130,175.19	10,060.80	97,052.23	41,631.80	41,427.80	-	-	-	-
2	经营成本现金流出									1,676.62	1,760.19	1,870.79	1,927.72
3	债券发行费用现金流出	-	52.80	99.00	33.00	11.00	88.00	6.60	6.60	-	-	-	-
4	债券还本付息现金流出		813.60	3,087.70	4,993.70	5,439.20	6,976.70	8,368.20	8,572.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20
小计	现金流出总额	9,424.20	77,713.75	48,110.85	135,201.89	15,511.00	104,116.93	50,006.60	50,006.60	10,350.82	10,434.39	10,544.99	10,601.92
三	净现金流量	-	-52.80	93,376.89	-93,508.89	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	6,101.30	9,506.17	14,542.56	15,958.44
四	运营现金净流入	-	-52.80	-99.00	-33.00	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	14,775.50	18,180.37	23,216.76	24,632.64
五	累计现金结余	-	-52.80	93,324.09	-184.80	-195.80	-283.80	-290.40	-297.00	5,804.30	15,310.47	29,853.03	45,811.47
六	本息覆盖倍数	1.28											

续上表

序号	项目	运营期											合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	现金流入												
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,794.82
2	债券现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00
3	经营收入现金流入	28,097.84	29,704.05	31,383.04	33,142.86	34,983.52	36,909.08	53,099.82	53,117.51	53,011.00	52,769.45	52,377.31	546,636.07
小计	现金流入总额	28,097.84	29,704.05	31,383.04	33,142.86	34,983.52	36,909.08	53,099.82	53,117.51	53,011.00	52,769.45	52,377.31	1,036,430.89
二	现金流出												
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	451,543.52
2	经营成本现金流出	1,987.94	2,051.53	2,117.65	2,187.30	2,260.51	2,337.51	2,631.72	2,685.85	2,740.63	2,796.97	2,854.47	33,887.40
3	债券发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
4	债券还本付息现金流出	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	55,860.60	95,586.50	33,680.50	13,235.00	81,697.50	6,306.00	6,102.00	400,113.00
小计	现金流出总额	10,662.14	10,725.73	10,791.85	10,861.50	58,121.11	97,924.01	36,312.22	15,920.85	84,438.13	9,102.97	8,956.47	885,840.92
三	净现金流量	17,435.70	18,978.32	20,591.19	22,281.36	-23,137.59	-61,014.93	16,787.60	37,196.66	-31,427.13	43,666.48	43,420.84	150,589.97
四	运营现金净流入	26,109.90	27,652.52	29,265.39	30,955.56	32,723.01	34,571.57	50,468.10	50,431.66	50,270.37	49,972.48	49,522.84	512,451.67
五	累计现金结	63,247.17	82,225.49	102,816.68	125,098.04	101,960.45	40,945.52	57,733.12	94,929.78	63,502.65	107,169.13	150,589.97	-

	余												
六	本息覆盖倍数	1.28											

表 1-2，预计出租和出售单价增长率达到正常运营 95%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期								运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入												
1	资本金流入	9,424.20	29,660.95	51,487.74	11,693.00	5,500.00	24,028.93	44,000.00	44,000.00	-	-	-	-
2	债券现金流入	-	48,000.00	90,000.00	30,000.00	10,000.00	80,000.00	6,000.00	6,000.00	-	-	-	-
3	经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	16,353.32	19,768.71	24,809.42	26,200.09
小计	现金流入总额	9,424.20	77,660.95	141,487.74	41,693.00	15,500.00	104,028.93	50,000.00	50,000.00	16,353.32	19,768.71	24,809.42	26,200.09
二	现金流出												
1	建设资金流出	9,424.20	76,847.35	44,924.15	130,175.19	10,060.80	97,052.23	41,631.80	41,427.80	-	-	-	-
2	经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1,675.14	1,756.35	1,863.20	1,917.46
3	债券发行费用现金流出	-	52.80	99.00	33.00	11.00	88.00	6.60	6.60	-	-	-	-
4	债券还本付息现金流出	-	813.60	3,087.70	4,993.70	5,439.20	6,976.70	8,368.20	8,572.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20
小计	现金流出总额	9,424.20	77,713.75	48,110.85	135,201.89	15,511.00	104,116.93	50,006.60	50,006.60	10,349.34	10,430.55	10,537.40	10,591.66
三	净现金流量	-	-52.80	93,376.89	-93,508.89	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	6,003.98	9,338.16	14,272.02	15,608.43
四	运营现金净流入	-	-52.80	-99.00	-33.00	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	14,678.18	18,012.36	22,946.22	24,282.63

五	累计现金结余	-	-52.80	93,324.09	-184.80	-195.80	-283.80	-290.40	-297.00	5,706.98	15,045.14	29,317.16	44,925.59
六	本息覆盖倍数	1.25											

续上表

序号	项目	运营期											合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	现金流入												
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,794.82
2	债券现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00
3	经营收入现金流入	27,651.42	29,163.36	30,744.05	32,389.40	34,111.56	35,910.53	52,006.30	51,937.64	51,750.22	51,428.75	50,967.13	535,191.90
小计	现金流入总额	27,651.42	29,163.36	30,744.05	32,389.40	34,111.56	35,910.53	52,006.30	51,937.64	51,750.22	51,428.75	50,967.13	1,024,986.72
二	现金流出												
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	451,543.52
2	经营成本现金流出	1,974.06	2,033.73	2,095.86	2,161.29	2,230.22	2,302.63	2,591.83	2,641.07	2,690.88	2,741.17	2,792.79	33,467.68
3	债券发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-					297.00
4	债券还本付息现金流出	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	55,860.60	95,586.50	33,680.50	13,235.00	81,697.50	6,306.00	6,102.00	400,113.00
小计	现金流出总额	10,648.26	10,707.93	10,770.06	10,835.49	58,090.82	97,889.13	36,272.33	15,876.07	84,388.38	9,047.17	8,894.79	885,421.20
三	净现金流量	17,003.16	18,455.43	19,973.99	21,553.91	-23,979.26	-61,978.60	15,733.97	36,061.57	-32,638.16	42,381.58	42,072.34	139,565.52



四	运营现金净流入	25,677.36	27,129.63	28,648.19	30,228.11	31,881.34	33,607.90	49,414.47	49,296.57	49,059.34	48,687.58	48,174.34	501,427.22
五	累计现金结余	61,928.75	80,384.18	100,358.17	121,912.08	97,932.82	35,954.22	51,688.19	87,749.76	55,111.60	97,493.18	139,565.52	-
六	本息覆盖倍数	1.25											

表 1-3，预计出租和出售单价增长率达到正常运营 90%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期								运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入												
1	资本金流入	9,424.20	29,660.95	51,487.74	11,693.00	5,500.00	24,028.93	44,000.00	44,000.00	-	-	-	-
2	债券现金流入	-	48,000.00	90,000.00	30,000.00	10,000.00	80,000.00	6,000.00	6,000.00	-	-	-	-
3	经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	16,254.53	19,600.25	24,535.34	25,847.93
小计	现金流入总额	9,424.20	77,660.95	141,487.74	41,693.00	15,500.00	104,028.93	50,000.00	50,000.00	16,254.53	19,600.25	24,535.34	25,847.93
二	现金流出												
1	建设资金流出	9,424.20	76,847.35	44,924.15	130,175.19	10,060.80	97,052.23	41,631.80	41,427.80	-	-	-	-
2	经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1,673.66	1,752.57	1,856.58	1,907.51
3	债券发行费用现金流出	-	52.80	99.00	33.00	11.00	88.00	6.60	6.60	-	-	-	-
4	债券还本付息现金流出	-	813.60	3,087.70	4,993.70	5,439.20	6,976.70	8,368.20	8,572.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20
小计	现金流出总额	9,424.20	77,713.75	48,110.85	135,201.89	15,511.00	104,116.93	50,006.60	50,006.60	10,347.86	10,426.77	10,530.78	10,581.71

三	净现金流量	-	-52.80	93,376.89	-93,508.89	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	5,906.67	9,173.48	14,004.56	15,266.22
四	运营现金净流入	-	-52.80	-99.00	-33.00	-11.00	-88.00	-6.60	-6.60	14,580.87	17,847.68	22,678.76	23,940.42
五	累计现金结余	-	-52.80	93,324.09	-184.80	-195.80	-283.80	-290.40	-297.00	5,609.67	14,783.15	28,787.71	44,053.93
六	本息覆盖倍数	1.23											

续上表

序号	项目	运营期											合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	现金流入												
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,794.82
2	债券现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00
3	经营收入现金流入	27,213.06	28,634.81	30,113.14	31,656.15	33,259.81	34,932.17	50,939.47	50,786.48	50,523.03	50,132.11	49,609.66	524,037.94
小计	现金流入总额	27,213.06	28,634.81	30,113.14	31,656.15	33,259.81	34,932.17	50,939.47	50,786.48	50,523.03	50,132.11	49,609.66	1,013,832.76
二	现金流出												
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	451,543.52
2	经营成本现金流出	1,960.48	2,016.45	2,074.54	2,135.93	2,199.66	2,266.58	2,550.86	2,595.09	2,639.07	2,683.65	2,729.50	33,042.13
3	债券发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.00
4	债券还本付息现金流出	8,674.20	8,674.20	8,674.20	8,674.20	55,860.60	95,586.50	33,680.50	13,235.00	81,697.50	6,306.00	6,102.00	400,113.00

小计	现 金 流 出 总 额	10,634.68	10,690.65	10,748.74	10,810.13	58,060.26	97,853.08	36,231.36	15,830.09	84,336.57	8,989.65	8,831.50	884,995.65
三	净现金流量	16,578.38	17,944.16	19,364.40	20,846.02	-24,800.45	-62,920.91	14,708.11	34,956.39	-33,813.54	41,142.46	40,778.16	128,837.11
四	运 营 现 金 净 流 入	25,252.58	26,618.36	28,038.60	29,520.22	31,060.15	32,665.59	48,388.61	48,191.39	47,883.96	47,448.46	46,880.16	490,698.81
五	累 计 现 金 结 余	60,632.31	78,576.47	97,940.87	118,786.89	93,986.44	31,065.53	45,773.64	80,730.03	46,916.49	88,058.95	128,837.11	-
六	本 息 覆 盖 倍 数	1.23											

#### 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科创及孵化用房出租收入、产业用房及配套用房出租收入、停车位租金收入及物业管理费收入产生的现金净流入。预期经营现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息，按预计出租和出售单价增长率达到正常运营 100%情况下的本息覆盖倍数为 1.28，按预计出租和出售单价增长率达到正常运营 95%的本息覆盖倍数为 1.25，按预计出租和出售单价增长率达到正常运营 90%的本息覆盖倍数为 1.23，实现项目收益和融资自求平衡。



# 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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

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

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

中华人民共和国财政部制

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

转达协会盖章  
Stamp of the transfer and signature of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所  
CPAs

转达协会盖章  
Stamp of the transfer and signature of 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.



年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

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/

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 of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/



姓名 马静  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1984-03-16  
Date of birth  
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit  
身份证号码 342222198403165228  
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.



年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

证书编号: 110100320119  
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: 2013年05月27日  
Date of issuance

