



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)
BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

**庐阳经济开发区高新技术产业园
建设及配套基础设施综合提升项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

审计机构：北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210

电话：010-58030218



目 录

序号	内 容	页码
1	专项评价报告	1-7
2	附件1：项目现金流收益规模分析	8-33
3	附件2：项目收益和融资平衡方案	34-40



庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套

基础设施综合提升项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

[2025]京会兴昌华咨字第000021号

合肥庐阳经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升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，本次评估的庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目，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。



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

总体评估结果如下：

一、本期债券应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券150,000.00万元，其中2023年发行专项债券额度规模为15,000.00万元，实际利率为2.94%，2024年共发行债券为45,000.00万元,实际利率为2.61%,2.48%，2025年计划发行债券为10,000.00万元，2026年发行40,000.00万元，2027年发行30,000.00万元，2028年发行10,000.00万元，假设利率为3.8%，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	市（区/县）	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2023年	合肥市庐阳区	-	15,000.00		15,000.00	2.94%	220.50	220.50
2024年	合肥市庐阳区	15,000.00	45,000.00		60,000.00	2.48%,2.61%, 1%	1,002.25	1,002.25
2025年	合肥市庐阳区	60,000.00	10,000.00		70,000.00	3.80%	1,753.50	1,753.50
2026年	合肥市庐阳区	70,000.00	40,000.00		110,000.00	3.80%	2,703.50	2,703.50
2027年	合肥市庐阳区	110,000.00	30,000.00		140,000.00	3.80%	4,033.50	4,033.50
2028年	合肥市庐阳区	140,000.00	10,000.00		150,000.00	3.80%	4,793.50	4,793.50
2029年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2030年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2031年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2032年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2033年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2034年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2035年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2036年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2037年	合肥市庐阳区	150,000.00			150,000.00	3.80%	4,983.50	4,983.50
2038年	合肥市庐阳区	150,000.00		15,000.00	135,000.00	3.80%	4,763.00	19,763.00
2039年	合肥市庐阳区	135,000.00		45,000.00	90,000.00	3.80%	3,981.25	48,981.25
2040年	合肥市庐阳区	90,000.00		10,000.00	80,000.00	3.80%	3,230.00	13,230.00
2041年	合肥市庐阳区	80,000.00		40,000.00	40,000.00	3.80%	2,280.00	42,280.00
2042年	合肥市庐阳区	40,000.00		30,000.00	10,000.00	3.80%	950.00	30,950.00
2043年	合肥市庐阳区	10,000.00		10,000.00	-		190.00	10,190.00



合计	-		150,000.00	150,000.00			74,752.50	224,752.50
----	---	--	------------	------------	--	--	-----------	------------

二、项目产生的净现金流入

(一) 项目现金流收益预测参考资料

- 1、《安徽省物业管理条例》；
- 2、《安徽省定价目录》（皖价法〔2018〕17号）；
- 3、《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》；
- 4、《关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务标准的通知》；
- 5、庐阳区周边产业园物业收费标准；
- 6、58同城网站查询附近租赁价格；
- 7、会小二网站查询酒店会议中心收费情况；
- 8、《合肥市机动车停放服务收费管理办法》（合价服〔2018〕48号）；
- 9、全媒通网站查询合肥市广告报价；
- 10、合肥市庐阳区充电站服务价格。

(二) 基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于物业服务收入；租赁收入；停车位收入；广告收入；充电桩运营收入。物业费收入参照《安徽省物业管理条例》、《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》等；租赁收入参照58同城网站附近租赁价格；停车位收入参照《合肥市机动车停放服务收费管理办法》（合价服〔2018〕48号）；广告收入参照全媒通网站查询合肥市广告收费报价；充电桩运营收入参照合肥市庐阳区充电站服务价格。运营期内人员工资及福利费参照当地同类岗位的平均工资，燃料动力费按照消耗量乘以定额予以合理估计。

(三) 项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	预测在达到正常运营情况下	预测收入较正常水平下降10%情况下	预测成本较正常水平上升10%情况下
庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目	322,538.87	287,126.23	315,485.35

(四) 本息覆盖倍数情况

预期物业服务收入、租赁收入、停车位收入、广告收入、充电桩运营



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

收入产生的现金净流入，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十五年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

表1-1：预测收入在达到正常运营情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	税金	项目净收益
2023年		220.50	220.50			15.00		-15.00
2024年		1,002.25	1,002.25			45.00		-45.00
2025年		1,753.50	1,753.50			10.00		-10.00
2026年		2,703.50	2,703.50			40.00		-40.00
2027年		4,033.50	4,033.50			30.00		-30.00
2028年		4,793.50	4,793.50			10.00		-10.00
2029年		4,983.50	4,983.50	17,180.72	3,657.23		1,440.42	12,083.07
2030年		4,983.50	4,983.50	20,986.61	3,809.46		1,654.89	15,522.26
2031年		4,983.50	4,983.50	26,032.13	4,159.79		1,962.82	19,909.52
2032年		4,983.50	4,983.50	27,654.65	4,224.69		1,962.82	21,467.15
2033年		4,983.50	4,983.50	29,037.38	4,435.92		2,060.96	22,540.50
2034年		4,983.50	4,983.50	29,037.38	4,435.92		2,060.96	22,540.50
2035年		4,983.50	4,983.50	30,489.23	4,657.72		2,164.01	23,667.51
2036年		4,983.50	4,983.50	30,489.23	4,657.72		2,181.41	23,650.10
2037年		4,983.50	4,983.50	32,013.70	4,890.60		5,507.62	21,615.48
2038年	15,000.00	4,763.00	19,763.00	32,013.70	4,890.60		5,507.62	21,615.48
2039年	45,000.00	3,981.25	48,981.25	33,614.39	5,135.13		5,783.00	22,696.26
2040年	10,000.00	3,230.00	13,230.00	33,614.39	5,135.13		5,783.00	22,696.26
2041年	40,000.00	2,280.00	42,280.00	35,295.12	5,391.89		6,072.15	23,831.08
2042年	30,000.00	950.00	30,950.00	35,295.12	5,391.89		6,072.15	23,831.08
2043年	10,000.00	190.00	10,190.00	37,059.89	5,661.48		6,375.76	25,022.64
合计	150,000.00	74,752.50	224,752.50	449,813.64	70,535.16	150.00	56,589.61	322,538.87
本息覆盖倍数				1.44				

表1-2预测收入较正常水平下降10%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目收益
----	--------	------



	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	税金	项目净收益
2023年		220.50	220.50			15.00		-15.00
2024年		1,002.25	1,002.25			45.00		-45.00
2025年		1,753.50	1,753.50			10.00		-10.00
2026年		2,703.50	2,703.50			40.00		-40.00
2027年		4,033.50	4,033.50			30.00		-30.00
2028年		4,793.50	4,793.50			10.00		-10.00
2029年		4,983.50	4,983.50	15,462.64	3,588.51		1,296.38	10,577.76
2030年		4,983.50	4,983.50	18,887.95	3,725.52		1,489.40	13,673.03
2031年		4,983.50	4,983.50	23,428.91	4,055.66		1,766.54	17,606.72
2032年		4,983.50	4,983.50	24,889.19	4,114.07		1,766.54	19,008.58
2033年		4,983.50	4,983.50	26,133.64	4,319.77		1,854.86	19,959.01
2034年		4,983.50	4,983.50	26,133.64	4,319.77		1,854.86	19,959.01
2035年		4,983.50	4,983.50	27,440.31	4,535.76		1,947.61	20,956.94
2036年		4,983.50	4,983.50	27,440.31	4,535.76		1,947.61	20,956.94
2037年		4,983.50	4,983.50	28,812.33	4,762.55		2,862.02	21,187.77
2038年	15,000.00	4,763.00	19,763.00	28,812.33	4,762.55		4,956.86	19,092.93
2039年	45,000.00	3,981.25	48,981.25	30,252.95	5,000.67		5,204.71	20,047.57
2040年	10,000.00	3,230.00	13,230.00	30,252.95	5,000.67		5,204.71	20,047.57
2041年	40,000.00	2,280.00	42,280.00	31,765.61	5,250.71		5,464.93	21,049.96
2042年	30,000.00	950.00	30,950.00	31,765.61	5,250.71		5,464.93	21,049.96
2043年	10,000.00	190.00	10,190.00	33,353.90	5,513.24		5,738.18	22,102.47
合计	150,000.00	74,752.50	224,752.50	404,832.28	68,735.91	150.00	48,820.14	287,126.23
本息覆盖倍数				1.28				

表1-3：预测成本较正常水平上升10%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	税金	项目净收益
2023年		220.50	220.50			15.00		-15.00
2024年		1,002.25	1,002.25			45.00		-45.00
2025年		1,753.50	1,753.50			10.00		-10.00
2026年		2,703.50	2,703.50			40.00		-40.00
2027年		4,033.50	4,033.50			30.00		-30.00
2028年		4,793.50	4,793.50			10.00		-10.00



年度	融资本息支付			项目收益				
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	税金	项目净收益
2029年		4,983.50	4,983.50	17,180.72	4,022.95		1,440.42	11,717.34
2030年		4,983.50	4,983.50	20,986.61	4,190.41		1,654.89	15,141.31
2031年		4,983.50	4,983.50	26,032.13	4,575.76		1,962.82	19,493.54
2032年		4,983.50	4,983.50	27,654.65	4,647.15		1,962.82	21,044.68
2033年		4,983.50	4,983.50	29,037.38	4,879.51		2,060.96	22,096.91
2034年		4,983.50	4,983.50	29,037.38	4,879.51		2,060.96	22,096.91
2035年		4,983.50	4,983.50	30,489.23	5,123.49		2,164.01	23,201.74
2036年		4,983.50	4,983.50	30,489.23	5,123.49		2,181.41	23,184.33
2037年		4,983.50	4,983.50	32,013.70	5,379.66		5,507.62	21,126.42
2038年	15,000.00	4,763.00	19,763.00	32,013.70	5,379.66		5,507.62	21,126.42
2039年	45,000.00	3,981.25	48,981.25	33,614.39	5,648.65		5,783.00	22,182.74
2040年	10,000.00	3,230.00	13,230.00	33,614.39	5,648.65		5,783.00	22,182.74
2041年	40,000.00	2,280.00	42,280.00	35,295.12	5,931.08		6,072.15	23,291.89
2042年	30,000.00	950.00	30,950.00	35,295.12	5,931.08		6,072.15	23,291.89
2043年	10,000.00	190.00	10,190.00	37,059.89	6,227.63		6,375.76	24,456.49
合计	150,000.00	74,752.50	224,752.50	449,813.64	77,588.68	150.00	56,589.61	315,485.35
本息覆盖倍数				1.40				

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



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文，为庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目[2025]京会兴昌华咨字第000021号的签章页)



中国·北京
二〇二五年二月十九日





附件1:

项目现金流收益规模分析

重要提示：庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升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

庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目根据《安徽省物业管理条例》、《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》、《合肥市机动车停放服务收费管理办法》（合价服〔2018〕48号）以及58同城网站附近租赁价格，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十五年产生的现金净收益，编制庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目收益预测表。

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、物业费收入、租赁收入、停车位收入、广告收入、充电桩运营收入的收费情况保持稳定并且达到预定的利用效率；
- 8、庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升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

实施主体：合肥庐阳经济开发区管理委员会

建设单位：合肥庐阳经济开发区管理委员会



基本情况：合肥庐阳经济开发区管理委员会隶属于合肥市庐阳区人民政府管辖，负责区内企业土地的划拨、项目审批、基础设施建设。为提升经开区产业园形象，增强经开区产业园的综合竞争力，打造产业特色最明显、内陆开放最前沿的长三角国际贸易中心。形成产城融合、生态宜居的庐阳北部中心，实现与空港新城、合肥科学城（北部）、新站开发区高质量联动发展。按照“一核一地一中心”发展新格局，推动城区功能布局优化，用足用好存量空间，拓展挖掘潜力空间，推动形成“外延+内涵”的城市生长模式，构建高质量发展空间布局。本项目所在的庐阳经济开发区即在“中心”区域范围内，本项目的实施将是“一中心”建设完成的极大助力。

（二）项目概况

1、项目名称：庐阳经济开发区高新技术产业园建设及配套基础设施综合提升项目

2、项目建设地点：合肥庐阳经济技术开发区内

3、项目建设规模与建设内容

（1）高新技术产业园建设：①经开智造科创园建设，包含新建综合研发设计中心，智能制造中心，以及园区服务用房，同时配套建设道路、环境提升、室外给排水、供配电工程、室外照明、安防工程、地上停车位、电力接入工程、围墙大门等配套附属工程；②创智中心建设，包含标准化厂房和配套科创孵化中心建设，同时建设道路、环境提升、室外给排水、供配电工程、室外照明、安防工程、电力接入工程、围墙大门等配套附属工程；③经开科技未来城建设，包含企业研发中试中心和配套标准化厂房建设，同时建设道路、环境提升、室外给排水、供配电工程、室外照明、安防工程、电力接入工程、围墙大门等配套附属工程。

（2）配套基础设施建设：①园区配套用房建设，包含在园区内新建1处，改造数处存量房源，配套建设给排水、电气、暖通、道路等附属工程；②新建1处园区综合服务中心；③新建公共停车场；④配套道路建设，包含园区支路加密以及交通设施提升。

4、项目建设工期：

项目建设期为3年，从2023年4月至2028年6月。



5、项目运营期：

项目整体于2028年6月建设完成，到时包括经开智造科创园、创智中心、经开科技未来城、园区配套用房，园区综合服务中心、园区公共停车资源可对外运营。即物业服务业务、厂房和办公楼租赁业务、停车位出租业务、广告位出租业务、充电桩运营业务自2028年7月开始运营。

运营期内由合肥庐阳经济开发区管理委员会负责日常运营管理，主要负责厂房、办公楼、停车位、广告位等管理服务。

（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物业费收入、租赁收入、停车位收入、广告收入、充电桩运营收入等产生的现金净流入。物业费收入参照《安徽省物业管理条例》、《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》；租赁收入参照58同城网站附近租赁价格；停车位收入参照《合肥市机动车停放服务收费管理办法》（合价服〔2018〕48号）；广告收入参照全媒通网站查询合肥市广告收费报价。运营期内人员工资及福利费参照当地同类岗位的平均工资，燃料动力费按照消耗量乘以定额予以合理估计。

2、项目收入预测

（1）预期增长率：价格增速考虑合肥市庐阳区近两年平均GDP增速为6.40%，出于谨慎性考虑，按每两年5.00%增长率作为各项收入平均收费和单位成本的增长率。

表附件1-1合肥市近两年GDP增速情况表

地市	2021 年	2022 年	预计 GDP 增速（两年年 GDP 平均）	预计价格增速
合肥市庐阳区	7.10%	5.70%	6.40%	5.00%

（2）园区物业服务收入：该类型收费参考周边产业园物业收费标准，根据庐阳大数据产业园物业服务协议园区物业服务收费按3元/月·m²。因此本项目园区物业服务收费标准按3元/月·m²计算，单价每两年上涨5%。本项目建成后，经开智造科创园-综合研发设计中心面积49,872m²，经开智造科创园-智能制造中心面积



50,278.00m²，经开智造科创园-园区服务用房面积5,212m²，创智中心-标准化厂房面积47,000.00m²，创智中心-科创孵化中心面积16,000m²，经开科技未来城-标准化厂房面积42,500.00m²，经开科技未来城-研发中试中心面积20,500m²，园区综合服务中心-服务用房面积8,878.96m²，园区综合服务中心-创业孵化中心面积22,573.75m²，以上面积合计为262,814.71m²，第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年园区物业服务收入=262,814.71m²*0.7*3元/月·m²*12月/10000=662.29万元；

预计运营期内园区物业服务收入约为14,780.51万元。

图附件1-1合肥庐阳大数据产业园物业服务协议节选

第三条 物业管理服务费用及其他费用

一、物业管理服务费收费标准为：

1、物业服务费

综合厂房物业服务费：3元/月*平方米，（1#、2#、3#、8#、15#、20#、22#）；

独栋厂房物业服务费：3元/月*平方米，（4#、5#、6#、7#、9#、10#、11#、14#、16#、17#、18#、19#、21#）；

配套用房物业服务费：3元/月*平方米，（12#、13号楼裙房及下沉广场周边）；

公寓物业服务费：2元/月*平方米，（12#、13#）。

（3）园区配套用房物业服务收入：根据《安徽省物业管理条例》、《安徽省定价目录》（皖价法〔2018〕17号）以及《合肥市住宅小区物业服务收费实施办法》，合肥市发展和改革委员会及合肥市住房保障管理局2019年下发了《关于调整合肥市区普通住宅小区前期公共物业服务标准的通知》，相关收费标准如下图。出于谨慎性原则考虑，园区配套用房物业费服务收费标准按1元/月·m²，单价每两年上涨5%。本项目建成后，园区配套用房（一）面积55,862.15m²，园区配套用房（二）面积8,400.00m²，可用于收取配套用房物业服务收入面积合计64,262.15m²，第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年园区配套用房物业服务收入=64,262.15m²*0.7*1元/月·m²*12月/10000=53.98万元；

预计运营期内园区配套用房物业服务收入约为1,204.69万元。



图附件1-2合肥市普通住宅小区物业收费标准

合肥市现行普通住宅小区物业公共服务费标准			
服务等级	调整前标准	调整后标准	备注
	无电梯住宅	无电梯住宅	
甲级	0.7	1.2	收费单位： 元/月·平方米； 各等级收费 标准上下浮 动不超过 20%
乙级	0.6	1	
丙级	0.5	0.8	
丁级	0.4	0.6	
	有电梯住宅	有电梯住宅	
甲级	1.2	1.7	
乙级	1.1	1.5	
丙级	1	1.3	
丁级	0.9	1.1	

(4) 标准化厂房租赁收入：根据58同城网站查询产业园内标准化厂房租赁价格，平均单价为1.20元/天·m²，相关租赁价格截图如下，每月按30天计算，月平均单价为36.00元/m²。另外取得周边厂房租赁合同，租赁单价为30.00元/月·m²。因此基于谨慎性原则，标准化厂房单价按30.00元/月·m²，单价每两年上涨5%。本项目建成后，经开智造科创园-智能制造中心面积50,278m²、创智中心-标准化厂房面积47,000.00m²，经开科技未来城-标准化厂房面积42,500.00m²，可对外出租面积合计139,778.00m²，第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年标准化厂房租赁收入=139,778.00m²*0.7*30元/月·m²*12月/10000=3,522.41万元；

预计运营期内标准化厂房租赁收入约为78,610.05万元。

图附件1-3工投·创智天地厂房租赁合同节选

<p>一、厂房的基本情况</p> <p>1. 甲方开发的 <u>工投·创智天地</u> (项目名称) 坐落在 <u>庐阳区北城大道1500号工投·创智天地</u>，土地甲方以出让方式取得，土地用途：<u>工业用地</u>。</p> <p>2. 甲方同意将(项目名称)<u>工投·创智天地</u> 厂房 <u>A21</u> 【幢】/【栋】 <u>1</u> 【层】 <u>101、103</u> 【室】租赁给乙方，厂房建筑面积【预测面积□】/【实测面积□】<u>1994.7</u> 平方米，厂房建筑面积最终以产权登记部门认可的测绘报告为准。</p> <p>3. 乙方租赁厂房的使用用途为 <u>办公研发</u>，租赁期内未经得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，乙方不得擅自改变厂房的使用用途。</p>	<p>三、租金及保证金</p> <p>1. 租赁标准为：租金按建筑面积【预测面积□】/【实测面积□】计算，租赁期首年租金为人民币 <u>叁拾元</u> 元/月(大写) <u>¥ 30</u> 元/月(小写)；租金递增方式为：<u> / </u>。</p> <p>2. 支付方式：租金每 <u>6</u> 个月为一个支付周期，先付后用；乙方应在每支付周期最后10日前向甲方支付下一周期租金，甲方于收到乙方支付的租金次日起10日内，向乙方开具增值税发票。</p> <p>3. 本合同生效之日起15日内，乙方应向甲方支付：</p> <p>(1) <u>2021</u> 年 <u>12</u> 月 <u>21</u> 日至 <u>2022</u> 年 <u>6</u> 月 <u>21</u> 日(租赁起始日期以厂房交付时双方签订移交表的日期为准)共计 <u>6</u> 个月的厂房租金计人民币 <u>叁拾玖万零肆佰玖拾玖元玖角玖分</u> (大写)，<u>¥ 390499.99</u> (小写)。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

图附件1-4网站查询标准化厂房租赁价格



庐阳110平双凤产业园凤麟路附近厂房出租（空地面积...

庐阳 双凤产业园 凤麟路 可办环评
框架结构、砖混结构、水泥结构 九成新
高 王成 高估资产

110m²
建筑面积

1.06元/m²/天
8500元/月



合肥电厂里面，可以做喷漆房，仓库，停车方便，交通...

庐阳 双凤产业园
合肥庐阳大数据产业园

200m²
建筑面积

1.33元/m²/天
8500元/月

(5) 孵化用房租赁收入：参考合肥市高新区其他同类产品租赁价格，简装的孵化用房月平均单价基本上在45.00元/月·m²，出于谨慎性原则考虑本项目按40.00元/月·m²，单价每两年上涨5%。本项目建成后，经开智造科创园-研发综合楼面积49,872m²，创智中心-科创孵化中心面积16,000m²，经开科技未来城-研发中试中心面积20,500.00m²，园区综合服务中心-创业孵化中心面积22,573.75m²，可用作孵化用房出租面积合计108,945.75m²，第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年孵化用房租赁收入=108,945.75m²*0.7*40元/月·m²*12月/10000=3,660.58万元；

预计运营期内孵化用房租赁收入约为81,693.66万元。

图附件1-5孵化用房租赁价格

序号	项目名称	土地性质	主力产品	租赁价格 (元/月·m ²)
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	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	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	45.5
5	中安创客	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200-2000m ² ）	45-48



(6) 园区服务用房租租赁收入：根据58同城网站查询类似服务用房租租赁价格，平均单价为3.51元/天·m²，相关租赁价格截图如下。每月按30天计算，月平均单价为105.30元/m²，因此基于谨慎性原则，沿街用房单价按85.00元/月·m²，单价每两年上涨5%。本项目建成后，经开智造科创园-园区服务用房面积5,212.00m²，园区综合服务中心-服务用房面积8,878.96m²，园区配套用房（一）-便民服务设施面积4,556.36m²，可用于园区服务用房面积合计18,647.32m²，第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年园区服务用房租租赁收入=18,647.32m²*0.7*85元/月·m²*12月/10000=1,331.42万元；

预计运营期内园区服务用房租租赁收入约为29,713.49万元。

图附件1-6服务用房租租赁价格

	橡树湾104平方月租1.25W 适合早餐，面馆，烧烤等餐饮 庐阳-海棠社区 华洲国际二期附近路旁 空置中 商业店铺 1-2层 近 杨城 杜家巷 免租1个月 商业店铺 临街 可餐饮 可明火	104m ² 建筑面积	1.25万/月 3.01元/天/㎡
	庐阳区颍上路建华文创园172平 无转让费月租1.8万 大... 庐阳 白水坝 庐阳建华文创园(商业) 空置中 临街 1楼 1层 近 丁桥东 庐阳建华文创园 免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 可明火	172m ² 建筑面积	1.81万/月 1.58元/天/㎡
	998个人 庐阳 四里河 临街餐饮 旺铺转让 庐阳 四里河 汇源广场 合肥市庐阳区 经营中 临街门面 1-2层 近 安开祥 九九八广场 临街门面 临街 可餐饮 可明火	86m ² 建筑面积	7800元/月 3.02元/天/㎡

(7) 综合会议中心租赁收入：根据会小二网站上查询到位于合肥长丰的会议中心收费情况为27.78元/天·m²；根据58同城网站查询到会议中心租赁价格在2000.00元/天/个，每个会议室可容纳80人开会，人均面积在3.00m²，单价约为8.33元/天·m²；相关租赁价格截图如下。基于谨慎性原则，本项目会议中心租赁价格按6.00元/天·m²，单价每两年上涨5%。本项目建成后，园区综合服务中心-综合会议中心面积30,700.00m²，承接园区内外企业各种产品发布会、推广会、研讨会、学术交流会的举办，全年可租赁天数按300天计算，第一年出租率按60%估算，第二年出租率按70%估算，第三年及以后年度每年出租率按80%估算，

预计运营期第一年综合会议中心租赁收入=30,700.00m²*0.6*6元/天·m²*300天/10000=3,315.60万元；

预计运营期内综合会议中心租赁收入约为76,551.09万元。



图附件1-7会议中心租赁价格

 1500个 容纳人数	 1800m ² 最大面积	 50000/天 会议价格	 - 高房价
 5个 会议室	 586个 房间	 会展中心/酒店 场地类型	 500个 停车位
建设时间: 2014-4 最近装修时间: 1900-1			
简介 合肥北城世纪金源大酒店是世纪金源旗下的第18家五星级酒店,集 “办公、商住、旅游、写字楼、公寓、休闲健身、娱乐、美食”为一体的 现代化高端商务酒店。这里街邻梅冲湖、北			
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元
项目明细: 教室		起租数量: 1个	价格: 2000元/天/个
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元
项目明细: 会议室/报告厅		起租数量: 1个	价格: 2000元/天/个
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元
项目明细: 车间/厂房		起租数量: 1个	价格: 2000元/天/个
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元
项目明细: 影院/剧场		起租数量: 1个	价格: 2000元/天/个
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元
项目明细: 产业/工业园		起租数量: 1个	价格: 2000元/天/个
租赁方式: 天租		最短租期: 1天	押金: 2000元

注: 可查询到的其他酒店会议中心地理位置比较好, 单价较高不具参考价值

(8) 园区配套用房租赁收入: 根据58同城网站查询附近同类用房租赁价格, 平均单价为34.81元/月·m², 相关租赁价格截图如下。基于谨慎性原则考虑, 园区配套用房租赁单价按25.00元/月·m², 单价每两年上涨5%。本项目建成后, 园区配套用房(一)面积为51,305.79m², 园区配套用房(二)面积为8,400.00m², 可用作住房出租面积合计59,705.79m², 第一年出租率按70%估算, 第二年出租率按80%估算, 第三年及以后年度每年出租率按90%估算,

预计运营期第一年园区配套用房租赁收入=59,705.79m²*0.7*25元/月·m²*12月/10000=1,253.82万元;

预计运营期内园区配套用房租赁收入约为27,981.73万元。

图附件1-8住房租赁价格

	单间 融侨悦城 小区配置永辉超市万达影院 押一付一 有... 次卧(3室) 20m ² 双凤湖阳光工业园 融侨悦城 来自经纪人: 洋辉 侯敬斌	官方核验 650元/月
	单间 永辉超市中辰创富大厦融侨悦城富邦产业园融侨悦城 主卧(4室) 20m ² 双凤湖阳光工业园 融侨悦城 来自经纪人: 周亚资产 郑辉	官方核验 760元/月
	单间 永辉超市中辰创富大厦融侨悦城大恒能源富邦产业园 次卧(4室) 12m ² 双凤湖阳光工业园 融侨悦城 来自经纪人: 周亚资产 郑辉	官方核验 400元/月

(9) 停车位收入: 根据《合肥市机动车停放服务收费管理办法》(合价服[2018]48号), 合肥市公共区域停车收费指导价格标准如下图。基于谨慎性原则,



停车费月票价按250元/月。单价每两年上涨5%。本项目建成后，共拥有2,464.00个车位，其中经开智造科创园527个，经开科技未来城350个，园区配套用房（一）531个，园区综合服务中心656个，开发区公共停车场400个，均可对外出租。第一年出租率按70%估算，第二年出租率按80%估算，第三年及以后年度每年出租率按90%估算，

预计运营期第一年停车位收入=2,464.00个*0.7*250元/月*12月/10000=517.44万元；

预计运营期内停车位收约为11,547.76万元。

图附件1-9合肥市公共停车场机动车停放服务收费指导价标准

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

（10）电梯轿厢广告收入：根据全媒通网站查询合肥市电梯广告收费报价：电梯框架广告报价768元/幅/周，即为3,072元/幅/月；电梯上屏视频广告报价358元/条/周，即为1,431元/条/月，相关截图如下。按报价计算每月每台电梯广告投放率100%情况下广告收入为19,023元（3,072元/幅/月*2幅+1,431元/条/月*9=19,023元）基于谨慎性原则，按市场报价的40%，结果大约为8,000元/台/月，单价每两年上涨5%。本项目建成后，共有21栋楼，其中：经开智造科创园共有6栋楼，创智中心3栋楼，经开科技未来城3栋楼，园区配套用房（一）6栋，园区综合服务中心3栋楼。假设每栋楼配备2台电梯，因此电梯数量共42台。每台电梯可投放2幅电梯框架广告，一台电梯上屏视频广告，最多可接9条广告（每条广告20秒，一天播放300次，一天亮屏15个小时，15h*60*60/300次/20s/条≈9条），第一年投放率按40%估算，第二年投放率按50%估算，第三年及以后年度每年投放率按60%估算，

预计运营期第一年电梯轿厢广告收入=42个*0.4*8000元/月*12月/10000=161.28万元；

预计运营期内电梯轿厢广告收入约为4,158.91万元。

图附件1-10电梯框架广告报价



框架广告报价

合肥电梯框架广告报价 (仅供参考)



媒体名称: 电梯框架
媒体报价: 768元/幅/周
制作费: 10元/幅
备注:
1.城市划分另附表格。
2.两周免费更换一次画面;单周换画面收取10元/幅/次的制作费。
3.以上价格解释权归深圳全媒通文化传播有限公司所有,全媒通可根据实际情况进行改变。
4.周六、周日上刊,周五发布截止。

图附件1-11电梯视频广告报价

电视广告报价

合肥电梯电视屏广告报价 (仅供参考)



媒体形式: 电梯梯内视频广告
播放规格: 300次/天
播放时间: 6:30-22:30
媒体报价:
上屏报价: 148元/周/台/5秒, 268元/周/台/10秒, 358元/周/台/15秒
下屏报价: 30元/周/台/5秒, 50元/周/台/10秒, 70元/周/台/15秒

(11) 大型电子屏广告收入: 根据全媒通网站查询合肥市大型室外电子屏广告报价: 8万元/条/月。基于谨慎性原则, 本项目大型室外电子屏广告报价按1万元/条/月, 每台可承接20条广告, 每台室外电子屏每月收入按20万元(1万/条/月*20条=20万), 单价每两年上涨5%。本项目建设后共4个大型室外电子屏广告, 分别位于经开智造科创园, 创智中心, 经开科技未来城, 园区配套用房(一)。每台大型室外电子屏最多可接22条广告(每条广告20秒, 一天播放120次, 一天亮屏15个小时, $15h \times 60 \times 60 / 120 \text{次} / 20s / \text{条} \approx 22 \text{条}$), 第一年投放率按40%估算, 第二年投放率按50%估算, 第三年及以后年度每年投放率按60%估算,

预计运营期第一年大型电子屏广告收入=4个*0.4*20万元/月*12月=384.00万元;

预计运营期内大型电子屏广告收入约为9,902.09万元。

图附件1-12大型室外电子屏广告报价



合肥联合大厦led屏广告报价



媒体位置: 合肥长江中路联合大厦外墙

可视面积: 19.5m (宽) × 11.5m (高) = 244m²

亮屏时间: 7:30—22:30

播放频次: 15秒/120次/日

媒体报价: 8万元/月

媒体位置说明:

该地段是合肥市政治、经济中心; 长江路及徽州大道车流量及人流量巨大; 周边有步行街、百大、鼓楼商厦等购物中心; 交行、中行、徽商银行、中信银行、东亚银行、兴业银行、工行等安徽总部所在地。

【备注: 1224156】 2016.06.01

合肥百货大楼led屏广告报价



媒体位置: 合肥长江中路百货大楼外墙

可视面积: 6.8m (宽) × 5.1m (高) × 2面 = 205.36m²

亮屏时间: 7:30—22:30

播放频次: 15秒/120次/日

媒体报价: 8万元/月

媒体位置说明:

该地段是合肥市政治、经济中心; 长江路及徽州大道车流量及人流量巨大, 广告受众率极高。周边有步行街、百大、鼓楼商厦等购物中心; 交行、中行、徽商银行、中信银行、东亚银行、兴业银行、工行等安徽总部所在地。

(12) 充电桩运营收入: 直流式充电桩功率为60kwh/个, 按照现行新能源汽车充电收费模式, 充电电费归国家电网(供电公司)收取, 本项目充电桩服务费参考《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), 直流充电桩充电服务费0.70元/kwh计算。假设平均每个充电桩每天使用时间为7小时。全年按360天计算, 单价每两年上涨5%。本项目建设后可拥有2,464.00个车位, 其中约30%设置电动车充电桩, 共计730个, 第一年使用率按30%估算, 第二年使用率按50%估算, 第三年使用率按70%估算, 第四年及以后年度每年使用率按90%估算,

预计运营期第一年充电桩运营收入=730个*0.3*(60kwh/个*7小时*0.7元)*360天/10000=2,317.90万元;

预计运营期内充电桩运营收入约为113,669.66万元。

图附件1-13庐阳区充电站报价



3、税金估算

(1) 增值税：

增值税销项税：物业服务收入增值税税率按6%，租赁收入，停车位收入，广告收入增值税税率按9%，充电桩运营收入按销售电力产品计算增值税税率按13%。

预计运营期第一年增值税销项税额=716.27/1.06*0.06+(13,083.83+517.44+545.28)/1.09*0.09+2,317.90/1.13*0.13=1,475.27万元；

预计运营期内增值税销项税额约为40,417.01万元。

增值税进项税金由总投资额产生，总投资额228,218.55万元，进项税税率按9%计算，预计运营期内进项税额约为228,218.55/1.09*0.09=18,843.73万元，在运营期前几年每年按产生的销项税金额全额抵扣，直至全部抵扣完毕。

(2) 附加税

城建税按7%税率，教育费附加按3%税率，地方教育费附加按2%税率。

预计运营期第一年附加税额=增值税额*(7%+3%+5%)=0；

预计运营期内附加税额约为3,976.32万元。

(3) 房产税

房产税按租赁收入(不含税)的12%计算。

预计运营期第一年房产税额=13,083.83/1.09*12%=1,440.42万元。

预计运营期内房产税额约为32,427.54万元。



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)
BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

表附件1-2收入及税金测算表（预计收入达到正常情况下）：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.1	物业服务收入	15,985.20	716.27	818.60	966.97	966.97	1,015.32	1,015.32
1.1.1	园区物业服务收入	14,780.51	662.29	756.91	894.10	894.10	938.80	938.80
(1)	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积合计（m ² ）	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71
	其中：经开智造科创园-综合研发设计中心	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00
	经开智造科创园-智能制造中心	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00
	经开智造科创园-园区服务用房	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00
	创智中心-标准化厂房	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	创智中心-科创孵化中心	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	经开科技未来城-标准化厂房	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
	经开科技未来城-研发中试中心	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00
	园区综合服务中心-服务用房	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96
	园区综合服务中心-创业孵化中心	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75
(3)	物业费（元/月·m ² ）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.31	3.31
1.1.2	园区配套用房物业服务收入	1,204.69	53.98	61.69	72.87	72.87	76.52	76.52
(1)	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积（m ² ）	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15
	其中：园区配套用房（一）	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15
	园区配套用房（二）	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
(3)	物业费（元/月·m ² ）	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10
1.2	租赁收入	294,550.02	13,083.83	15,031.89	17,828.95	17,828.95	18,720.39	18,720.39
1.2.1	标准化厂房租赁收入	78,610.05	3,522.41	4,025.61	4,755.25	4,755.25	4,993.01	4,993.01
(1)	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积（m ² ）	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00
	其中：经开智造科创园-智能制造中心	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	创智中心-标准化厂房	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	经开科技未来城-标准化厂房	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
(3)	租赁费(元/月·m2)	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08
1.2.2	孵化用房租赁收入	81,693.66	3,660.58	4,183.52	4,941.78	4,941.78	5,188.87	5,188.87
(1)	出租率	0.70	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积(m2)	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75
	其中：经开智造科创园-研发综合楼	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00
	创智中心-科创孵化中心	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	经开科技未来城-研发中试中心	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00
	园区综合服务中心-创业孵化中心	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75
(3)	租赁费(元/m2·月)	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	44.10	44.10
1.2.3	园区服务用房租赁收入	29,713.49	1,331.42	1,521.62	1,797.42	1,797.42	1,887.29	1,887.29
(1)	出租率	0.70	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积(m2)	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32
	其中：经开智造科创园-园区服务用房	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00
	园区综合服务中心-服务用房	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96
	园区配套用房(一)-便民服务设施	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36
(3)	租赁费(元/m2·月)	85.00	85.00	85.00	89.25	89.25	93.71	93.71
1.2.4	综合会议中心租赁收入	76,551.09	3,315.60	3,868.20	4,641.84	4,641.84	4,873.93	4,873.93
(1)	出租率	0.60	0.70	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80
(2)	面积(m2)	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00
(3)	全年营业天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
(4)	租赁费(元/m2·天)	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62
1.2.5	园区配套用房租赁收入	27,981.73	1,253.82	1,432.94	1,692.66	1,692.66	1,777.29	1,777.29
(1)	出租率	0.70	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积(m2)	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79
	其中：园区配套用房(一)	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	园区配套用房(二)	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
(3)	租赁费(元/m ² ·月)		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56
1.3	停车位收入	11,547.76	517.44	591.36	698.54	698.54	733.47	733.47
(1)	规模(个)	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00
(2)	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
(3)	单价(元/个·月)		250.00	250.00	262.50	262.50	275.63	275.63
1.4	广告收入	14,061.00	545.28	681.60	858.82	858.82	901.76	901.76
1.4.1	电梯轿厢广告收入	4,158.91	161.28	201.60	254.02	254.02	266.72	266.72
(1)	广告投放率		0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60
(2)	电梯轿厢数量(台)	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
(3)	单价(元/台·月)		8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	8,820.00	8,820.00
1.4.2	大型电子屏广告收入	9,902.09	384.00	480.00	604.80	604.80	635.04	635.04
(1)	广告投放率		0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60
(2)	大型电子屏广告位	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
(3)	单价(万元/台·月)		20.00	20.00	21.00	21.00	22.05	22.05
1.5	充电桩运营收入	113,669.66	2,317.90	3,863.16	5,678.85	7,301.37	7,666.44	7,666.44
(1)	使用率		0.30	0.50	0.70	0.90	0.90	0.90
(2)	可充电位(个)	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
(3)	单价(元/kwh)		0.70	0.70	0.74	0.74	0.77	0.77
(4)	日运营时间		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(5)	充电桩功率(kwh/个)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1	经营收入	449,813.64	17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65	29,037.38	29,037.38
2.1	增值税	21,573.28	-	-	-	-	-	-
	销项税额	40,417.01	1,475.27	1,837.04	2,308.76	2,495.42	2,620.19	2,620.19
	进项税额	18,843.73	1,475.27	1,837.04	2,308.76	2,495.42	2,620.19	2,620.19
2.2	附加税	2,588.79	-	-	-	-	-	-
2.2.1	城市建设维护税	1,510.13	-	-	-	-	-	-
2.2.2	教育费附加	647.20	-	-	-	-	-	-
2.2.3	地方教育费附加	431.47	-	-	-	-	-	-
2.3	房产税	32,427.54	1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82	2,060.96	2,060.96



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2	税费合计	56,589.61	1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82	2,060.96	2,060.96

续上表

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1.1	物业服务收入	1,066.08	1,066.08	1,119.39	1,119.39	1,175.36	1,175.36	1,234.13	1,234.13	1,295.83
1.1.1	园区物业服务收入	985.74	985.74	1,035.03	1,035.03	1,086.78	1,086.78	1,141.12	1,141.12	1,198.17
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积合计 (m2)	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71	262,814.71
	其中：经开智造科创园-综合研发设计中心	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00
	经开智造科创园-智能制造中心	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00
	经开智造科创园-园区服务用房	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00
	创智中心-标准化厂房	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	创智中心-科创孵化中心	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	经开科技未来城-标准化厂房	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
	经开科技未来城-研发中试中心	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00
	园区综合服务中心-服务用房	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96
	园区综合服务中心-创业孵化中心	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75
(3)	物业费 (元/月·m2)	3.47	3.47	3.65	3.65	3.83	3.83	4.02	4.02	4.22
1.1.2	园区配套用房物业服务收入	80.34	80.34	84.36	84.36	88.58	88.58	93.01	93.01	97.66
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积 (m2)	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15	64,262.15
	其中：园区配套用房 (一)	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15	55,862.15
	园区配套用房 (二)	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
(3)	物业费 (元/月·m2)	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28	1.34	1.34	1.41
1.2	租赁收入	19,656.41	19,656.41	20,639.22	20,639.22	21,671.19	21,671.19	22,754.74	22,754.74	23,892.50
1.2.1	标准化厂房租赁收入	5,242.66	5,242.66	5,504.79	5,504.79	5,780.03	5,780.03	6,069.03	6,069.03	6,372.49
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积 (m2)	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00	139,778.00
	其中：经开智造科创园-智能制造	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00	50,278.00



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
	中心									
	创智中心-标准化厂房	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
	经开科技未来城-标准化厂房	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
(3)	租赁费 (元/月·m ²)	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21
1.2.2	孵化用房租赁收入	5,448.31	5,448.31	5,720.73	5,720.73	6,006.76	6,006.76	6,307.10	6,307.10	6,622.46
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积 (m ²)	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75	108,945.75
	其中：经开智造科创园-研发综合楼	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00	49,872.00
	创智中心-科创孵化中心	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	经开科技未来城-研发中试中心	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00
	园区综合服务中心-创业孵化中心	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75	22,573.75
(3)	租赁费 (元/m ² ·月)	46.31	46.31	48.62	48.62	51.05	51.05	53.60	53.60	56.28
1.2.3	园区服务用房租赁收入	1,981.65	1,981.65	2,080.73	2,080.73	2,184.77	2,184.77	2,294.01	2,294.01	2,408.71
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积 (m ²)	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32	18,647.32
	其中：经开智造科创园-园区服务用房	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00	5,212.00
	园区综合服务中心-服务用房	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96	8,878.96
	园区配套用房 (一) -便民服务设施	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36	4,556.36
(3)	租赁费 (元/m ² ·月)	98.40	98.40	103.32	103.32	108.48	108.48	113.91	113.91	119.60
1.2.4	综合会议中心租赁收入	5,117.63	5,117.63	5,373.51	5,373.51	5,642.19	5,642.19	5,924.29	5,924.29	6,220.51
(1)	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
(2)	面积 (m ²)	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00	30,700.00
(3)	全年营业天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
(4)	租赁费 (元/m ² ·天)	6.95	6.95	7.29	7.29	7.66	7.66	8.04	8.04	8.44
1.2.5	园区配套用房租赁收入	1,866.16	1,866.16	1,959.46	1,959.46	2,057.44	2,057.44	2,160.31	2,160.31	2,268.33
(1)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	面积 (m ²)	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79	59,705.79
	其中：园区配套用房 (一)	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79	51,305.79

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
	园区配套用房(二)	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
(3)	租赁费(元/m ² ·月)	28.94	28.94	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50	33.50	35.18
1.3	停车位收入	770.14	770.14	808.65	808.65	849.08	849.08	891.54	891.54	936.12
(1)	规模(个)	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00	2,464.00
(2)	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(3)	单价(元/个·月)	289.41	289.41	303.88	303.88	319.07	319.07	335.02	335.02	351.78
1.4	广告收入	946.84	946.84	994.19	994.19	1,043.90	1,043.90	1,096.10	1,096.10	1,150.90
1.4.1	电梯轿厢广告收入	280.05	280.05	294.06	294.06	308.76	308.76	324.20	324.20	340.41
(1)	广告投放率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
(2)	电梯轿厢数量(台)	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
(3)	单价(元/台·月)	9,261.00	9,261.00	9,724.05	9,724.05	10,210.25	10,210.25	10,720.77	10,720.77	11,256.80
1.4.2	大型电子屏广告收入	666.79	666.79	700.13	700.13	735.14	735.14	771.90	771.90	810.49
(1)	广告投放率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
(2)	大型电子屏广告位	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
(3)	单价(万元/台·月)	23.15	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53	26.80	26.80	28.14
1.5	充电桩运营收入	8,049.76	8,049.76	8,452.25	8,452.25	8,874.86	8,874.86	9,318.61	9,318.61	9,784.54
(1)	使用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)	可充电位(个)	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
(3)	单价(元/kwh)	0.81	0.81	0.85	0.85	0.89	0.89	0.94	0.94	0.98
(4)	日运营时间	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(5)	充电桩功率(kwh/个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1	经营收入	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89
2.1	增值税	-	15.54	2,888.76	2,888.76	3,033.20	3,033.20	3,184.86	3,184.86	3,344.10
	销项税额	2,751.20	2,751.20	2,888.76	2,888.76	3,033.20	3,033.20	3,184.86	3,184.86	3,344.10
	进项税额	2,751.20	2,735.66							
2.2	附加税	-	1.86	346.65	346.65	363.98	363.98	382.18	382.18	401.29
2.2.1	城市建设维护税	-	1.09	202.21	202.21	212.32	212.32	222.94	222.94	234.09
2.2.2	教育费附加	-	0.47	86.66	86.66	91.00	91.00	95.55	95.55	100.32
2.2.3	地方教育费附加	-	0.31	57.78	57.78	60.66	60.66	63.70	63.70	66.88
2.3	房产税	2,164.01	2,164.01	2,272.21	2,272.21	2,385.82	2,385.82	2,505.11	2,505.11	2,630.37

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
2	税费合计	2,164.01	2,181.41	5,507.62	5,507.62	5,783.00	5,783.00	6,072.15	6,072.15	6,375.76



4、项目成本预测

(1) 燃料动力费

本项目根据《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通知》（皖发改价格【2019】311号）等收费文件和《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《安徽省行业用水定额》（GB34/T679-2014）等相关涉及标准，设定各区域用电，用水测算指标，根据工程建设方案测算，本项目其他公共区域用电量约为4,000.00万kwh，电费按0.60元/kwh。耗水量约为30万t，按每吨2.5元计算。耗天然气量约为15万m³，按5元/m³计算。运转负荷率按100%考虑，单价每两年上涨5%。

预计运营期第一年燃料动力费=4,000.00*0.6+30*2.5+15*5=2,550.00万元。

(2) 人员工资及福利费

本项目运营总人数按70人计算（含管理人员和工作人员），人均工资福利费按6万元/年计，则此后每两年增长5%。

预计运营期第一年工资福利费为=70*6=420.00万元。

(3) 设施维护及修理费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，按营业收入的3%估计。

预计运营期第一年设施维护及修理费为=17,180.72*3%=515.42万元。

(4) 其他管理费用

其他管理费用，按运营收入的1%列支。

预计运营期第一年其他管理费用为=17,180.72*1%=171.81万元。

(5) 折旧费用

固定资产原值按总投资金额228,218.55万元，折旧年限按25年，残值率按5%。

预计运营期年折旧费用为=228,218.55*(1-5%)/25=8,672.30万元。

(6) 利息费用

项目计划发行150,000.00万元专项债券，发行15年专项债券，其



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BELJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

中2023年发行15,000.00万元，实际利率为2.94%，2024年已发行45000万，实际利率2.61%，2.48%，未发行债券预测年利息率按3.80%计算。

预 计 运 营 期 第 一 年 利 息 费 用 为
 $=15,000.00 \times 2.94\% + 5000 \times 2.61\% + 40000 \times 2.48\% + 90,000.00 \times 3.80\% =$
4,983.50万元。

(7) 发行费用

本项目计划发行150,000.00万元专项债券，发行费用按照发债金额的0.10%计算。

发行费用 $=150,000.00 \times 0.10\% = 150$ 万元。

表附件1-3成本测算表（预计收入达到正常情况下）：

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
1	外购燃料动力费	45,112.35	2,550.00	2,550.00	2,677.50	2,677.50	2,811.38	2,811.38
1.1	电费	42,458.68	2,400.00	2,400.00	2,520.00	2,520.00	2,646.00	2,646.00
(1)	用电量		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
(2)	单价（元）		0.60	0.60	0.63	0.63	0.66	0.66
1.2	水费	1,326.83	75.00	75.00	78.75	78.75	82.69	82.69
	用量（万 t）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元）		2.50	2.50	2.63	2.63	2.76	2.76
1.3	天然气	1,326.83	75.00	75.00	78.75	78.75	82.69	82.69
	用量（万 m³）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（元）		5.00	5.00	5.25	5.25	5.51	5.51
2	工资及福利费	7,430.27	420.00	420.00	441.00	441.00	463.05	463.05
	人数		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	人均工资（万/年）		6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62
3	设施维护及修理费	13,494.41	515.42	629.60	780.96	829.64	871.12	871.12
4	其他管理费用	4,498.14	171.81	209.87	260.32	276.55	290.37	290.37
5	经营成本	70,535.16	3,657.23	3,809.46	4,159.79	4,224.69	4,435.92	4,435.92

续上表



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)
BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	运营期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	外购燃料动力费	2,951.94	2,951.94	3,099.54	3,099.54	3,254.52	3,254.52	3,417.24	3,417.24	3,588.11
1.1	电费	2,778.30	2,778.30	2,917.22	2,917.22	3,063.08	3,063.08	3,216.23	3,216.23	3,377.04
(1)	用电量	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
(2)	单价（元）	0.69	0.69	0.73	0.73	0.77	0.77	0.80	0.80	0.84
1.2	水费	86.82	86.82	91.16	91.16	95.72	95.72	100.51	100.51	105.53
	用量（万t）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元）	2.89	2.89	3.04	3.04	3.19	3.19	3.35	3.35	3.52
1.3	天然气	86.82	86.82	91.16	91.16	95.72	95.72	100.51	100.51	105.53
	用量（万m³）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（元）	5.79	5.79	6.08	6.08	6.38	6.38	6.70	6.70	7.04
2	工资及福利费	486.20	486.20	510.51	510.51	536.04	536.04	562.84	562.84	590.98
	人数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	人均工资（万/年）	6.95	6.95	7.29	7.29	7.66	7.66	8.04	8.04	8.44
3	设施维护及修理费	914.68	914.68	960.41	960.41	1,008.43	1,008.43	1,058.85	1,058.85	1,111.80
4	其他管理费用	304.89	304.89	320.14	320.14	336.14	336.14	352.95	352.95	370.60
5	经营成本	4,657.72	4,657.72	4,890.60	4,890.60	5,135.13	5,135.13	5,391.89	5,391.89	5,661.48

5、运营期内项目收益测算表

(1) 预测收入在达到正常运营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	建设期 (含运营期)					运营期						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营收入	449,813.64							17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65	29,037.38	29,037.38
2	经营成本	70,535.16							3,657.23	3,809.46	4,159.79	4,224.69	4,435.92	4,435.92
3	税金	56,589.61							1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82	2,060.96	2,060.96
4	发行费用	150.00												
5	项目净收益	322,538.87	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00	12,083.07	15,522.26	19,909.52	21,467.15	22,540.50	22,540.50
			-15.00	-45.00	10.00	40.00	-30.00	-10.00						

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	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营收入	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89	37,059.89	38,824.66	40,589.43
2	经营成本	4,657.72	4,657.72	4,890.60	4,890.60	5,135.13	5,135.13	5,391.89	5,391.89	5,661.48	5,661.48	5,931.96	6,202.44
3	税金	2,164.01	2,181.41	5,507.62	5,507.62	5,783.00	5,783.00	6,072.15	6,072.15	6,375.76	6,375.76	6,679.37	6,982.98
4	发行费用												
5	项目净收益	23,667.51	23,650.10	21,615.48	21,615.48	22,696.26	22,696.26	23,831.08	23,831.08	25,022.64	25,022.64	26,213.20	27,403.76



(2) 预测收入较正常水平下降10%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	建设期 (含运营期)					运营期						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营收入	404,832.28							15,462.64	18,887.95	23,428.91	24,889.19	26,133.64	26,133.64
2	经营成本	68,735.91							3,588.51	3,725.52	4,055.66	4,114.07	4,319.77	4,319.77
3	税金	48,820.14							1,296.38	1,489.40	1,766.54	1,766.54	1,854.86	1,854.86
4	发行费用	150.00	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00						
5	项目净收益	287,126.23	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	10.00	10,577.76	13,673.03	17,606.72	19,008.58	19,959.01	19,959.01

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	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营收入	27,440.31	27,440.31	28,812.33	28,812.33	30,252.95	30,252.95	31,765.61	31,765.61	33,353.90	33,353.90	33,353.90	33,353.90
2	经营成本	4,535.76	4,535.76	4,762.55	4,762.55	5,000.67	5,000.67	5,250.71	5,250.71	5,513.24	5,513.24	5,513.24	5,513.24
3	税金	1,947.61	1,947.61	2,862.02	4,956.86	5,204.71	5,204.71	5,464.93	5,464.93	5,738.18	5,738.18	5,738.18	5,738.18
4	发行费用												
5	项目净收益	20,956.94	20,956.94	21,187.77	19,092.93	20,047.57	20,047.57	21,049.96	21,049.96	22,102.47	22,102.47	22,102.47	22,102.47

(3) 预测成本较正常水平上升10%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	建设期 (含运营期)					运营期						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营收入	449,813.64							17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65	29,037.38	29,037.38
2	经营成本	77,588.68							4,022.95	4,190.41	4,575.76	4,647.15	4,879.51	4,879.51
3	税金	56,589.61							1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82	2,060.96	2,060.96
4	发行费用	150.00	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00						
5	项目净收益	315,485.35	-15.00	45.00	-10.00	40.00	-30.00	-10.00	11,717.34	15,141.31	19,493.54	21,044.68	22,096.91	22,096.91

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	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营收入	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89	37,059.89	38,824.66	38,824.66
2	经营成本	5,123.49	5,123.49	5,379.66	5,379.66	5,648.65	5,648.65	5,931.08	5,931.08	6,227.63	6,227.63	6,524.18	6,524.18
3	税金	2,164.01	2,181.41	5,507.62	5,507.62	5,783.00	5,783.00	6,072.15	6,072.15	6,375.76	6,375.76	6,679.31	6,679.31
4	发行费用												
5	项目净收益	23,201.74	23,184.33	21,126.42	21,126.42	22,182.74	22,182.74	23,291.89	23,291.89	24,456.49	24,456.49	25,621.10	25,621.10



附件2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

本项目概算总投资228,218.55万元，其中工程费用189,536.94万元，占总投资的83.05%；工程其他费5,728.35万元，占总投资的2.51%；土地费15,780.00万元，占总投资的6.91%；预备费及建设期利息17,173.26万元，占总投资的7.52%。

2、资金筹措

本项目建设资金由财政统筹解决，其中拟通过发债融资150,000.00万元，2023年发行15,000.00万元，2024年计划发行债券为45,000.00万元，2025年计划发行债券为10,000.00万元，2026年发行40,000.00万元，2027年发行30,000.00万元，2028年发行10,000.00万元，发债融资占总投资的65.73%；剩余资金78,218.55万元，占总投资的34.27%，由财政资金解决。

三、还本付息现金流量预测

本项目拟发行政府专项债券150,000.00万元，2023年发行15,000.00万元，实际利率为2.94%，2024年发行债券为45,000.00万元，实际利率为2.61%、2.48%，2025年计划发行债券为10,000.00万元，2026年发行40,000.00万元，2027年发行30,000.00万元，2028年发行10,000.00万元，假设利率为3.8%。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：

表附件2-1， 预测收入在达到正常运营情况下的偿债覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期						运营期				
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
一	现金流入												
1	资本金流入	78,218.55	15,029.66	42,117.58	3,407.28	5,832.01	6,624.01	5,208.00					
2	债券资金流入	150,000.00	15,000.00	45,000.00	10,000.00	40,000.00	30,000.00	10,000.00					
3	经营收入流入	449,813.64							17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65	
小计	现金流入总额	678,032.19	30,029.66	87,117.58	13,407.28	45,832.01	36,624.01	15,208.00	17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65	
二	现金流出												
1	建设期支出	213,711.80	29,809.16	86,115.33	11,653.78	43,128.51	32,590.51	10,414.50					
2	经营成本流出	70,535.16							3,657.23	3,809.46	4,159.79	4,224.69	
3	债券还本付息	224,752.50	220.50	1,002.25	1,753.50	2,703.50	4,033.50	4,793.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	
4	发行费用	150.00	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00					
5	税金	56,589.61							1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82	
小计	现金流出总额	565,739.08	30,044.66	87,162.58	13,417.28	45,872.01	36,654.01	15,218.00	10,081.15	10,447.85	11,106.11	11,171.01	
三	现金净流量												
1	现金净流入	112,293.12	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	7,099.57	10,538.76	14,926.02	16,483.65	
2	期末累计现金结存额	112,373.12	-15.00	-60.00	-70.00	-110.00	-140.00	-150.00	7,029.57	17,568.32	32,494.34	48,977.99	
3	运营收入净流入	322,538.87	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	12,083.07	15,522.26	19,909.52	21,467.15	

续上表

序 号	年度	运营期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
一	现金流入												
1	资本金流入												
2	债券资金流入												
3	经营收入流入	29,037.38	29,037.38	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89	
小计	现金流入总额	29,037.38	29,037.38	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89	
二	现金流出												
1	建设期支出												
2	经营成本流出	4,435.92	4,435.92	4,657.72	4,657.72	4,890.60	4,890.60	5,135.13	5,135.13	5,391.89	5,391.89	5,661.48	
3	债券还本付息	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	19,763.00	48,981.25	13,230.00	42,280.00	30,950.00	10,190.00	
4	发行费用												
5	税金	2,060.96	2,060.96	2,164.01	2,181.41	5,507.62	5,507.62	5,783.00	5,783.00	6,072.15	6,072.15	6,375.76	
小计	现金流出总额	11,480.38	11,480.38	11,805.23	11,822.63	15,381.72	30,161.22	59,899.39	24,148.14	53,744.04	42,414.04	22,227.25	
三	现金净流量												
1	现金净流入	17,557.00	17,557.00	18,684.01	18,666.60	16,631.98	1,852.48	26,284.99	9,466.26	18,448.92	7,118.92	14,832.64	
2	期末累计现金结 存额	66,534.99	84,091.99	102,776.00	121,442.60	138,074.58	139,927.06	113,642.07	123,108.32	104,659.40	97,540.47	112,373.12	
3	运营收入净流入	22,540.50	22,540.50	23,667.51	23,650.10	21,615.48	21,615.48	22,696.26	22,696.26	23,831.08	23,831.08	25,022.64	
平均偿债覆盖倍数		1.44											

表附件2-2， 预测收入较正常水平下降10%情况下的偿债覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序 号	年 度	合 计	建设期						运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	现金流入												
1	资本金流入	78,218.55	15,029.66	42,117.58	3,407.28	5,832.01	6,624.01	5,208.00		-	-	-	
2	债券资金流入	150,000.00	15,000.00	45,000.00	10,000.00	40,000.00	30,000.00	10,000.00		-	-	-	
3	经营收入流入	404,832.28							15,462.64	18,887.95	23,428.91	24,889.19	
小计	现金流入总额	633,050.83	30,029.66	87,117.58	13,407.28	45,832.01	36,624.01	15,208.00	15,462.64	18,887.95	23,428.91	24,889.19	
二	现金流出												
1	建设期支出	213,711.80	29,809.16	86,115.33	11,653.78	43,128.51	32,590.51	10,414.50	-	-	-	-	
2	经营成本流出	68,735.91							3,588.51	3,725.52	4,055.66	4,114.07	
3	债券还本付息	224,752.50	220.50	1,002.25	1,753.50	2,703.50	4,033.50	4,793.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	
4	发行费用	150.00	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00	-	-	-	-	
5	税金	48,820.14							1,296.38	1,489.40	1,766.54	1,766.54	
小计	现金流出总额	556,170.35	30,044.66	87,162.58	13,417.28	45,872.01	36,654.01	15,218.00	9,868.39	10,198.42	10,805.70	10,864.11	
三	现金净流量												
1	现金净流入	76,880.48	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	5,594.26	8,689.53	12,623.22	14,025.08	
2	期末累计现金结存额	76,960.48	-15.00	-60.00	-70.00	-110.00	-140.00	-150.00	5,524.26	14,213.79	26,837.01	40,862.09	
3	运营收入净流入	287,126.23	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	10,577.76	13,673.03	17,606.72	19,008.58	



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

续上表

序号	年度	运营期										
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入											
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营收入流入	26,133.64	26,133.64	27,440.31	27,440.31	28,812.33	28,812.33	30,252.95	30,252.95	31,765.61	31,765.61	33,353.90
小计	现金流入总额	26,133.64	26,133.64	27,440.31	27,440.31	28,812.33	28,812.33	30,252.95	30,252.95	31,765.61	31,765.61	33,353.90
二	现金流出											
1	建设期支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营成本流出	4,319.77	4,319.77	4,535.76	4,535.76	4,762.55	4,762.55	5,000.67	5,000.67	5,250.71	5,250.71	5,513.24
3	债券还本付息	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	19,763.00	48,981.25	13,230.00	42,280.00	30,950.00	10,190.00
4	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金	1,854.86	1,854.86	1,947.61	1,947.61	2,862.02	4,956.86	5,204.71	5,204.71	5,464.93	5,464.93	5,738.18
小计	现金流出总额	11,158.13	11,158.13	11,466.87	11,466.87	12,608.07	29,482.40	59,186.63	23,435.38	52,995.64	41,665.64	21,441.43
三	现金净流量											
1	现金净流入	14,975.51	14,975.51	15,973.44	15,973.44	16,204.27	-670.07	-28,933.68	6,817.57	-21,230.04	-9,900.04	11,912.47
2	期末累计现金结存额	55,837.60	70,813.11	86,786.55	102,759.99	118,964.26	118,294.19	89,360.51	96,178.09	74,948.05	65,048.01	76,960.48
3	运营收入净流入	19,959.01	19,959.01	20,956.94	20,956.94	21,187.77	19,092.93	20,047.57	20,047.57	21,049.96	21,049.96	22,102.47
平均偿债覆盖倍数		1.28										

表附件2-3， 预测成本较正常水平上升10%情况下的偿债覆盖倍数：

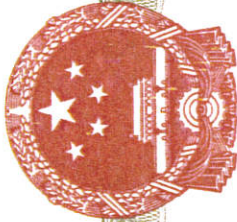
金额单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期					运营期				
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入											
1	资本金流入	78,218.55	15,029.66	42,117.58	3,407.28	5,832.01	6,624.01	5,208.00	-	-	-	-
2	债券资金流入	150,000.00	15,000.00	45,000.00	10,000.00	40,000.00	30,000.00	10,000.00	-	-	-	-
3	经营收入流入	449,813.64							17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65
小计	现金流入总额	678,032.19	30,029.66	87,117.58	13,407.28	45,832.01	36,624.01	15,208.00	17,180.72	20,986.61	26,032.13	27,654.65
二	现金流出											
1	建设期支出	213,711.80	29,809.16	86,115.33	11,653.78	43,128.51	32,590.51	10,414.50	-	-	-	-
2	经营成本流出	77,588.68							4,022.95	4,190.41	4,575.76	4,647.15
3	债券还本付息	224,752.50	220.50	1,002.25	1,753.50	2,703.50	4,033.50	4,793.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50
4	发行费用	150.00	15.00	45.00	10.00	40.00	30.00	10.00	-	-	-	-
5	税金	56,589.61							1,440.42	1,654.89	1,962.82	1,962.82
小计	现金流出总额	572,792.59	30,044.66	87,162.58	13,417.28	45,872.01	36,654.01	15,218.00	10,446.87	10,828.80	11,522.08	11,593.47
三	现金净流量											
1	现金净流入	105,239.60	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	6,733.84	10,157.81	14,510.04	16,061.18
2	期末累计现金结存额	105,319.60	-15.00	-60.00	-70.00	-110.00	-140.00	-150.00	6,663.84	16,821.65	31,331.70	47,392.87
3	运营收入净流入	315,485.35	-15.00	-45.00	-10.00	-40.00	-30.00	-10.00	11,717.34	15,141.31	19,493.54	21,044.68

序 号	年 度	运营期										
		2033 年	2034 年	2035 年	2036年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入											
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营收入流入	29,037.38	29,037.38	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89
小计	现金流入总额	29,037.38	29,037.38	30,489.23	30,489.23	32,013.70	32,013.70	33,614.39	33,614.39	35,295.12	35,295.12	37,059.89
二	现金流出											
1	建设期支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营成本流出	4,879.51	4,879.51	5,123.49	5,123.49	5,379.66	5,379.66	5,648.65	5,648.65	5,931.08	5,931.08	6,227.63
3	债券还本付息	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	4,983.50	19,763.00	48,981.25	13,230.00	42,280.00	30,950.00	10,190.00
4	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	税金	2,060.96	2,060.96	2,164.01	2,181.41	5,507.62	5,507.62	5,783.00	5,783.00	6,072.15	6,072.15	6,375.76
小计	现金流出总额	11,923.97	11,923.97	12,271.00	12,288.40	15,870.78	30,650.28	60,412.90	24,661.65	54,283.23	42,953.23	22,793.39
三	现金净流量											
1	现金净流入	17,113.41	17,113.41	18,218.24	18,200.83	16,142.92	1,363.42	-26,798.51	8,952.74	-18,988.11	-7,658.11	14,266.49
2	期末累计现金结存额	64,506.28	81,619.69	99,837.93	118,038.76	134,181.68	135,545.09	108,746.59	117,699.33	98,711.22	91,053.11	105,319.60
3	运营收入净流入	22,096.91	22,096.91	23,201.74	23,184.33	21,126.42	21,126.42	22,182.74	22,182.74	23,291.89	23,291.89	24,456.49
平均偿债覆盖倍数		1.40										

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运营期物业费收入；租赁收入；停车位收入；广告收入；充电桩运营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，按项目收入达到正常运营情况下的偿债覆盖倍数为1.44，按项目收入较正常水平下降10%情况下的偿债覆盖倍数为1.28，按项目成本较正常水平上升10%情况下的偿债覆盖倍数为1.40，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110114686901101X

扫描二维码
了解更多登
记、备案、许可、
监管信息、体验
更多应用服务。



名称 北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 汪和俊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；认证服务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；税务服务；企业管理咨询；业务预算绩效评价服务；工程管理服务；企业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

资 额 520万元

立 日 期 2009年03月11日

主要经营场所 北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210



登记机关

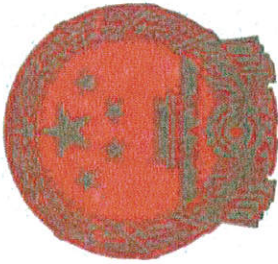


2024年12月03日

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年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：汪和俊
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼1210
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010054
批准执业文号：京财会许可[2009]0006号
批准执业日期：2009年1月14日



说明

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



发证机关：北京市财政局
行政审批服务专用章

2023年10月23日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师

姓名	孙晓云
Full name	孙晓云
性别	女
Sex	女
出生日期	1978-06-13
Date of birth	1978-06-13
工作单位	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码	340104197806132522
Identity card No.	340104197806132522



姓名: 孙晓云
证书编号: 110000100034

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: 110000100034
No. of Certificate

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

发证日期: 2018-03-21 / 年 / 月 / 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.

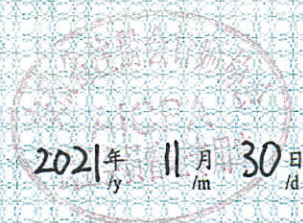


6

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.



7



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京兴华安徽分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年12月14日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021-12-14
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

13



姓名	汪嫻
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-02-13
Date of birth	
工作单位	北京兴昌华会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	342623199202130320
Identity card No.	



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 110100540004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2023 年 03 月 28 日

年 月 日
/y /m /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.



注册 110100540004

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 by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023-11-02日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023-12-01日
/m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

13