

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

淮北市杜集区高端智能制造产业园项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2024）第 4168 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

目 录

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	2
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
五、结论	4
第二部分 项目收益及现金流入预测说明	1
一、项目收益及现金流入预测编制基础	1
二、项目收益及现金流入预测假设	1
三、项目收益及现金流入预测编制说明	1
（一）项目建设单位基本情况	1
（二）项目概况	1
1、项目位置	1
2、项目建设内容与规模	1
3、项目建设期	2
4、投资估算编制依据及原则	2
5、投资估算与资金筹措方式	2
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	6
1、项目建设背景	6
2、现金流入预测	8
3、项目成本的预测	13

4.相关税费的预测	16
5.项目损益的预测	18
6、项目现金流量预测情况	19
7、现金流覆盖还本付息的测算	22
四、风险分析	22
五、使用提示和使用限制	23
（一）使用提示	23
（二）使用限制	23

淮北市杜集区高端智能制造产业园项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

凯吉通评字（2024）第 4168 号

致：淮北市东兴建设投资有限公司

我们接受委托，对淮北市杜集区高端智能制造产业园项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。淮北市东兴建设投资有限公司（以下简称实施单位）对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本次总体评估仅供实施单位申请发行淮北市杜集区高端智能制造产业园项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行淮北市杜集区高端智能制造产业园项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“淮北市杜集区高端智能制造产业园项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.21。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目专项债券融资本金 60,000.00 万元，其中，2024 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 3.80% 测算，债券期限为 15 年；2025 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 3.80% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。最终发行时间及利率以实际发行为准。本项目 2024 年 5 月发行 4,100.00 万元，债券期限为 15 年。因债券实际发行利率还未挂网公告，债券利率暂按照 3.8% 测算，本次拟发行 5,800.00 万元，债券期限为 15 年，未发行利率均按 3.8% 测算。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息
2024 年		30,000.00		30,000.00	3.80%	570.00	570.00
2025 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	3.80%	1,710.00	1,710.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2039 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	3.80%	1,710.00	31,710.00
2040 年	30,000.00		30,000.00	0.00	3.80%	570.00	30,570.00
合计		60,000.00	60,000.00			34,200.00	94,200.00

本期债券还本付息总额为 94,200.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

项目计划于 2024 年 6 月开工，2025 年 12 月项目竣工验收并全部交付使用，2026 年 1 月开始正式运营。运营期 15 年（2026 年-2040 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流总额为 113,977.77 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2039 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.21。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目债券本息偿还能力评估表					
敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
项目收益（万元）	108,278.88	110,558.44	113,977.77	117,397.10	119,676.66
还本付息额（万元）	94,200.00	94,200.00	94,200.00	94,200.00	94,200.00
本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.17	1.21	1.25	1.27

当收益下降 3%和 5%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.17 和 1.15，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证淮北市杜集区高端智能制造产业园项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足淮北市杜集区高端智能制造产业园项目专项债券还本付息要求。

(此 页 无 正 文)

安徽凯吉通会计师事务所



中国·合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024 年 5 月 16 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以淮北市杜集区高端智能制造产业园项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、主管单位：安徽淮北杜集经济开发区管理委员会

2、实施单位：淮北市东兴建设投资有限公司

（二）项目概况

1、项目位置

项目范围位于淮北市杜集区矿山集境内，梧桐路东侧，龙言路南侧。

2、项目建设内容与规模

本项目占地约 397 亩，主要建设标准化厂房 362000 平方米，科创孵化器 18278 平方米，职工宿舍及配套用房等 11916 平方米，室外停车场 10860 平方米（724 辆停车位），充电桩 75 套（80KW），户外广告牌 200 套，以及园区道路、雨污管网等配套设施。

3、项目建设期

本项目计划 2024 年 6 月开工，具体建设计划如下：

2022 年 12 月前，完成项目立项、方案规划、可行性研究报告、工程设计、招标及开工前各项审批工作；

2024 年 6 月-2025 年 11 月，全面进行施工，并进行部分阶段性验收；

2025 年 12 月，竣工验收并全部交付使用。

4、投资估算编制依据及原则

（1）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（2）建筑工程费用参照 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

（3）安装工程费用参照 2000 年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

（4）工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

（5）综合取费均按省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；

（6）人工、设备及材料按当地主管部门发布的信息价估算；

（7）建设单位提供的其它材料。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 89,322.00 万元，其中，工程费用 80,470.91 万元，占 90.09%；工程建设其他费用 3,795.33 万元，占 4.25%；预备费 2,715.76 万元，占 3.04%；建设期债券利息 2,280.00 万元，占 2.55%，债券发行费用 60.00 万元，占 0.07%。具体总投资估算表如下：

项目总投资构成表

单位：万元

序号	项目	总计	比例
1	一、建设投资总计	86,982.00	97.38%
1.1	建筑安装工程费用	80,470.91	90.09%
1.2	工程建设其他费用	3,795.33	4.25%
1.3	预备费	2,715.76	3.04%
2	二、建设期利息	2,280.00	2.55%
3	三、债券发行费用	60.00	0.07%
4	总投资	89,322.00	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资为 89,322.00 万元，其中资本金 29,322.00 万元，占总投资的 32.83%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

本项目计划发行专项债券 60,000.00 万元，占总投资的 67.17%。其中，2024 年发行专项债券 30,000.00 万元，债券期限为 15 年期；2025 年发行专项债券 30,000.00 万元，债券期限为 15 年期。本项目 2024 年 5 月发行 4,100.00 万元，债券期限为 15 年。因债券实际发行利率还未挂网公告，债券利率暂按照 3.8% 测算，本次拟发行 5,800.00 万元，债券期限为 15 年，未发行利率均按 3.8% 测算。

资金筹措方案具体情况如下：

单位：万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年
一	总投资	89,322.00	57,114.73	32,207.27
1	建设投资	86,982.00	56,514.73	30,467.27
2	建设期发债利息	2,280.00	570.00	1,710.00
3	发行费用	60.00	30.00	30.00
二	资金筹措	89,322.00	57,114.73	32,207.27
1	发行债券	60,000.00	30,000.00	30,000.00
2	资本金	29,322.00	27,114.73	2,207.27
2.1	用于项目投资	26,982.00	26,514.73	467.27
2.2	用于建设期利息	2,280.00	570.00	1,710.00
2.3	发行费用	60.00	30.00	30.00

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

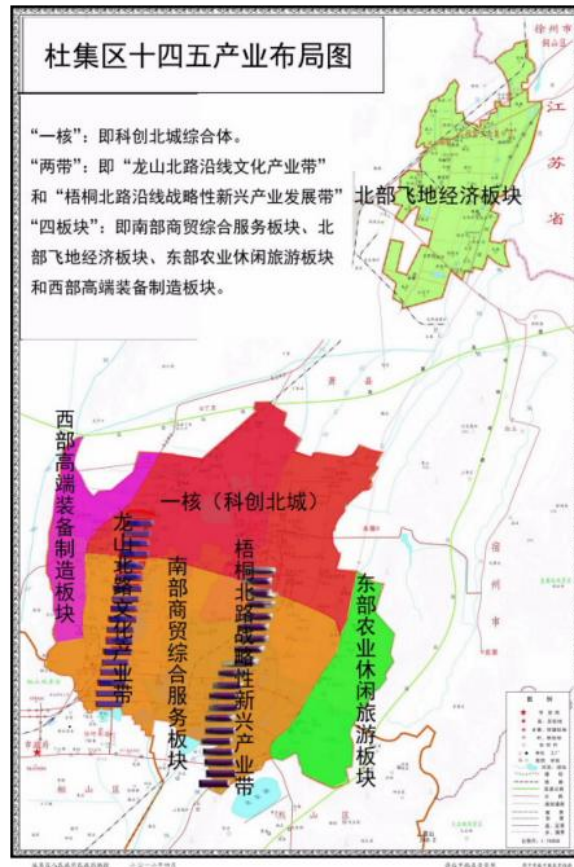
杜集区位于淮北市东北部，1980 年 5 月建区，辖段园、石台、朔里 3 个镇

和高岳、矿山集 2 个街道办事处，1 个省级经济开发区，1 个市级工业集中区，41 个村（社区），区域面积 240 平方公里，2020 年 11 月 1 日零时，全区常住人口为 239692 人，占全市人口的 12.17%。

杜集交通便捷、环境优美。杜集地处苏、鲁、豫、皖四省交界，“飞地”段园镇距离江苏省徐州市南三环仅 3 公里。北靠陇海线，东临京沪线，西接京九线，连霍、京台高速公路在此交汇，徐阜铁路和 311 国道在此对接。高铁淮北站位于杜集区坡里村，距市区约 12 公里，于 2017 年 12 月 28 日正式运营。

杜集工业强劲、特色鲜明。坚持工业强区战略，改造提升传统产业，培育壮大新兴产业，机械制造、纺织服装、现代物流等主导产业发展强劲，形成了“工业主导，机械制造业引领”的良好态势。举全区之力打造以杜集经济开发区为主体、段园工业集中区和杭淮现代纺织园为两翼的“一体两翼”特色园区，全区园区建成面积达 10 平方公里，形成了主题园区竞相发展，产业集聚特色彰显的生动格局。

现阶段，杜集区根据现有产业基础，坚持把做实做强做优实体经济作为主攻方向，实施“工业强区”发展战略。并将优化产业布局、加快传统工业转型发展、培育壮大战略性新兴产业作为重点实施目标。



（1）优化产业布局

根据产业基础，瞄准未来产业发展方向，着力构建“一核两带四板块”产业布局。

“一核”：即科创北城。重点引进教育文化、科技研发、健康养老、休闲旅游、商业综合体等产业，推进产城融合发展，使之成为经济发展的隆起带和增长极，打造引领全区转型发展的样板区。

“两带”：围绕龙山北路和梧桐北路，利用主干道沿线优势、产业优势、要素优势，依托重点企业，促进战略性新兴产业集聚发展，努力打造“龙山北路沿线文化产业带”和“梧桐北路沿线战略性新兴产业发展带”，成为全区战略性新兴产业发展的重要聚集带。依托淮北理工学院，沿龙山北路布局教育文化产业。对接科创大走廊，依托创新产业园，沿梧桐北路布局生物医药、新材料、信息技术等战略新兴产业。

“四板块”：即南部商贸综合服务板块、北部飞地经济板块、东部农业休闲旅游板块和西部高端装备制造板块。坚持高岳街道、矿山集街道沿淮海东路组团发展，与市主城区东西融合，加大基础建设和城市改造力度，加快商贸综合体和高

档住宅进度，完善学校、医院、公交等公用配套设施建设，增强城市公共服务功能，形成淮海东路经济带，打造南部商贸综合服务板块。发挥段园飞地区位优势，依托绿地文旅小镇，延伸发展文旅产业，加快工业园区提档升级，承接徐州产业转移，打造徐州后花园。依托东山丰富的农业资源，着力发展生态农业和农业旅游，打造东部农业休闲旅游板块。拓展杜集经济开发区发展空间，提升园区基础设施水平，补齐园区公共服务功能短板，提高园区承载能力，改造提升矿山机械制造等传统产业，大力发展高端装备制造产业，建设长三角煤矿智能化装备研发生产基地。

（2）加快传统工业转型发展

保持制造业比重基本稳定，巩固壮大实体经济根基。立足杜集制造业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，锻造产业链供应链长板，推进新一轮技术改造，补齐产业链供应链短板，促进机械制造、建筑材料、纺织服装三大传统产业向价值链高端延伸。

机械制造。做强龙头企业，支持安徽矿机、山河矿装等龙头企业发挥规模、技术、资金等优势做大做强，攻关首台套，制定行业标准、国家标准，成为行业的引领者。做精中小企业，引导淮北中芬、龙太电器等中小型优势企业专注细分产品市场，加快技术创新、质量提升和品牌培育，形成一批制造业单项冠军企业、“小巨人”企业和“专精特新”企业。围绕“产品+服务”“制造+服务”，推动制造业向技术研发、工业设计、采购分销、生产控制、售后服务延伸，发展全生命周期管理服务。积极培育共享制造新模式新业态，加快制造业创新设计发展，培育一批省级及以上工业设计中心、服务型制造示范企业和平台。

建筑材料。立足资源、能源优势，以循环经济为抓手，不断扩大煤矸石、粉煤灰、煤渣等固体废弃物资源化利用规模。围绕海螺水泥等龙头企业，延伸发展重质碳酸钙超细粉、表面改性粉、轻质超细碳酸钙、纳米碳酸钙和涂料专用碳酸钙等高附加值产品，促进石灰石资源向产业链下游和终端产品延伸，形成具有国内影响力的石灰石深加工产业集群。推进中冶淮海等建材企业加强技术改造，发展集防火、环保、保温、防水、降噪、装饰等多种功能于一体的节能环保型门窗、新型建筑墙体屋面材料、高铁轨道板。加大节能环保新型建筑材料在新农村建设中的推广力度。

纺织服装。依托杭淮现代纺织工业园，推进纺织企业延伸产业链，提高加工深度和档次。支持棉纺企业采用连续化、自动化、高速化的新型纺纱工艺技术，发展差别化、功能性混纺纱线。引导纺织企业探索发展功能性面料、环保型纺织品和智能化纺织品。加强产业用纺织品复合技术、功能性整理技术、整体成型等技术的开发和应用，积极开发墙体防裂、保温隔音建筑用纺织品，研发和推广高端生物医用敷料，医用植入型纺织材料等，逐步形成从纤维原料、产品加工到应用开发的新型产业链。

（3）培育壮大战略性新兴产业

分行业开展供应链战略设计和精准施策，引导企业、资金、技术、人才等要素资源加速集聚，以高端装备制造为重点，培育发展新材料、新一代信息技术、生物制药等战略性新兴产业。到 2025 年，全区战略性新兴产业产值达到 45 亿元，力争 1-2 个产业进入省战略性新兴产业集聚发展基地，成为全区经济发展增长极。

高端装备制造。依托安徽矿机、淮北中芬等龙头企业，引入郑煤机等知名企业集团，发展大型化、成套化等科技含量高、附加值高的煤炭综采综掘设备、洗选加工装备、高端矿山装备。积极与合肥综合科学创新中心等科研院所合作，整合煤机装备制造企业和软件技术企业资源，加快信息技术与矿山专用设备制造业融合，推进机电一体化，大力发展智能化、数字化机械装备。同时，引导机械制造企业向工程机械、环保设备、汽车零配件等其他专用设备行业拓展，寻求新突破，全力打造长三角煤矿智能化装备研发生产基地。

新材料。以现有资源为基础，延伸产业链，加大招商引资力度，重点发展高性能复合材料和电子信息关键材料。建设硅铝新材料产业园，以高岭土资源为基石，充分发挥各类要素优势，从资源、市场、技术等多个角度对高岭土产业进行整合，形成精铸型壳材料、耐火材料和环保新材料三大板块，打造硅铝基新材料生产基地和环保新材料生产基地。加强与北京航空航天研究中心合作，开发航空航天零部件，形成“高岭土—复合材料—零部件”全产业链体系。深度参与徐州半导体产业集群分工合作，谋划发展电子信息陶瓷与元器件、半导体封装材料等产品。

新一代信息技术产业。顺应国内电子信息产业布局向中西部转移的态势，优化提升思苑科技、贝仕达电子等新一代电子信息资源，制定信息技术强优高

科技重点企业招商目录，依托创新产业园，培育发展基础智能硬件、软件研发产业。发展面向大数据采集、存储、处理、分析、应用等的融合架构、关键模块和信息技术设备。引进并支持本地企业进行软件开发，结合机械制造、建筑材料、纺织等优势产业生产流程特点及数字化提升需求，大力发展数控嵌入式软件、自动化控制系统，提高生产装备的自动化、网络化、智能化水平。

生物医药。以华智药业牛黄中药饮片项目为引领，以创新产业园建设为依托，以“规划引导、突出特色、聚集发展”为原则，建立生物医药发展创新服务平台，通过招商引资和现有企业扶持，做大做强生物医药龙头企业，辐射带动一批创新型中小企业，开发具有自主知识产权的创新产品。拓展延伸产业链，引导中药饮片加工企业向精深化、集聚化方向发展，形成“饮片、提取加工→ 中医药及保健品”上下游完整产业链，促进生物医药产业向现代化、规模化方向发展。

本项目是在当前国家将智能制造作为制造强国建设的主攻方向的背景下提出的，智能制造业的发展水平将直接关乎我国制造业质量水平。本项目建成后将有效改善杜集区智能制造发展存在供给适配性不高、创新能力不强、智能制造技术应用深度广度不够等问题。同时对巩固杜集区实体经济根基、建成现代产业体系、实现新型工业化有重要作用。

2、现金流入预测

项目主要建设内容包括标准化厂房 362000 平方米，科创孵化器 18278 平方米，职工宿舍及配套用房等 11916 平方米，室外停车场 10860 平方米（724 辆停车位），充电桩 75 套（80KW），户外广告牌 200 套，以及园区道路、雨污管网等配套设施。

本项目收入来源基于项目本身建设内容，具体收入来源包括标准化厂房出租收入、孵化器出租收入、职工宿舍出租收入、停车场收入及充电桩收入。通过提供研发、生产等基础设施，提高企业生产能力，优化地区产业结构。促进杜集区转变经济发展方式，实现经济可持续发展。

预计总收入 145,593.21 万元，其中，标准化厂房出租收入、科创孵化器出租收入、职工宿舍出租收入、停车场收入及充电桩收入占总收入的比重分别 88.21%、6.68%、2.26%、2.31%及 0.54%，均为项目自身产生的专项收入。

本项目 2025 年 12 月竣工,2026 年 1 月开始正式运营。

项目收入预测如下：

1) 标准化厂房出租收入

项目规划建设标准化厂房 362000 平方米，拟全部对外出租经营。基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 60%计算，第 2 年按 70%计算，第 3 年按 80%计算，第 4 年及以后按 90%计算。在债券存续期内，标准化厂房租金按每 3 年增长 10%测算，2021 年安徽省 GDP 增速 8.30%，本项目测算涨幅低于 2021 年安徽省 GDP 增速的 80%。根据 58 同城数据，目前项目周边标准化厂房出租价格如下图：

	交通便利，周边商业配套齐全。 05-17 淮北-相山 人民路中路76 400m ² 建筑面积 0.67元/m ² /天 8000元/月
	濉溪开发区金桂路，共8000平方，价格低，手续齐全 06-07 濉溪-濉溪体育场 安徽省淮北市濉溪县金桂路18号 7700m ² 建筑面积 1元/m ² /天 23.1万/月
	凤城路上，独立临街临路厂房。位置佳。 09-02 淮北周边-其他 凤凰山 1000m ² 建筑面积 0.8元/m ² /天 月租金 2.4万/月

参照项目周边标准化厂房出租价格，周边标准化厂房每月租金约为 20.1 元/平方米-30 元/平方米,经计算，周边标准化厂房月平均价格为 24.7 元/平方米（即 0.82 元/m²/天），本项目基于谨慎性原则，标准化厂房每月出租单价记为 18 元/平方米（即 0.6 元/m²/天）。

经测算，项目运营期第一年（2026 年 1 月-12 月）标准化厂房出租收入为 $0.6 \times 30 \times 12 \times 362000 \times 60\% / 10000 = 4691.52$ 万元。运营期内标准化厂房出租收入合计 128,430.38 万元。

2) 孵化器出租收入

项目规划建设的 18278 平方米孵化器主要以技术服务为目的，为园区企业提供科研办公场所。拟全部对外出租经营。基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 60%计算，第 2 年按 70%计算，第 3 年按 80%计算，第 4 年及以后按 90%计算。

在债券存续期内，孵化器租金按每3年增长10%测算，2021年安徽省GDP增速8.30%，本项目测算涨幅低于2021年安徽省GDP增速的80%。

根据58同城网站数据，目前项目周边孵化器出租价格如下：



出租相山区金鹰广场纯写字楼

相山-金鹰广场 | 阿迪达斯(孟山路街店) | 可容纳9-19工位

纯写字楼 中区(共6层)

70㎡
建筑面积

1.33元/㎡/天
月租金 2800元/月

免租1个月 纯写字楼 可注册 可分割 办公家具

07-15



出租淮北周边其他商业综合体

淮北周边-其他 | 海容广场 | 可容纳8-17工位

商业综合体 高区(共19层)

51㎡
建筑面积

1.31元/㎡/天
2000元/月

商业综合体 新房 可注册 可分割

06-19



采光好，朝阳，办公设施齐全，宽带

淮北-相山 | 淮北国购广场-C座 | 可容纳16-33工位

纯写字楼 高区(共11层)

100㎡
建筑面积

1.27元/㎡/天
3800元/月

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 可分割

05-28

参照项目周边办公楼出租价格，周边办公楼每月租金约为38.1元/平方米-39.9元/平方米，经计算，周边办公楼月平均价格为39.1元/平方米（约1.30元/㎡/天），本项目基于谨慎性原则，孵化器每月出租单价记为27.0元/平方米（即0.90元/㎡/天）。

经测算，项目运营期第一年（2026年1月-12月）孵化器出租收入为 $0.9 \times 30 \times 12 \times 18278 \times 60\% / 10000 = 355.32$ 万元。运营期内孵化器出租收入合计9726.00万元。

3）职工宿舍出租收入

参考全国房价行情网淮北市杜集区住宅出租价格，保守测算，运营期第一年职工宿舍租金按14元/月/平方米进行测算。运营期首年出租率按60%计算，第2年按70%计算，第3年按80%计算，第4年及以后按90%计算。在债券存续期内，职工宿舍租金按每3年增长10%测算。2021年安徽省GDP增速8.30%，本项目测算涨幅低于2021年安徽省GDP增速的80%。

经测算，项目运营期第一年（2026年1月-12月）职工宿舍出租收入为 $14 \times 12 \times 11916 \times 60\% / 10000 = 120.11$ 万元。运营期内职工宿舍出租收入合计3,287.21

万元。



4) 停车位收入

为完善园区基础设施, 本项目一共设置 724 个停车位。经营期内, 停车场首年使用率按照 60% 计算, 第 2 年按照 70% 计算, 第 3 年按照 80% 计算, 第 4 年及以后按照 90% 计算。

根据《关于印发《淮北市机动车停放服务收费管理实施细则的通知》淮发改价格[2016]727 号文件: 2 小时以内 (含两小时), 小型车辆收费 5 元、大型车辆收费 7 元, 以后每小时加收 1 元, 累计收费, 小型车辆全天封顶 15 元, 大型车辆全天封顶 20 元; 超出时间不足 1 小时按照 1 小时计算, 24 小时以上重复计算。

参照上述标准, 本项目停车位均按照小型车辆进行收费, 即 5 元/次。保守估算, 按每个停车位每天停放 2 次计算 (不计算夜间价格), 则每个停车位收费收入为 10 元/天。基于谨慎性原则, 运营期内不考虑价格涨幅。

经测算, 项目运营期第一年 (2026 年 1 月-12 月) 停车费收入为 $5 \times 2 \times 724 \times 360 \times 60\% / 10000 = 156.38$ 万元。运营期内停车费收入合计 3,362.30 万元。

5) 充电桩收入

本项目充电桩共 75 个。以直流快充为主, 额定功率 80KW。根据发改价格 (2014) 1668 号<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《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》等有关文件精神,电动汽车充电服务价格由“电费+充电服务费”组成。电费按国家和省价格部门电价政策规定执行,充电服务费实行政府指导价管理,由价格主管部门制定中准价格和上下浮动幅度确定。

参照安徽省淮北市烈山国购汽车文化园 305、306 淮北之星奔驰 4S 店后停车场充电站服务费,本项目充电桩服务费按照 0.4 元/千瓦时计算,基于谨慎性原则,债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。充电桩按每天充电 3 小时,每年运营 360 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 30%计算,运营期第 2 年充电桩使用率按 40%计算,运营期第 3 年充电桩使用率按 50%计算,运营期第 4 年及以后充电桩使用率按 60%计算,之后运营期使用率保持不变。

经测算,项目运营期第一年(2026 年 1 月-12 月)充电桩收入为 $0.4 \times 80 \times 3 \times 75 \times 360 \times 30\% / 10000 = 77.76$ 万元。运营期内充电桩收入合计 787.32 万元。

6) 营业收入预测

本项目预计可实现总收入 145593.21 万元,全部为项目的专项收入。

本项目计算期内收入情况见下表:

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	经营收入	145,593.21	5,401.09	6,245.61	7,830.52	8,812.63	8,812.63	9,665.17	9,665.17	9,665.17	10,603.75	10,603.75	10,603.75	11,636.87	11,636.87	11,636.87	12,773.36
	收入增幅				10.00%			10.00%			10.00%			10.00%			10.00%
1	标准化厂房出租收入	128,430.38	4,691.52	5,473.44	6,880.90	7,741.01	7,741.01	8,515.11	8,515.11	8,515.11	9,367.40	9,367.40	9,367.40	10,305.71	10,305.71	10,305.71	11,337.84
	出租面积		362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00	362,000.00
	出租单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	21.78	21.78	21.78	23.96	23.96	23.96	26.36	26.36	26.36	29.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	孵化器出租收入	9,726.00	355.32	414.55	521.14	586.29	586.29	644.91	644.91	644.91	709.46	709.46	709.46	780.33	780.33	780.33	858.31
	出租面积		18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00	18,278.00
	出租单价（元/㎡/月）		27.00	27.00	29.70	29.70	29.70	32.67	32.67	32.67	35.94	35.94	35.94	39.53	39.53	39.53	43.48
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	职工宿舍出租收入	3,287.21	120.11	140.13	176.17	198.19	198.19	218.01	218.01	218.01	239.75	239.75	239.75	263.69	263.69	263.69	290.07
	出租面积		11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00	11,916.00
	出租单价（元/㎡/月）		14.00	14.00	15.40	15.40	15.40	16.94	16.94	16.94	18.63	18.63	18.63	20.49	20.49	20.49	22.54
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	停车费收入	3,362.30	156.38	182.45	208.51	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58	234.58
	收费单价		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	停车位数量		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩收入	787.32	77.76	35.04	43.80	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
	充电服务费单价（元/kwh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	功率（kw）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电桩数量		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	每日充电小时（h）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 106,817.56 万元，其中总经营成本为 7,906.06 万元，折旧摊销费合计为 66,991.50 万元，财务费用即利息支出合计为 31,920.00 万元。

（1）财务费用

本项目专项债券融资本金 60,000.00 万元，其中，2024 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 3.80% 测算，债券期限为 15 年；2025 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 3.80% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目 2024 年 5 月发行 4,100.00 万元，债券期限为 15 年。因债券实际发行利率还未挂网公告，债券利率暂按照 3.8% 测算，本次拟发行 5,800.00 万元，债券期限为 15 年，未发行利率均按 3.8% 测算。

本项目应付债券利息共 34,200.00 万元，其中计入建设期利息 2,280.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 31,920.00 万元。专项债券还本付息计划详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期														
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00
2	本年新增债券融资	60,000.00	30,000.00	30,000.00															
3	本年应计利息	34,200.00	570.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,710.00	570.00
3.1	应计入建设期利息	2,280.00	570.00	1,710.00															
3.2	应计入经营期利息	31,920.00			2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,710.00	570.00
4	债券还本付息	94,200.00	570.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	3,170.00	3,570.00
4.1	债券还本	60,000.00																30,000.00	30,000.00
4.2	债券利息支付	34,200.00	570.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,710.00	570.00
5	年末债券融资本金累计		35,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00	0.00

（2）经营成本

根据市场调研数据对本项目经营成本进行谨慎性分析。本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目外购燃料动力费主要包括员工工作用水电费等，每年用电量 80 万 KWh，电价 0.66 元/度（参考《安徽省物价局关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》），每年用水量 30 万 m³，根据淮北市现行水费价格 2 元/吨进行测算。本项目燃料动力费按每年增长 4%（高于租金、停车费、充电桩等涨幅）进行测算。经测算，项目运营期第一年（2026 年 1 月-12 月）燃料动力成本为 $80 \times 0.66 + 30 \times 2 / 10000 = 112.80$ 万元。运营期内燃料动力费成本合计 2258.72 万元。

本项目员工按照 15 人进行测算，本项目建成后标准化厂房、孵化器及职工宿舍等用于出租，本项目配备 15 人仅用于园区内日常管理及维护。其中，管理人员为 2 人，一般员工为 13 人，参照《安徽省统计年鉴》，2020 年城镇非私营其他单位人员平均工资为 75613 元/年，基于谨慎性原则，本项目员工平均工资福利费按照 8 万元/年进行测算。工资福利费涨幅按每年 4%（高于租金、停车费、充电桩等涨幅）进行测算。经测算，项目运营期第一年（2026 年 1 月-12 月）工资福利成本为 $15 \times 8 = 120$ 万元。运营期内工资福利成本合计 2402.86 万元。

运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算，维修费按每年增长 4%（高于租金、停车费、充电桩等涨幅）进行测算。其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 1%进行测算。

（3）折旧摊销

本项目简易保守测算，折旧摊销残值率统一按 0%计，折旧摊销年限统一取 20 年。

具体估算表详见下表：

项目经营付现成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	2,258.72	112.80	117.31	122.00	126.88	131.96	137.24	142.73	148.44	154.38	160.56	166.98	173.66	180.61	187.83	195.34
1.1	电费	792.00	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80
	年耗电量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价		0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.2	水费	900.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	年耗量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	工资及福利	2,402.86	120.00	124.80	129.79	134.98	140.38	146.00	151.84	157.91	164.23	170.80	177.63	184.74	192.13	199.82	207.81
3	其他管理费用	1,455.95	54.01	62.46	78.31	88.13	88.13	96.65	96.65	96.65	106.04	106.04	106.04	116.37	116.37	116.37	127.73
4	维修费	1,788.53	89.32	92.89	96.61	100.47	104.49	108.67	113.02	117.54	122.24	127.13	132.22	137.51	143.01	148.73	154.68
一	经营成本	7,906.06	376.13	397.46	426.71	450.46	464.96	488.56	504.24	520.54	546.89	564.53	582.87	612.28	632.12	652.75	685.56
二	折旧费用	66,991.50	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10	4,466.10
三	利息支出	31,920.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,710.00	570.00
四	总成本费用	106,817.56	7,122.23	7,143.56	7,172.81	7,196.56	7,211.06	7,234.66	7,250.34	7,266.64	7,292.99	7,310.63	7,328.97	7,358.38	7,378.22	6,828.85	5,721.66

4、项目税费的预测

——增值税：充电桩增值税销项税率按 6%，其他增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

相关各项税费情况如下表：

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	18,456.93	674.08	786.44	989.17	1,113.13	1,112.99	1,224.21	1,224.05	1,223.89	1,346.35	1,346.18	1,346.00	1,480.78	1,480.60	1,480.40	1,628.66
1.1	城市维护建设税	865.50	31.53	36.79	46.54	52.54	52.46	57.66	57.57	57.48	63.21	63.11	63.01	69.31	69.20	69.08	76.01
1.2	教育费附加	370.92	13.51	15.77	19.94	22.52	22.48	24.71	24.67	24.63	27.09	27.05	27.00	29.70	29.66	29.61	32.58
1.3	地方教育费附加	247.29	9.01	10.51	13.30	15.01	14.99	16.48	16.45	16.42	18.06	18.03	18.00	19.80	19.77	19.74	21.72
1.4	房产税	16,973.22	620.03	723.37	909.39	1,023.06	1,023.06	1,125.36	1,125.36	1,125.36	1,237.99	1,237.99	1,237.99	1,361.97	1,361.97	1,361.97	1,498.35
2	增值税	12,364.35	450.47	525.60	664.83	750.55	749.36	823.76	822.48	821.15	903.01	901.58	900.08	990.16	988.54	986.86	1,085.92
2.1	增值税销项税额	13,079.77	483.77	561.05	703.43	791.56	791.56	868.29	868.29	868.29	952.76	952.76	952.76	1,045.74	1,045.74	1,045.74	1,148.03
2.2	增值税进项税额	715.42	33.30	35.45	38.60	41.01	42.20	44.53	45.81	47.14	49.75	51.18	52.68	55.58	57.20	58.88	62.11
3	所得税	5,252.45	-	-	-	-	-	-	-	210.80	491.10	486.74	482.20	699.43	694.51	831.91	1,355.76

5.项目损益的预测

本项目预计营业收入合计 145,593.21 万元，预计可实现净利润 15,066.27 万元。经营期内具体损益情况估算见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项 目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	145,593.21	5,401.09	6,245.61	7,830.52	8,812.63	8,812.63	9,665.17	9,665.17	9,665.17	10,603.75	10,603.75	10,603.75	11,636.87	11,636.87	11,636.87	12,773.36
2	税金及附加	18,456.93	674.08	786.44	989.17	1,113.13	1,112.99	1,224.21	1,224.05	1,223.89	1,346.35	1,346.18	1,346.00	1,480.78	1,480.60	1,480.40	1,628.66
3	总成本费用	106,817.56	7,122.23	7,143.56	7,172.81	7,196.56	7,211.06	7,234.66	7,250.34	7,266.64	7,292.99	7,310.63	7,328.97	7,358.38	7,378.22	6,828.85	5,721.66
4	利润总额	20,318.72	-2,395.22	-1,684.39	-331.46	502.94	488.58	1,206.30	1,190.78	1,174.64	1,964.41	1,946.94	1,928.78	2,797.71	2,778.05	3,327.62	5,423.04
5	弥补以前年度亏损	3,720.06	-	-	-	502.94	488.58	1,206.30	1,190.78	331.46	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	21,009.73	-	-	-	-	-	-	-	843.18	1,964.41	1,946.94	1,928.78	2,797.71	2,778.05	3,327.62	5,423.04
7	所得税	5,252.45	-	-	-	-	-	-	-	210.80	491.10	486.74	482.20	699.43	694.51	831.91	1,355.76
8	净利润	15,066.27	-2,395.22	-1,684.39	-331.46	502.94	488.58	1,206.30	1,190.78	963.84	1,473.31	1,460.20	1,446.58	2,098.28	2,083.54	2,495.71	4,067.28
9	息税前利润	52,238.72	-115.22	595.61	1,948.54	2,782.94	2,768.58	3,486.30	3,470.78	3,454.64	4,244.41	4,226.94	4,208.78	5,077.71	5,058.05	5,037.62	5,993.04
10	息税折旧摊销前利润	119,230.22	4,350.88	5,061.71	6,414.64	7,249.04	7,234.68	7,952.40	7,936.88	7,920.74	8,710.51	8,693.04	8,674.88	9,543.81	9,524.15	9,503.72	10,459.14

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 247,994.98 万元，累计资金流出 225,937.21 万元，累计现金结余 22,057.77 万元。本项目全部 60,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 22,057.77 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动 净现金流量	113,977.77			4,350.88	5,061.71	6,414.64	7,249.04	7,234.68	7,952.40	7,936.88	7,709.94	8,219.41	8,206.30	8,192.68	8,844.38	8,829.64	8,671.81	9,103.38
1.1	现金流入	158,672.98			5,884.86	6,806.66	8,533.95	9,604.19	9,604.19	10,533.46	10,533.46	10,533.46	11,556.51	11,556.51	11,556.51	12,682.61	12,682.61	12,682.61	13,921.39
1.1.1	营业收入	145,593.21			5,401.09	6,245.61	7,830.52	8,812.63	8,812.63	9,665.17	9,665.17	9,665.17	10,603.75	10,603.75	10,603.75	11,636.87	11,636.87	11,636.87	12,773.36
1.1.2	补贴收入	-																	
1.1.3	增值税销 项税额	13,079.77			483.77	561.05	703.43	791.56	791.56	868.29	868.29	868.29	952.76	952.76	952.76	1,045.74	1,045.74	1,045.74	1,148.03
1.1.4	其他流入	-																	
1.2	现金流出	44,695.21			1,533.98	1,744.95	2,119.31	2,355.15	2,369.51	2,581.06	2,596.58	2,823.52	3,337.10	3,350.21	3,363.83	3,838.23	3,852.97	4,010.80	4,818.01
1.2.1	经营成本	7,906.06			376.13	397.46	426.71	450.46	464.96	488.56	504.24	520.54	546.89	564.53	582.87	612.28	632.12	652.75	685.56
1.2.2	增值税进 项税额	715.42			33.30	35.45	38.60	41.01	42.20	44.53	45.81	47.14	49.75	51.18	52.68	55.58	57.20	58.88	62.11
1.2.3	税金及附 加	18,456.93			674.08	786.44	989.17	1,113.13	1,112.99	1,224.21	1,224.05	1,223.89	1,346.35	1,346.18	1,346.00	1,480.78	1,480.60	1,480.40	1,628.66
1.2.4	增值税	12,364.35			450.47	525.60	664.83	750.55	749.36	823.76	822.48	821.15	903.01	901.58	900.08	990.16	988.54	986.86	1,085.92
1.2.5	所得税	5,252.45			-	-	-	-	-	-	-	210.80	491.10	486.74	482.20	699.43	694.51	831.91	1,355.76
1.2.6	其他流出	-																	
2	投资活动 净现金流量	-86,982.00	-56,514.73	-30,467.27															
2.1	现金流入	-																	
2.2	现金流出	86,982.00	56,514.73	30,467.27															
2.2.1	建设投资	86,982.00	56,514.73	30,467.27															
2.2.2	维持运营 投资	-																	

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.2.3	流动资金	-																	
2.2.4	其他流出	-																	
3	筹资活动 净现金流量	-4,938.00	56,514.73	30,467.27	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-31,710.00	-30,570.00
3.1	现金流入	89,322.00	57,114.73	32,207.27															
3.1.1	项目资本 金投入	29,322.22	27,114.73	2,207.27															
3.1.2	建设投资 借款	-																	
3.1.3	流动资金 借款	-																	
3.1.4	债券	60,000.00	30,000.00	30,000.00															
3.1.5	短期借款	-																	
3.1.6	其他流入	-																	
3.2	现金流出	94,260.00	600.00	1,740.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	31,710.00	30,570.00
3.2.1	债券利息 支付	34,200.00	570.00	1,710.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,710.00	570.00
3.2.2	偿还债务 本金	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
3.2.3	债券发行 费用	60.00	30.00	30.00															
3.2.4	其他流出	-																	
4	净现金流量	22,057.77			2,070.88	2,781.71	4,134.64	4,969.04	4,954.68	5,672.40	5,656.88	5,429.94	5,939.41	5,926.30	5,912.68	6,564.38	6,549.64	-23,038.19	-21,466.62
5	累计盈余 资金				2,070.88	4,852.59	8,987.23	13,956.27	18,910.95	24,583.35	30,240.23	35,670.17	41,609.58	47,535.88	53,448.56	60,012.94	66,562.58	43,524.39	22,057.77

7、现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 113,977.77 万元，对债券本息的覆盖率为 1.21 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元

偿债计划			
年度	本金	利息	本息合计
2024 年		570.00	570.00
2025 年		1,710.00	1,710.00
2026 年		2,280.00	2,280.00
2027 年		2,280.00	2,280.00
2028 年		2,280.00	2,280.00
2029 年		2,280.00	2,280.00
2030 年		2,280.00	2,280.00
2031 年		2,280.00	2,280.00
2032 年		2,280.00	2,280.00
2033 年		2,280.00	2,280.00
2034 年		2,280.00	2,280.00
2035 年		2,280.00	2,280.00
2036 年		2,280.00	2,280.00
2037 年		2,280.00	2,280.00
2038 年		2,280.00	2,280.00
2039 年	30,000.00	1,710.00	31,710.00
2040 年	30,000.00	570.00	30,570.00
合计	60,000.00	34,200.00	94,200.00
二、本息覆盖倍数			
2.1	经营性净现金流量（万元）	113,977.77	
2.2	债券本息（万元）	94,200.00	
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.21	

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

项目债券本息偿还能力评估表					
敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
项目收益（万元）	108,278.88	110,558.44	113,977.77	117,397.10	119,676.66
还本付息额（万元）	94,200.00	94,200.00	94,200.00	94,200.00	94,200.00
本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.17	1.21	1.25	1.27

当收益下降 3%和 5%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.17 和 1.15，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100485003540G (1-1)

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



名称 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务管理、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2020年12月17日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022716

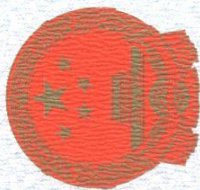
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27

			
姓名	Full name	性别	Sex
卞征峰	卞征峰	男	男
出生日期	Date of birth	工作单位	Working unit
1975-07-05	1975-07-05	安徽凯吉通会计师事务所	安徽凯吉通会计师事务所
身份证号码	Identity card No.		
340103197507053019	340103197507053019		

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:

No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2004-05-11

年 月 日

/y /m /d

安徽省注册会计师协会

2016年10月28日

执业会员管理专用章



年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
卞征峰	
会员编号 340101710021	
最后年检时间	年检结果
2023年09月	年检通过
历年记录	
2022年	通过
2022-08-05	
2014年	通过
2014-03-28	



姓 名	张颖
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1986-10-24
Date of birth	
工 作 单 位	安徽凯通会计师事务所
Working unit	
身 份 证 号 码	342427198610242540
Identity card No.	



年检检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101710025
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: 2018 年 06 月 14 日
Date of Issuance



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间
2023年09月

年检结果
年检通过

历年记录

2022年
2022-08-04

通过