

金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础  
设施配套项目（一期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

容诚专字[2025]230Z0469 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资平衡财务评估报告	1-7
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	8-28
3	附件 2：项目预期收益及融资平衡方案	29-37

容诚专字[2025]230Z0469 号

## 金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目 (一期)

### 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

六安市金安区城北乡人民政府：

我们接受六安市金安区城北乡人民政府委托，对金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）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，本次评估的金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期），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

本项目计划发行债券融资总额为 24,000.00 万元，2021 年已发行债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 3.52%，2022 年已发行债券 4,000.00 万元，实际发行利率为 3.21%，2023 年已发行 5,500.00 万元，实际发行利率为 3.21%，2024 年已发行 1,000.00 万元，实际发行利率为 2.56%，2025 年拟发行 3,000.00 万元，其中 2025 年第一批已发行 1,000.00 万元，实际发行利率为 1.99%，本批次拟发行 1,000.00 万元，后期批次拟发行 1,000.00 万元，2026 年拟发行 8,500.00 万元，利率参照近期类似债券的利率 3.80%，债券期限为 15 年，按半年付息，最后一期利息随本金一起支付，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	六安市金安区	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-
2022 年	六安市金安区	2,000.00	4,000.00	-	6,000.00	70.40	70.40
2023 年	六安市金安区	6,000.00	5,500.00	-	11,500.00	198.80	198.80
2024 年	六安市金安区	11,500.00	1,000.00	-	12,500.00	375.35	375.35
2025 年	六安市金安区	12,500.00	3,000.00	-	15,500.00	400.95	400.95
2026 年	六安市金安区	15,500.00	8,500.00	-	24,000.00	496.85	496.85
2027 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2028 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2029 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2030 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2031 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2032 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2033 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2034 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2035 年	六安市金安区	24,000.00	-	-	24,000.00	819.85	819.85
2036 年	六安市金安区	24,000.00	-	2,000.00	22,000.00	819.85	2,819.85
2037 年	六安市金安区	22,000.00	-	4,000.00	18,000.00	749.45	4,749.45
2038 年	六安市金安区	18,000.00	-	5,500.00	12,500.00	621.05	6,121.05

2039 年	六安市金安区	12,500.00	-	1,000.00	11,500.00	444.50	1,444.50
2040 年	六安市金安区	11,500.00	-	3,000.00	8,500.00	418.90	3,418.90
2041 年	六安市金安区	8,500.00	-	8,500.00	-	323.00	8,823.00
合计	-	-	24,000.00	24,000.00	-	12,297.75	36,297.75

## 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、《金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）可行性研究报告》；
- 2、《安徽省定价目录》（皖价法〔2018〕17号）；
- 3、《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）；
- 4、《关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（皖政办〔2016〕3号）。

### （二）基本假设条件及依据

本项目主要收入来源于金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）工程完工后运营期产生的的科技研发中心主体大楼出租收入、综合配套楼出租收入、地上停车场收入、地下停车场收入、充电桩收入和产业孵化基地出租收入。对于运营期的各项运营收入，根据招商网平台网站上的公开信息，运营期科技研发中心主体大楼、综合配套楼、产业孵化基地的出租价格和充电桩的收费价格增速预测每年按 3% 增长率进行增长，停车场车位收费单价每三年日均增长 5 元。运营成本主要包括工资福利费、维修费和其他管理费用，以预测期间的经济环境最佳估计为前提。

### （三）项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	预计价格增长率达到正常运营的 100% 情况下项目净收益	预计价格增长率达到正常运营的 95% 情况下项目净收益	预计价格增长率达到正常运营的 90% 情况下项目净收益
金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）	51,603.45	51,057.99	50,514.66

#### （四）本息覆盖倍数情况

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

##### 1、预计价格增长率达到正常运营的 100% 情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2022 年	-	70.40	70.40	-	-	30.00	-30.00
2023 年	-	198.80	198.80	-	-	-	-
2024 年	-	375.35	375.35	-	-	-	-
2025 年	-	400.95	400.95				
2026 年	-	496.85	496.85	979.11	163.65	-	815.46
2027 年	-	819.85	819.85	2,816.00	392.20	-	2,423.80
2028 年	-	819.85	819.85	3,046.24	409.51	-	2,636.73
2029 年	-	819.85	819.85	3,240.20	426.59	-	2,813.61
2030 年	-	819.85	819.85	3,314.96	428.09	-	2,886.87
2031 年	-	819.85	819.85	3,390.23	429.59	-	2,960.64
2032 年	-	819.85	819.85	3,585.72	446.70	-	3,139.02
2033 年	-	819.85	819.85	3,662.06	448.23	-	3,213.83
2034 年	-	819.85	819.85	3,767.85	450.34	-	3,317.51
2035 年	-	819.85	819.85	3,993.88	468.07	-	3,525.81
2036 年	2,000.00	819.85	2,819.85	4,100.84	470.20	-	3,630.64
2037 年	4,000.00	749.45	4,749.45	4,208.35	472.35	-	3,736.00

2038 年	5,500.00	621.05	6,121.05	4,436.25	490.11		3,946.14
2039 年	1,000.00	444.50	1,444.50	4,545.06	492.29		4,052.77
2040 年	3,000.00	418.90	3,418.90	4,654.56	494.48		4,160.08
2041 年	8,500.00	323.00	8,823.00	4,884.42	509.88	-	4,374.54
合计	24,000.00	12,297.75	36,297.75	58,625.73	6,992.28	30.00	51,603.45
本息覆盖倍数				1.42			

2、预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2022 年	-	70.40	70.40	-	-	30.00	-30.00
2023 年	-	198.80	198.80	-	-	-	-
2024 年	-	375.35	375.35	-	-	-	-
2025 年	-	400.95	400.95				
2026 年	-	496.85	496.85	979.11	163.65	-	815.46
2027 年	-	819.85	819.85	2,815.28	392.18	-	2,423.10
2028 年	-	819.85	819.85	3,044.66	409.48	-	2,635.18
2029 年	-	819.85	819.85	3,237.76	426.54	-	2,811.22
2030 年	-	819.85	819.85	3,311.61	428.02	-	2,883.59
2031 年	-	819.85	819.85	3,385.87	429.51	-	2,956.36
2032 年	-	819.85	819.85	3,580.31	446.59	-	3,133.72
2033 年	-	819.85	819.85	3,655.55	448.10	-	3,207.45
2034 年	-	819.85	819.85	3,731.29	449.61	-	3,281.68
2035 年	-	819.85	819.85	3,927.24	466.73	-	3,460.51
2036 年	2,000.00	819.85	2,819.85	4,032.89	468.85	-	3,564.04
2037 年	4,000.00	749.45	4,749.45	4,139.12	470.97	-	3,668.15
2038 年	5,500.00	621.05	6,121.05	4,365.57	488.70	-	3,876.87
2039 年	1,000.00	444.50	1,444.50	4,472.91	490.84	-	3,982.07
2040 年	3,000.00	418.90	3,418.90	4,580.87	493.00	-	4,087.87
2041 年	8,500.00	323.00	8,823.00	4,809.09	508.37	-	4,300.72
合计	24,000.00	12,297.75	36,297.75	58,069.13	6,981.14	30.00	51,057.99
本息覆盖倍数				1.41			

3、预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2022 年	-	70.40	70.40	-		30.00	-30.00
2023 年	-	198.80	198.80	-	-	-	-
2024 年	-	375.35	375.35	-	-	-	-
2025 年	-	400.95	400.95				
2026 年	-	496.85	496.85	979.11	163.65	-	815.46
2027 年	-	819.85	819.85	2,814.55	392.17	-	2,422.38
2028 年	-	819.85	819.85	3,043.03	409.45	-	2,633.58
2029 年	-	819.85	819.85	3,235.27	426.49	-	2,808.78
2030 年	-	819.85	819.85	3,308.21	427.95	-	2,880.26
2031 年	-	819.85	819.85	3,381.51	429.42	-	2,952.09
2032 年	-	819.85	819.85	3,574.95	446.49	-	3,128.46
2033 年	-	819.85	819.85	3,649.13	447.97	-	3,201.16
2034 年	-	819.85	819.85	3,723.73	449.46	-	3,274.27
2035 年	-	819.85	819.85	3,918.52	466.56	-	3,451.96
2036 年	2,000.00	819.85	2,819.85	3,994.07	468.07	-	3,526.00
2037 年	4,000.00	749.45	4,749.45	4,070.11	469.59	-	3,600.52
2038 年	5,500.00	621.05	6,121.05	4,266.34	486.71	-	3,779.63
2039 年	1,000.00	444.50	1,444.50	4,372.23	488.83	-	3,883.40
2040 年	3,000.00	418.90	3,418.90	4,478.65	490.96	-	3,987.69
2041 年	8,500.00	323.00	8,823.00	4,705.31	506.29	-	4,199.02
合计	24,000.00	12,297.75	36,297.75	57,514.72	6,970.06	30.00	50,514.66
本息覆盖倍数				1.39			

附件 1：项目现金流收益规模分析


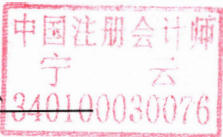
附件 2：项目收益和融资平衡方案

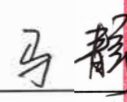



（此页无正文，为金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）容诚专字[2025]230Z0469 号报告之签字盖章页）



中国·北京

中国注册会计师：    
宁云

中国注册会计师：    
马静

2025 年 2 月 22 日

## 附件 1:

### 项目现金流收益规模分析

重要提示：金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）—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

本次金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期），结合项目的建设期、单位价格增长率、相关其他收入管理规定、目前市场租赁单价等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）专项收益预测表。

#### 二、项目现金流收益预测假设

该资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家金融机构信贷利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用；
- 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、政府审批的收费政策未发生重大变化；
- 8、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；
- 9、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；

10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### 三、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目单位概况

（1）实施单位：六安市金安区城北乡人民政府

（2）实施单位简介：六安市金安区城北乡人民政府（统一社会信用代码：11341402003229214F），负责人梁本运。注册地址：安徽省六安市金安区迎宾大道与新北一路交叉口 200 米处。

#### （二）项目概况

（1）项目名称：金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）

（2）项目建设地点：位于六安市金安区。

（3）项目建设规模与建设内容

项目总建筑面积 86500 平方米，新建产业孵化基地 58500 平方米；科技研发中心 28000 平方米，其中：科技研发中心主体大楼 21000 平方米、综合配套楼 5000 平方米；地下车库 2000 平方米，预计提供停车位 700 个（地上停车位 540 个，地下停车位 160 个，提供电动车充电桩 140 个）；建设市政道路约 5.3 公里及孵化基地内部道路；提水泵站一座约 200 平方米，一座蓄水池约 3,000 立方米及 7 公里的输水压力管网，并配套电力、给排水、亮化、绿化等附属设施。

项目建设期为 36 个月，期限为 2021 年 6 月至 2026 年 5 月。

#### （三）项目现金流收入预测说明

项目建成后，运营期收入主要包括科技研发中心主体大楼出租收入、综合配套楼出租收入、地上停车场收入、地下停车场收入、充电桩收入和产业孵化基地出租收入。

### （1）科技研发中心主体大楼出租收入

根据项目可行性研究报告，科技研发中心主体大楼新建可出租面积 21,000.00 平方米。参考周边城市产业园区以及同类案例经验，结合项目区实际情况，2026 年出租价格按 0.70 元/平方米·日测算，项目运营期内每年出租单价按 3% 递增。考虑到运营期从 2026 年 6 月开始，预计运营期第一年出租率为 55%，第二年出租率为 90%，第三年出租率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

项目运营期第一年科技研发中心主体大楼出租收入为：21,000.00 平方米\*0.70 元/平方米·日\*210 日\*55%/10000=169.79 万元。

### （2）综合配套楼出租收入

根据项目可行性研究报告，综合配套楼新建可出租面积 5,000.00 平方米，参考周边城市产业园区以及同类案例经验，综合配套楼出租单价按 0.70 元/平方米·日测算，项目运营期内每年出租单价按 3% 递增。考虑到运营期从 2026 年 6 月开始，预计运营期第一年出租率为 55%，第二年出租率为 90%，第三年出租率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

项目运营期第一年配套用房出租收入为：5,000.00 平方米\*0.70 元/平方米·日\*210 日\*55%/10000=40.43 万元。

### （3）地上停车场收入

根据项目可行性研究报告，地下停车场可设置停车位 540.00 个，根据《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）等政府指导文件及参考本市周边地区的收费标准，每个停车位统一按平均 15 元/天估算，运营期内每三年停车位日均收费递增 5 元。考虑到运营期从 2026 年 6 月开始，预计运营期第一年出租率为 55%，第二年出租率为 90%，第三年出租率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

项目运营期第一年地上停车场收入为：540 个\*15 元/天\*210 天  
\*55%/10000=93.56 万元。

#### （4）地下停车场收入

根据项目可行性研究报告，地下停车场可设置停车位 160.00 个，根据《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）等政府指导文件及参考本市周边地区的收费标准，每个停车位统一按平均 15 元/天估算，运营期内每三年停车位日均收费递增 5 元。考虑到运营期从 2026 年 6 月开始，预计运营期第一年出租率为 55%，第二年出租率为 90%，第二年出租率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

项目运营期第一年地下停车场收入为：160 个\*15 元/天\*210 天  
\*55%/10000=27.72 万元。

#### （5）充电桩收入

本项目计划在园区内部建设高规格直流充电站 140 座，用于新能源汽车充电，以满足入驻企业办公、出行需求。根据国家能源局充电基础设施建设的指导性文件《电动汽车充电基础设施发展指南(2015-2020 年)》及《2017-2018 年充电桩行业研究报告》，按国内企业智能化直流充电桩在为纯电轿车动力电池充电时，单桩可达充电功率 36kW，目前国内主流电动汽车电池容量约为 60-80kwh。基于谨慎性考虑，本项目预计充电功率平均为 30Kw，日均使用时间为 3 小时，可为一辆电动汽车完成充电，每度电收取充电服务费 1.2 元，故预测单个充电桩日收入为 108 元，项目运营期内每年充电服务价格按 3%考虑递增。预计运营期第一年充电桩使用率为 55%，第二年使用率为 90%，第二年使用率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

运营期第一年的充电桩收入为：140 个\*108 元/个/天\*210 天  
\*55%/10000=174.64 万元。

#### （6）产业孵化基地出租收入

根据项目可行性研究报告，产业孵化基地新建可出租面积 58,500.00 平方米。参考周边城市产业园区以及同类案例经验，结合项目区实际情况，基于谨慎性原则，综合确定本项目三年后建成运营时，出租价格按 0.70 元/平方米·日测算，项目运营期内每年出租单价按 3% 递增。考虑到运营期从 2026 年 6 月开始，预计运营期第一年出租率为 55%，第二年出租率为 90%，第三年出租率为 95%，且以后年度保持不变。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

项目运营期第一年产业孵化基地出租收入为：58,500.00 平方米\*0.70 元/平方米·日\*210 日\*55%/10000=472.97 万元。

(7) 预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	运营收入	58,625.73	979.11	2,816.00	3,046.24	3,240.20	3,314.96	3,390.23	3,585.72
1	科技研发中心收入	31,699.29	506.14	1,451.31	1,565.72	1,719.67	1,754.41	1,789.67	1,945.15
1.1	科技研发中心大楼出租收入	9,665.91	169.79	489.89	531.47	545.83	560.20	574.56	588.92
	出租率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	数量（平方米）	-	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
	单价（元/平方米·日）	-	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82
1.2	综合配套楼出租收入	2,301.41	40.43	116.64	126.54	129.96	133.38	136.80	140.22
	出租率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	数量（平方米）	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	单价（元/平方米·日）	-	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82
1.3	地上停车场收入	7,466.18	93.56	262.44	277.02	369.36	369.36	369.36	461.70
	出租率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个/天）	-	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	25.00
	停车位（单位：个）	-	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
1.4	地下停车场收入	2,212.20	27.72	77.76	82.08	109.44	109.44	109.44	136.80

	出租率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个/天）	-	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	25.00
	停车位（单位：个）	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
1.5	充电桩收入	10,053.59	174.64	504.58	548.61	565.08	582.03	599.51	617.51
	使用率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	充电桩数量（个）	-	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	单价（元/日）	-	108.00	111.24	114.58	118.02	121.56	125.21	128.97
2	产业孵化基地收入	26,926.44	472.97	1,364.69	1,480.52	1,520.53	1,560.55	1,600.56	1,640.57
2.1	产业孵化基地出租收入	26,926.44	472.97	1,364.69	1,480.52	1,520.53	1,560.55	1,600.56	1,640.57
	出租率	-	55%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	数量（平方米）	-	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00
	单价（元/平方米·日）	-	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82

续上表

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	运营收入	3,662.06	3,767.85	3,993.88	4,100.84	4,208.35	4,436.25	4,545.06	4,654.56	4,884.42
1	科技研发中心收入	1,981.47	2,027.24	2,193.25	2,240.19	2,287.68	2,455.56	2,504.35	2,553.82	2,723.66
1.1	科技研发中心大楼出租收入	603.29	624.83	646.38	667.93	689.47	711.02	732.56	754.11	775.66
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



	数量（平方米）	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
	单价（元/平方米·日）	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99	1.02	1.05	1.08
1.2	综合配套楼出租收入	143.64	148.77	153.90	159.03	164.16	169.29	174.42	179.55	184.68
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	数量（平方米）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	单价（元/平方米·日）	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99	1.02	1.05	1.08
1.3	地上停车场收入	461.70	461.70	554.04	554.04	554.04	646.38	646.38	646.38	738.72
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个/天）	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	40.00
	停车位（单位：个）	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
1.4	地下停车场收入	136.80	136.80	164.16	164.16	164.16	191.52	191.52	191.52	218.88
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个/天）	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	40.00
	停车位（单位：个）	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
1.5	充电桩收入	636.04	655.14	674.77	695.03	715.85	737.35	759.47	782.26	805.72
	使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	充电桩数量（个）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	单价（元/日）	132.84	136.83	140.93	145.16	149.51	154.00	158.62	163.38	168.28
2	产业孵化基地收入	1,680.59	1,740.61	1,800.63	1,860.65	1,920.67	1,980.69	2,040.71	2,100.74	2,160.76
2.1	产业孵化基地出租收入	1,680.59	1,740.61	1,800.63	1,860.65	1,920.67	1,980.69	2,040.71	2,100.74	2,160.76

	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	数量（平方米）	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00	58,500.00
	单价（元/平方米·日）	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99	1.02	1.05	1.08

#### （四）项目现金流支出预测说明

项目成本包括工资及福利费、维修费、燃料及动力费、其他管理费用及债券发行费用。具体预测如下：

##### （1）科技研发中心成本

###### ①工资及福利费

本项目劳动定员为 12 人，其中管理人员 2 人、普通人员 10 人。参照六安市金安区平均薪资水平，管理人员工资福利费用预计 5,000.00 元/人·月，普通人员工资福利费用预计 3,000.00 元/人·月。管理人员和普通人员预期薪酬均为每 3 年增长 500 元，运营期第一年运营周期按 7 个月计算；

预计运营期第一年工资及福利费为（2 人×5,000.00 元/人·月×7 月+10 人×3,000.00 元/人·月×7 月）/10000=28.00 万元。

###### ②维修费

年维修费按可行性报告中固定资产年折旧额的 5% 计算，科技研发中心年折旧额为 136.80 万元，运营期第一年运营周期按 7 个月计算；

预计运营期第一年维修费=136.80×5%×7/12= 3.99 万元。

###### ③燃料动力费

水电消耗定额根据项目预计数据及参考国内外同类企业经营情况确定，充电桩耗电量根据使用量估计，电力单价根据目前市场价格确定，综合电价按 0.56 元/千瓦时计算。预计单个充电桩每天耗电量 90 千瓦时。1 个月按 30 日计算，运营期第一年共 7 个月按 210 日计算。

运营期第一年燃料及动力费=140.00 个\*90 千瓦时/个/日\*55.00%\*0.56 元/千瓦时\*210 日/10000=81.50 万元。

#### ④其他管理费用

按照经营性收入的 2% 计算。预计运营期第一年运营成本=（科技研发中心 2023 年经营性收入）506.14 万元 $\times$ 2%=10.12 万元。

### （2）产业孵化基地成本

#### ①工资及福利费

本项目劳动定员为 10 人，其中管理人员 2 人、普通人员 8 人。参照六安市金安区平均薪资水平，管理人员工资福利费用预计 5,000.00 元/人·月，普通人员工资福利费用预计 3,000.00 元/人·月。管理人员和普通人员预期薪酬均为每 3 年增长 500 元；

预计运营期第一年工资及福利费为（2 人 $\times$ 5,000.00 元/人·月 $\times$ 7 月+8 人 $\times$ 3,000.00 元/人·月 $\times$ 7 月）/10000=23.80 万元。

#### ②维修费

年维修费按可行性报告中固定资产年折旧额的 5% 计算，产业孵化基地年折旧额为 232.60 万元，运营期第一年运营周期按 7 个月计算；

预计运营期第一年维修费=(产业孵化基地年折旧额) 232.60 万元 $\times$ 5% $\times$ 7/12=6.78 万元。

#### ③其他管理费用

按照经营性收入的 2% 计算。预计运营期第一年运营成本=产业孵化基地 2023 年经营性收入）472.97 万元 $\times$ 2%=9.46 万元。

### （3）债券发行费用：预计本项目发行费用为 30 万元。

(4) 预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下的成本费用测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期						
			2021 年- 2026 年 5 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目经营成本	6,992.28	-	163.65	392.20	409.51	426.59	428.09	429.59	446.70
1	科技研发中心成本	5,427.95	-	123.61	312.48	327.47	337.75	338.45	339.15	349.46
1.1	工资福利费	998.80	-	28.00	48.00	48.00	55.20	55.20	55.20	62.40
1.1.1	管理人员工资福利费	227.80	-	7.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.40
	人数		-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	工资标准（元/人/月）		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00
1.1.2	普通人员工资福利费	771.00	-	21.00	36.00	36.00	42.00	42.00	42.00	48.00
	人数		-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资标准（元/人/月）		-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00
1.2	维修费（折旧 5%）	106.59	-	3.99	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
1.3	燃料及动力费	3,688.59	-	81.50	228.61	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32
	用电量（千瓦时/个/日）		-	49.50	81.00	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50
	充电桩数量		-	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	电价		-	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
1.4	其他管理费用（收入 2%）	633.97	-	10.12	29.03	31.31	34.39	35.09	35.79	38.90

2	产业孵化基地成本	1,564.33	-	40.04	79.72	82.04	88.84	89.64	90.44	97.24
2.1	工资福利费	844.60	-	23.80	40.80	40.80	46.80	46.80	46.80	52.80
2.1.1	管理人员工资福利费	227.80	-	7.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.40
	人数		-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	工资标准（元/人/月）		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00
2.1.2	普通人员工资福利费	616.80	-	16.80	28.80	28.80	33.60	33.60	33.60	38.40
	人数		-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	工资标准（元/人/月）		-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	4,000.00
2.2	维修费（折旧 5%）	181.23	-	6.78	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63
2.3	其他管理费用（收入 2%）	538.50	-	9.46	27.29	29.61	30.41	31.21	32.01	32.81
3	债券发行费用	30.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-
二	项目总成本合计	7,022.28	30.00	163.65	392.20	409.51	426.59	428.09	429.59	446.70

续上表

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	项目经营成本	448.23	450.34	468.07	470.20	472.35	490.11	492.29	494.48	509.88
1	科技研发中心成本	350.19	351.10	361.63	362.56	363.51	374.07	375.05	376.04	385.43
1.1	工资福利费	62.40	62.40	69.60	69.60	69.60	76.80	76.80	76.80	82.80
1.1.1	管理人员工资福利费	14.40	14.40	15.60	15.60	15.60	16.80	16.80	16.80	16.80

	人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	工资福利费标准（元/人/月）	6,000.00	6,000.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
1.1.2	普通人员工资福利费	48.00	48.00	54.00	54.00	54.00	60.00	60.00	60.00	66.00
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资福利费标准（元/人/月）	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00
1.2	维修费（折旧 5%）	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
1.3	燃料及动力费	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32
	用电量（千瓦时/个/日）	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50
	充电桩数量	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	电价	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
1.4	其他管理费用（收入 2%）	39.63	40.54	43.87	44.80	45.75	49.11	50.09	51.08	54.47
2	产业孵化基地成本	98.04	99.24	106.44	107.64	108.84	116.04	117.24	118.44	124.45
2.1	工资福利费	52.80	52.80	58.80	58.80	58.80	64.80	64.80	64.80	69.60
2.1.1	管理人员工资福利费	14.40	14.40	15.60	15.60	15.60	16.80	16.80	16.80	16.80
	人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	工资福利费标准（元/人/月）	6,000.00	6,000.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2.1.2	普通人员工资福利费	38.40	38.40	43.20	43.20	43.20	48.00	48.00	48.00	52.80
	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	工资福利费标准（元/人/月）	4,000.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00
2.2	维修费（折旧 5%）	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63	11.63

2.3	其他管理费用（收入 2%）	33.61	34.81	36.01	37.21	38.41	39.61	40.81	42.01	43.22
3	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目总成本合计	448.23	450.34	468.07	470.20	472.35	490.11	492.29	494.48	509.88

### （五）项目净收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期					
			2021 年-2026 年 5 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	运营收入小计	58,625.73	-	979.11	2,816.00	3,046.24	3,240.20	3,314.96	3,390.23
1.1	科技研发中心大楼出租收入	9,665.91	-	169.79	489.89	531.47	545.83	560.20	574.56
1.2	综合配套楼出租收入	2,301.41	-	40.43	116.64	126.54	129.96	133.38	136.80
1.3	地上停车场收入	7,466.18	-	93.56	262.44	277.02	369.36	369.36	369.36
1.4	地下停车场收入	2,212.20	-	27.72	77.76	82.08	109.44	109.44	109.44
1.5	充电桩收入	10,053.59	-	174.64	504.58	548.61	565.08	582.03	599.51
1.6	产业孵化基地出租收入	26,926.44	-	472.97	1,364.69	1,480.52	1,520.53	1,560.55	1,600.56
二	项目成本小计	7,022.28	30.00	163.65	392.20	409.51	426.59	428.09	429.59
1	经营成本小计	6,992.28	-	163.65	392.20	409.51	426.59	428.09	429.59
1.1	工资福利费	1,843.40	-	51.80	88.80	88.80	102.00	102.00	102.00



1.2	维修费	287.82	-	10.77	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
1.3	燃料及动力费	3,688.59	-	81.50	228.61	241.32	241.32	241.32	241.32
1.4	其他管理费用	1,172.47	-	19.58	56.32	60.92	64.80	66.30	67.80
2	债券发行费用	30.00	30.00	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	51,603.45	-30.00	815.46	2,423.80	2,636.73	2,813.61	2,886.87	2,960.64

续上表

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	2041 年
一	运营收入小计	3,585.72	3,662.06	3,767.85	3,993.88	4,100.84	4,208.35	4,436.25	4,545.06	4,654.56	4,884.42
1.1	科技研发中心大楼出租收入	588.92	603.29	624.83	646.38	667.93	689.47	711.02	732.56	754.11	775.66
1.2	综合配套楼出租收入	140.22	143.64	148.77	153.90	159.03	164.16	169.29	174.42	179.55	184.68
1.3	地上停车场收入	461.70	461.70	461.70	554.04	554.04	554.04	646.38	646.38	646.38	738.72
1.4	地下停车场收入	136.80	136.80	136.80	164.16	164.16	164.16	191.52	191.52	191.52	218.88
1.5	充电桩收入	617.51	636.04	655.14	674.77	695.03	715.85	737.35	759.47	782.26	805.72
1.6	产业孵化基地出租收入	1,640.57	1,680.59	1,740.61	1,800.63	1,860.65	1,920.67	1,980.69	2,040.71	2,100.74	2,160.76
二	项目成本小计	446.70	448.23	450.34	468.07	470.20	472.35	490.11	492.29	494.48	509.88
1	经营成本小计	446.70	448.23	450.34	468.07	470.20	472.35	490.11	492.29	494.48	509.88
1.1	工资福利费	115.20	115.20	115.20	128.40	128.40	128.40	141.60	141.60	141.60	152.40
1.2	维修费	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47

1.3	燃料及动力费	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32
1.4	其他管理费用	71.71	73.24	75.35	79.88	82.01	84.16	88.72	90.90	93.09	97.69
2	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	3,139.02	3,213.83	3,317.51	3,525.81	3,630.64	3,736.00	3,946.14	4,052.77	4,160.08	4,374.54

(2) 预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期					
			2021 年-2026 年 5 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	运营收入小计	58,069.13	-	979.11	2,815.28	3,044.66	3,237.76	3,311.61	3,385.87
1.1	科技研发中心大楼出租收入	9,558.18	-	169.79	489.89	531.47	545.83	560.20	574.56
1.2	综合配套楼出租收入	2,275.76	-	40.43	116.64	126.54	129.96	133.38	136.80
1.3	地上停车场收入	7,466.18	-	93.56	262.44	277.02	369.36	369.36	369.36
1.4	地下停车场收入	2,212.20	-	27.72	77.76	82.08	109.44	109.44	109.44
1.5	充电桩收入	9,930.47	-	174.64	503.86	547.03	562.64	578.68	595.15
1.6	产业孵化基地出租收入	26,626.34	-	472.97	1,364.69	1,480.52	1,520.53	1,560.55	1,600.56
二	项目成本小计	7,011.14	30.00	163.65	392.18	409.48	426.54	428.02	429.51
1	经营成本小计	6,981.14	-	163.65	392.18	409.48	426.54	428.02	429.51
1.1	工资福利费	1,843.40	-	51.80	88.80	88.80	102.00	102.00	102.00
1.2	维修费	287.82	-	10.77	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47

1.3	燃料及动力费	3,688.59	-	81.50	228.61	241.32	241.32	241.32	241.32
1.4	其他管理费用	1,161.33	-	19.58	56.30	60.89	64.75	66.23	67.72
2	债券发行费用	30.00	30.00	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	51,057.99	-30.00	815.46	2,423.10	2,635.18	2,811.22	2,883.59	2,956.36

续上表

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	2041 年
一	运营收入小计	3,580.31	3,655.55	3,731.29	3,927.24	4,032.89	4,139.12	4,365.57	4,472.91	4,580.87	4,809.09
1.1	科技研发中心大楼出租收入	588.92	603.29	617.65	632.02	653.56	675.11	696.65	718.20	739.75	761.29
1.2	综合配套楼出租收入	140.22	143.64	147.06	150.48	155.61	160.74	165.87	171.00	176.13	181.26
1.3	地上停车场收入	461.70	461.70	461.70	554.04	554.04	554.04	646.38	646.38	646.38	738.72
1.4	地下停车场收入	136.80	136.80	136.80	164.16	164.16	164.16	191.52	191.52	191.52	218.88
1.5	充电桩收入	612.10	629.53	647.48	665.92	684.88	704.41	724.47	745.11	766.37	788.20
1.6	产业孵化基地出租收入	1,640.57	1,680.59	1,720.60	1,760.62	1,820.64	1,880.66	1,940.68	2,000.70	2,060.72	2,120.74
二	项目成本小计	446.59	448.10	449.61	466.73	468.85	470.97	488.70	490.84	493.00	508.37
1	经营成本小计	446.59	448.10	449.61	466.73	468.85	470.97	488.70	490.84	493.00	508.37
1.1	工资福利费	115.20	115.20	115.20	128.40	128.40	128.40	141.60	141.60	141.60	152.40
1.2	维修费	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
1.3	燃料及动力费	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32

1.4	其他管理费用	71.60	73.11	74.62	78.54	80.66	82.78	87.31	89.45	91.61	96.18
2	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	3,133.72	3,207.45	3,281.68	3,460.51	3,564.04	3,668.15	3,876.87	3,982.07	4,087.87	4,300.72

(3) 预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下的项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期					
			2021 年-2026 年 5 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	运营收入小计	57,514.72	-	979.11	2,814.55	3,043.03	3,235.27	3,308.21	3,381.51
1.1	科技研发中心大楼出租收入	9,450.45	-	169.79	489.89	531.47	545.83	560.20	574.56
1.2	综合配套楼出租收入	2,250.11	-	40.43	116.64	126.54	129.96	133.38	136.80
1.3	地上停车场收入	7,466.18	-	93.56	262.44	277.02	369.36	369.36	369.36
1.4	地下停车场收入	2,212.20	-	27.72	77.76	82.08	109.44	109.44	109.44
1.5	充电桩收入	9,809.55	-	174.64	503.13	545.40	560.15	575.28	590.79
1.6	产业孵化基地出租收入	26,326.23	-	472.97	1,364.69	1,480.52	1,520.53	1,560.55	1,600.56
二	项目成本小计	7,000.06	30.00	163.65	392.17	409.45	426.49	427.95	429.42
1	经营成本小计	6,970.06	-	163.65	392.17	409.45	426.49	427.95	429.42
1.1	工资福利费	1,843.40	-	51.80	88.80	88.80	102.00	102.00	102.00
1.2	维修费	287.82	-	10.77	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
1.3	燃料及动力费	3,688.59	-	81.50	228.61	241.32	241.32	241.32	241.32

1.4	其他管理费用	1,150.25	-	19.58	56.29	60.86	64.70	66.16	67.63
2	债券发行费用	30.00	30.00	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	50,514.66	-30.00	815.46	2,422.38	2,633.58	2,808.78	2,880.26	2,952.09

续上表

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	2041 年
一	运营收入小计	3,574.95	3,649.13	3,723.73	3,918.52	3,994.07	4,070.11	4,266.34	4,372.23	4,478.65	4,705.31
1.1	科技研发中心大楼出租收入	588.92	603.29	617.65	632.02	646.38	660.74	675.11	696.65	718.20	739.75
1.2	综合配套楼出租收入	140.22	143.64	147.06	150.48	153.90	157.32	160.74	165.87	171.00	176.13
1.3	地上停车场收入	461.70	461.70	461.70	554.04	554.04	554.04	646.38	646.38	646.38	738.72
1.4	地下停车场收入	136.80	136.80	136.80	164.16	164.16	164.16	191.52	191.52	191.52	218.88
1.5	充电桩收入	606.74	623.11	639.92	657.20	674.96	693.21	711.93	731.13	750.85	771.11
1.6	产业孵化基地出租收入	1,640.57	1,680.59	1,720.60	1,760.62	1,800.63	1,840.64	1,880.66	1,940.68	2,000.70	2,060.72
二	项目成本小计	446.49	447.97	449.46	466.56	468.07	469.59	486.71	488.83	490.96	506.29
1	经营成本小计	446.49	447.97	449.46	466.56	468.07	469.59	486.71	488.83	490.96	506.29
1.1	工资福利费	115.20	115.20	115.20	128.40	128.40	128.40	141.60	141.60	141.60	152.40
1.2	维修费	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
1.3	燃料及动力费	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32	241.32
1.4	其他管理费用	71.50	72.98	74.47	78.37	79.88	81.40	85.32	87.44	89.57	94.10

2	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	项目净收益	3,128.46	3,201.16	3,274.27	3,451.96	3,526.00	3,600.52	3,779.63	3,883.40	3,987.69	4,199.02

## 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 10 月 12 日，六安市金安区发展和改革委员会下发《关于金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）项目建议书的批复》（金发改审批[2020]187 号），包括项目单位、建设地点、建设规模和内容、项目总投资及资金来源和项目建设期等的批复；

2、2020 年 12 月 15 日，六安市金安区发展和改革委员会下发《关于金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）可行性研究报告的批复》（金发改审批[2020]274 号），包括项目单位、建设地点、建设规模和内容、项目总投资及资金来源和项目建设期等的批复；

3、2021 年 6 月 8 日，金安区自然资源和规划局文件下发《关于金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）用地预审与规划选址意见的报告》，同意该项目用地预审与规划选址；

4、2021 年 6 月 9 日，金安区城北产城融合一体化科技孵化基地及市政基础设施配套项目（一期）项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号：202134150200000151。

#### 二、项目投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

项目总投资约 41,959.89 万元，建安工程费用 33,917.00 万元，工程建设其他费用 4,339.60 万元，基本预备费用 2,160.95 万元，建设期利息 1,542.35 万元。

##### 2、资金筹措

项目概算总投资为 41,959.89 万元，计划发行政府专项债融资 24,000.00 万元，占比 57.20%；项目资本金为 17,959.89 万元，占比 42.80%。项目建设自有资金由当地财政统筹安排，项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。



三、还本付息现金流量预测

本项目计划发行债券融资总额为 24,000.00 万元，2021 年已发行债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 3.52%，2022 年已发行债券 4,000.00 万元，实际发行利率为 3.21%，2023 年已发行 5,500.00 万元，实际发行利率为 3.21%，2024 年已发行 1,000.00 万元，实际发行利率为 2.56%，2025 年拟发行 3,000.00 万元，其中 2025 年第一批已发行 1,000.00 万元，实际发行利率为 1.99%，本批次拟发行 1,000.00 万元，后期批次拟发行 1,000.00 万元，2026 年拟发行 8,500.00 万元，利率参照近期类似债券的利率 3.80%，债券期限为 15 年，按半年付息，最后一期利息随本金一起支付，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

表 1-1 预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期					运营期					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	资本金流入	2,195.99	195.99	2,891.98	3,195.99	4,087.97	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	2,000.00	4,000.00	5,500.00	1,000.00	8,500.00	-	-	-	-	-	-
3	经营性现金流入	-	-				979.11	2,816.00	3,046.24	3,240.20	3,314.96	3,390.23
一	现金流入总额	4,195.99	4,195.99	8,391.98	4,195.99	12,587.97	979.11	2,816.00	3,046.24	3,240.20	3,314.96	3,390.23
1	建设资金流出	4,195.99	4,125.59	8,193.18	3,820.64	12,187.02	-	-	-	-	-	-
2	还本付息现金流出	-	70.40	198.80	375.35	400.95	496.85	819.85	819.85	819.85	819.85	819.85
3	经营性现金流出	-	-				163.65	392.20	409.51	426.59	428.09	429.59

4	发行费用现金流出	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出总额	4,225.99	4,195.99	8,391.98	4,195.99	12,587.97	660.50	1,212.05	1,229.36	1,246.44	1,247.94	1,249.44
三	净现金流量	-30.00	-	-	-	-	318.61	1,603.95	1,816.88	1,993.76	2,067.02	2,140.79
四	累计现金结余	-30.00	-30.00	-30.00	-30.00	-30.00	288.61	1,892.56	3,709.44	5,703.20	7,770.22	9,911.01
五	运营现金净流入	-30.00	-	-	-	-	815.46	2,423.80	2,636.73	2,813.61	2,886.87	2,960.64
六	本息覆盖倍数	1.42										

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	
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-			12,567.92
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-			21,000.00
3	经营性现金流入	3,585.72	3,662.06	3,767.85	3,993.88	4,100.84	4,208.35	4,436.25	4,545.06	4,654.56	4,884.42	58,625.73
一	现金流入总额	3,585.72	3,662.06	3,767.85	3,993.88	4,100.84	4,208.35	4,436.25	4,545.06	4,654.56	4,884.42	92,193.65
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	2.00	32,525.42
2	还本付息现金流出	819.85	819.85	819.85	819.85	2,819.85	4,749.45	6,121.05	1,444.50	3,418.90	8,823.00	36,297.75
3	经营性现金流出	446.70	448.23	450.34	468.07	470.20	472.35	490.11	492.29	494.48	509.88	6,992.28
4	发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-			30.00
二	现金流出总额	1,266.55	1,268.08	1,270.19	1,287.92	3,290.05	5,221.80	6,611.16	1,936.79	3,914.38	9,334.88	75,845.45
三	净现金流量	2,319.17	2,393.98	2,497.66	2,705.96	810.79	-1,013.45	-2,174.91	2,608.27	740.18	-4,450.46	16,348.20

四	累计现金结余	12,230.18	14,624.16	17,121.82	19,827.78	20,638.57	19,625.12	17,450.21	20,058.48	20,798.66	16,348.20	-
五	运营现金净流入	3,139.02	3,213.83	3,317.51	3,525.81	3,630.64	3,736.00	3,946.14	4,052.77	4,160.08	4,374.54	51,603.45
六	本息覆盖倍数	1.42										

表 1-2 预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期					运营期					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	资本金流入	4,391.98	8,979.95	4,587.96	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	2,000.00	4,000.00	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营性现金流入	-	-				979.11	2,815.28	3,044.66	3,237.76	3,311.61	3,385.87
一	现金流入总额	6,391.98	12,979.95	10,087.96	-	-	979.11	2,815.28	3,044.66	3,237.76	3,311.61	3,385.87
1	建设资金流出	6,391.98	12,909.55	9,889.16	-	-	-	-	-	-	-	-
2	还本付息现金流出	-	70.40	198.80	375.35	400.95	496.85	819.85	819.85	819.85	819.85	819.85
3	经营性现金流出	-	-				163.65	392.18	409.48	426.54	428.02	429.51
4	发行费用现金流出	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出总额	6,421.98	12,979.95	10,087.96	375.35	400.95	660.50	1,212.03	1,229.33	1,246.39	1,247.87	1,249.36
三	净现金流量	-30.00	-	-	-375.35	-400.95	318.61	1,603.25	1,815.33	1,991.37	2,063.74	2,136.51
四	累计现金结余	-30.00	-30.00	-30.00	-405.35	-806.30	-487.69	1,115.56	2,930.89	4,922.26	6,986.00	9,122.51
五	运营现金净流入	-30.00	-	-	-	-	815.46	2,423.10	2,635.18	2,811.22	2,883.59	2,956.36

六	本息覆盖倍数	1.41
---	--------	------

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	
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,959.89
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,500.00
3	经营性现金流入	3,580.31	3,655.55	3,731.29	3,927.24	4,032.89	4,139.12	4,365.57	4,472.91	4,580.87	4,809.09	58,069.13
一	现金流入总额	3,580.31	3,655.55	3,731.29	3,927.24	4,032.89	4,139.12	4,365.57	4,472.91	4,580.87	4,809.09	87,529.02
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,190.69
2	还本付息现金流出	819.85	819.85	819.85	819.85	2,819.85	4,749.45	6,121.05	1,444.50	3,418.90	8,823.00	36,297.75
3	经营性现金流出	446.59	448.10	449.61	466.73	468.85	470.97	488.70	490.84	493.00	508.37	6,981.14
4	发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00
二	现金流出总额	1,266.44	1,267.95	1,269.46	1,286.58	3,288.70	5,220.42	6,609.75	1,935.34	3,911.90	9,331.37	72,499.58
三	净现金流量	2,313.87	2,387.60	2,461.83	2,640.66	744.19	-1,081.30	-2,244.18	2,537.57	668.97	-4,522.28	15,029.44
四	累计现金结余	11,436.38	13,823.98	16,285.81	18,926.47	19,670.66	18,589.36	16,345.18	18,882.75	19,551.72	15,029.44	-
五	运营现金净流入	3,133.72	3,207.45	3,281.68	3,460.51	3,564.04	3,668.15	3,876.87	3,982.07	4,087.87	4,300.72	51,057.99
六	本息覆盖倍数	1.41										

表 1-3 预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期					运营期					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	资本金流入	4,391.98	8,979.95	4,587.96	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	2,000.00	4,000.00	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营性现金流入	-	-				979.11	2,814.55	3,043.03	3,235.27	3,308.21	3,381.51
一	现金流入总额	6,391.98	12,979.95	10,087.96	-	-	979.11	2,814.55	3,043.03	3,235.27	3,308.21	3,381.51
1	建设资金流出	6,391.98	12,909.55	9,889.16	-	-	-	-	-	-	-	-
2	还本付息现金流出	-	70.40	198.80	375.35	400.95	496.85	819.85	819.85	819.85	819.85	819.85
3	经营性现金流出	-	-				163.65	392.17	409.45	426.49	427.95	429.42
4	发行费用现金流出	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出总额	6,421.98	12,979.95	10,087.96	375.35	400.95	660.50	1,212.02	1,229.30	1,246.34	1,247.80	1,249.27
三	净现金流量	-30.00	-	-	-375.35	-400.95	318.61	1,602.53	1,813.73	1,988.93	2,060.41	2,132.24
四	累计现金结余	-30.00	-30.00	-30.00	-405.35	-806.30	-487.69	1,114.84	2,928.57	4,917.50	6,977.91	9,110.15
五	运营现金净流入	-30.00	-	-	-	-	815.46	2,422.38	2,633.58	2,808.78	2,880.26	2,952.09
六	本息覆盖倍数	1.39										

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	

1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,959.89
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,500.00
3	经营性现金流入	3,574.95	3,649.13	3,723.73	3,918.52	3,994.07	4,070.11	4,266.34	4,372.23	4,478.65	4,705.31	57,514.72
一	现金流入总额	3,574.95	3,649.13	3,723.73	3,918.52	3,994.07	4,070.11	4,266.34	4,372.23	4,478.65	4,705.31	86,974.61
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,190.69
2	还本付息现金流出	819.85	819.85	819.85	819.85	2,819.85	4,749.45	6,121.05	1,444.50	3,418.90	8,823.00	36,297.75
3	经营性现金流出	446.49	447.97	449.46	466.56	468.07	469.59	486.71	488.83	490.96	506.29	6,970.06
4	发行费用现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00
二	现金流出总额	1,266.34	1,267.82	1,269.31	1,286.41	3,287.92	5,219.04	6,607.76	1,933.33	3,909.86	9,329.29	72,488.50
三	净现金流量	2,308.61	2,381.31	2,454.42	2,632.11	706.15	-1,148.93	-2,341.42	2,438.90	568.79	-4,623.98	14,486.11
四	累计现金结余	11,418.76	13,800.07	16,254.49	18,886.60	19,592.75	18,443.82	16,102.40	18,541.30	19,110.09	14,486.11	-
五	运营现金净流入	3,128.46	3,201.16	3,274.27	3,451.96	3,526.00	3,600.52	3,779.63	3,883.40	3,987.69	4,199.02	50,514.66
六	本息覆盖倍数	1.39										

#### 四、项目收益与融资平衡

经上述测算，本次债券融资项目收益为各项运营活动产生的现金流入，预期运营现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息：预计价格增长率达到正常运营的 100%情况下，本息覆盖倍数为 1.42；预计价格增长率达到正常运营的 95%情况下，本息覆盖倍数为 1.41；预计价格增长率达到正常运营的 90%情况下，本息覆盖倍数为 1.39，实现项目收益和融资资金平衡。



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围

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

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

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

容诚会计师事务所  
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日





会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0011869

说明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一三年六月六日

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.



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

容诚会计师事务所  
CPAs  
转其通会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所  
CPAs  
转其通会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute 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 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 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

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所  
CPAs



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



年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

年检凭证

中国注册会计师协会

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

马静

会员编号 110100320119

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过