

2020 年安徽省宿州市埇山经济开发区
现代装备制造产业园标准化厂房建设项目
非标专项债券实施方案
(含项目资金平衡方案)

申报主体：埇山经济开发区管理委员会

实施单位：埇山新区建设投资有限公司

财政部门：埇山县财政局

申报时间：2024 年 12 月 23 日



目录

第一章 项目区域基本情况	1
1.1 安徽省概况	1
1.2 砀山县概况	2
第二章 项目建设方案	8
2.1 项目概况	8
2.2 项目单位概况	10
2.3 项目预期绩效评估	11
2.4 项目建设计划及现状	16
第三章 项目建设背景	18
3.1 区域产业集群背景	18
3.2 项目建设必要性分析	19
第四章 项目总投资	21
4.1 编制依据	21
4.2 项目投资额及资金来源情况说明	21
第五章 项目融资计划	25
5.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	25
5.2 分年专项债券发行规模和期限安排	26
5.3 资金管理方案	29
5.4 专项债券投资者保护措施	30
第六章 项目收益及融资平衡情况	31
6.1 项目总投资和已完成投资情况	31
6.2 项目收入测算	31
6.3 项目成本及收益测算	35
6.4 还款保障措施	38
6.5 资金测算平衡情况	40
6.6 独立第三方机构评估意见	42
第七章 风险管理方案	43
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	43
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	46

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	46
第八章 信息披露计划	48
8.1 债券发行日五个工作日之前披露	48
8.2 债券发行结束当日披露	48
8.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	48
8.4 每期债券兑付日五个工作日之前披露	49
8.5 每期债券存续期内定期披露内容	49
8.6 每期债券存续期内随时披露内容	49

第一章 项目区域基本情况

砀山新区建设投资有限公司申报的砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目，拟参与发行安徽省地方政府非标专项债券人民币 20000 万元，在 2020 年已发行 10000 万元，期限为 15 年，债券发行年利率为 3.45%，利息每半年支付一次，到期一次还本；在 2023 年 7 月已发行 8000 万元，期限为 10 年，债券发行年利率为 2.74%，利息每半年支付一次，到期一次还本；在 2024 年 1 月已发行 1000 万元，期限为 10 年，债券发行年利率为 2.53%，利息每半年支付一次，到期一次还本；本次计划在 2025 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年，参考 2025 年 1 月份债券发行参考利率，假设本次债券年利率为 2.12%，利息每半年支付一次，到期一次还本。发行费用均按照发行额的 1.1‰ 估算，本息覆盖倍数 1.70 倍。按照财务部的要求，本次专项债券纳入 2020 年、2023 年、2024 年、2025 年政府性基金预算管理。

1.1 安徽省概况

1.1.1 地理位置

安徽地处中国华东地区，经济上属于中国中东部经济区。地理位置东经 114° 54′ —119° 37′，北纬 29° 41′ —34° 38′。地处长江、淮河中下游，长江三角洲腹地，居中靠东、沿江通海，东连江苏、浙江，西接湖北、河南，南邻江西，北靠山东，东西宽约 450 公里，南北长约 570 公里，土地面积 13.94 万平方公里，占全国的 1.45%，居第 22 位。地跨长江、淮河、新安江三大流域，长江流经安徽境内约 400 公里，淮河流经省内约 430 公里，新安江流经省内 242 公里。将全省分为淮北平原、江淮丘陵、皖南山区三大自然区域。境内巢湖是全国五大淡水湖之一，面积 800 平方公里。

1.1.2 社会经济及历史发债情况

1、社会经济情况

2022 年，我们积极稳妥应对超预期因素冲击，实现了经济稳定向好和社会大局稳定。预计全省生产总值增长 3.5%左右，固定资产投资增长 9%左右，社会消费品零售总额增长 0.2%左右，进出口总额增长 10%左右，一般公共预算收入同口径增长 9.9%，粮食产量 820.02 亿斤、再创新高，城镇、农村常住居民人均可支配收入分别增长 5%左右、6.5%左右，城镇新增就业 69.02 万人，城镇调查失业率控制在年度目标以内，居民消费价格涨幅 2%左右。

1.2 砀山县概况

1.2.1 地理位置

砀山县位于安徽省最北端，苏、鲁、豫、皖 4 省 5 县 1 市交界处。东连萧县，西部、西南部、南部与河南省的虞城县、夏邑县、永城市接壤，东北部与江苏省的丰县、西北部与山东省的单县毗邻。地理坐标为北纬 34° 16′-34° 39′，东经 116° 09′-116° 38′。陇海铁路、G310 国道、S101 和 S221 省道穿境而过。总面积 1193 平方千米，东西长 44 千米，南北宽 28 千米。

全县辖 13 个镇、1 个经济开发区、1 个高铁新区和薛楼板材加工园：砀城镇、李庄镇、唐寨镇、葛集镇、周寨镇、玄庙镇、官庄坝镇、曹庄镇、关帝庙镇、朱楼镇、程庄镇、良梨镇、赵屯镇，砀山经济开发区、高铁新区和薛楼板材加工园。县政府驻砀城镇。

砀山高铁新区位于砀山主城区南侧，是一个集生产、居住、商贸、物流、休闲、文化、娱乐等功能于一体的综合新区；一个功能复合化、产业多元化、服务规模化、环境和谐比的生态新区，一个彰显城市形象品味的门户新区。是砀山未来城市建设的又一极和产业发展的新引擎。

砀山县城人口规模：近期(2015 年)为 30 万人，远期(2030 年)为 45 万人。砀山县城共有六个居住区，即老城居住区、城西居住区、城南居住区、城东居住区、站前居住区和城北居住区。

根据总规，砀山县共居住用地总面积 1398 公顷，占城市建设用地的 28%，人均建设用地 31.1 平方米。

1.2.2 社会经济及历年发债情况

1. 社会经济

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。一年来，面对经济下行压力加大、改革发展任务繁重的形势，我们在县委的坚强领导下，砥砺前行，主动作为，全县经济运行在合理区间。

初步核算，全县地区生产总值 290 亿元，增长 6%；一般公共预算收入 15.56 亿元，增长 7%；社会消费品零售总额增长 9%；固定资产投资增长 12%；城镇、农村常住居民人均可支配收入达 39000 元、18655 元，分别增长 5%、8%；节能减排全面完成控制指标。

一年来，我们坚持稳增长、优结构，综合实力再上新台阶

工业经济稳中有进。全县新增规上工业企业 15 家，规上工业增加值增长 4% 左右。工业固定资产投资增长 53%。实施重点技改项目 66 个，完成技改投资 22.6 亿元。工业用电量 3.97 亿度，增长 5.52%。主导产业蓬勃发展，完成产值 72.4 亿元，增长 6%。高新技术企业保有量 31 家、战新企业 20 家，战略性新兴产业产值 7.2 亿元，增长 6%。培育省级“首台套”新产品 1 个，省级绿色工厂 2 家。完成全县工业大脑框架搭建，144 家企业完成省级羚羊工业互联网平台注册。迈瑞医疗科技产业园建成投产。

现代农业稳产增效。严格落实耕地保护和粮食安全责任制，改造提升高标准农田 4 万亩，粮食总产 31.8 万吨。畜牧业发展势头猛进，标准化养殖场达 206

家，省级畜牧龙头企业 4 家，产值 59 亿元。新增省级以上农民专业合作社 12 家、家庭农场 13 家。新增长三角绿色农产品生产加工供应基地 1 家、示范创建基地 2 家。全县农产品加工业产值 171 亿元，增长 4.78%。全国农业生产“三品一标”培训会在我县召开，成功入选第四批国家农业绿色发展先行区创建名单。砀山酥梨入选 2023 年农业品牌精品培育计划，砀山酥梨产业“一县一业”经验做法获省委主要领导肯定批示。

第三产业稳中提质。县域商业体系不断健全，新增规上服务业企业 2 家、改造升级镇商贸中心 13 个，获评首批全国县域商业“领跑县”。冷链物流设施体系持续完善，成功入选国家级骨干冷链物流基地。持续推进电商进农村示范工作，培育年销售额超 1000 万元农村电商企业 3 家。电商交易额达 70.93 亿元，增长 6.5%。成功举办第二届中国·砀山电商发展论坛。以“梨”为媒，“酥梨 IP”出圈出彩，举办首届酥梨音乐节，“酥梨出山”五城联动，线上关联话题覆盖 1.2 亿余次。“砀山梨花节”荣获“中国节事卓越品牌奖”。全年来砀旅游 548.6 万人次，综合收入 15.97 亿元。新增进出口实绩企业 14 家，完成进出口总额 1.4 亿美元。

一年来，我们坚持提质效、强载体，发展后劲实现新跃升

项目建设稳步实施。列入省亿元以上重大项目 122 个，完成投资 73.5 亿元。争取中央预算内投资项目 10 个，专项债券项目 5 个，累计争取资金 6.9 亿元。新砀中、佑邦新材料二期等 40 个重点项目开工建设，中医院传染病楼、祥隆药业等 58 个项目快速推进，爱泽供应链、艾特源电力预制舱等 18 个项目建成投产。重点项目要素保障机制不断健全，工业用地“标准地”出让完成率 100%。获评“省推进重点项目建设进步奖”。

招商引资稳步推进。紧盯长三角一体化产业转移，精准发力，成功举办梨花节招商推介会、生命健康产业招商推介会。全年共签约亿元以上项目 52 个，拟投资 156 亿元，实际利用省外资金 73 亿元。大有国科文旅基地、江苏创健重组胶原蛋白、小梅园预制菜等项目正式签约。总投资 100 亿元的奇瑞新能源动力电池项目与我县达成合作意向。生命健康、绿色食品、高端装备三大主导产业集群效应日益显现。

园区基础稳步提级。高标准完成医疗器械产业园、食品加工产业园概念性规划编制。砀山县-西湖区省际产业园建设有序推进。现代装备产业园、砀徐产业园、砀广产业园二期基本建成，标准化厂房面积达 18.5 万平方米。完成雨污管网改造 22.58 千米，工业污水处理厂二期建成投运。新获批土地 1716 亩，清理盘活闲置低效用地 679.5 亩，高铁新区“三纵两横”路网建成通车，园区发展空间不断拓展。

一年来，我们坚持抓改革、优环境，创新开放呈现新局面

改革开放不断深化。八大领域 92 项重点改革任务扎实推进，6 项改革任务进入省级以上综合改革试点。开发区“管委会+公司”改革深入推进，行政审批改革扎实开展，完成承接赋权事项 29 项。农村“三变”改革持续推进，改革完成村数 156 个。国防动员体制改革、国企改革全面完成。全力融入长三角一体化发展，积极承接产业转移项目 11 个，协议总投资 16.5 亿元。长三角政务服务“一网通办”358 个事项实现线上跨区域办理。畅通砀山-西湖优质农产品供应渠道，6 家长三角绿色农产品生产加工供应基地实现产值 9.26 亿元，同比增长 15.2%。

创新驱动不断强化。新增省级创新型企业 10 家、省级专精特新企业 10 家、冠军企业 1 家，107 家企业入库国家和省级科技型中小企业库。全社会研发(R&D)

经费投入 1.23 亿元，增长 3.1%；技术合同吸纳交易额 51.2 亿元，增长 616%。有效发明专利拥有量 244 件，万人发明专利拥有量 3.19 件，增长 25.1%；有效商标拥有量 1.17 万件，增长 9.7%。新增高技术制造业企业 3 家，增加值增速 144.4%。成功申报省重大科技专项项目 2 项。创新开展“博士科技专员行动”人才互进工程。深化“校地合作”，与 5 所“双一流”高校签订校地合作协议。支持企业与高校院所签订产学研协议 21 项。新增科技成果登记 60 项。

营商环境不断优化。高质量推进减税降费政策落实，累计退税减税缓税 8.6 亿元。缓解企业融资难题，新增普惠小微企业贷款 15.95 亿元。精准对接企业用工需求，达成就业意向 6702 人。深耕企业包保服务机制，推行“企情日记”，全方位倾听企业心声。深入实施“县长走流程”“企业家接待日”等活动，为企业服务平台办结问题 1223 件，企业诉求办理满意度 100%。行政审批流程再优化，新开办企业即时审批，实现企业事项线上“一网通办”，线下“一窗受理”。新增中小企业 4034 家、个体工商户 1.52 万户。

2. 砀山县经济 财务 债务相关数据

砀山县 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	254	262	290
地区生产总值增速（%）	7.9	4.2	6
一般公共预算收入（亿元）	13.43	14.54	15.56
社会消费品零售总额（亿元）	198.9	195.3	212.88
城镇居民人均可支配收入（元）	35908.00	37470	39000
农村居民人均可支配收入（元）	16288.00	17273	18655

数据来源：砀山县统计局

砀山县 2021-2023 年财政收支情况表(单位：亿元)

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
(一) 近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	13.43	14.54	15.22
一般公共预算支出	51.93	57.55	56.15
地方政府一般债券收入			
地方政府一般债券还本支出	2.5	2.93	4.35
转移性收入	28.61	32.59	31.48
转移性支出			
(二) 近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	10.72	5.61	9.22
政府性基金支出	20.31	13.86	12.25
地方政府专项债券收入			
地方政府专项债券还本支出	0.52	1.92	2.27

砀山县 2021-2023 年政府债务情况表(单位：亿元)

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地方政府债务限额	74.57	78.65	78.45
截至 2023 年底地方政府债务余额	78.11		

第二章 项目建设方案

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称

2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目

2.1.2 项目建设地点

砀山经济开发区惠民社区（北邻原 310 国道，南临瑶池路，东临光大电厂，南临道北路）

2.1.3 项目性质

新建

2.1.4 项目实施机构

砀山新区建设投资有限公司

2.1.5 项目建设内容及规模

1、建设规模

项目规划总占地面积为 490 亩，总建筑面积为 250000 平方米。

2、建设内容

按照砀山县发展改革委员会文件于 2019 年 9 月 20 号出具的关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目可行性研究报告的批复，本项目规划总占地面积为 490 亩（合 326668.3 平方米），总建筑面积为 250000 平方米，计容面积 656000 平方米。其中标准化厂房 203000 平方米、科技研发楼 20000 平方米、办公楼 8000 平方米、生活楼 18500 平方米、其他附属用房 500 平方米。配套建设给排水、室内外管线及照明、消防、变配电等附属工程。

项目主要建筑物一览表

序 号	工程及费用名称	建设性质	建设面积 (平方米)	单位造价 (元/平方米)	投资额（万元）
1	主体建筑		249500		29940.00
1.1	标准厂房	新建	203000	1200.0	24360.00
2.1	科技研发楼	新建	20000	1200.0	2400.00
2.2	办公楼	新建	8000	1200.0	960.00
2.3	生活楼	新建	18500	1200.0	2220.00
3	其他附属用房	新建	500	1000.0	50.00
	合计		250000		29990.00

2.1.6 项目总投资及资金来源

本项目总投资为 41138.0 万元。其中工程费用 31606.05 万元、工程建设其他费 4941.39 万元、预备费 2922.86 万元、建设期利息 1645.70 万元，发债成本（1.1‰）22 万元。

本项目所需资金计划申请专项债券 20000.00 万元，占比 48.62%；自筹 21138.0 万元，占比 51.38%。

2.1.7 项目建设周期

项目计划建设周期 60 个月。

2.1.8 项目资金投入计划

本项目属于新建工程，项目前期准备工作已经完成，计划工程建设期为 5 年，至 2025 年 6 月竣工验收，并投入使用。

本项目建设期内资金投入计划如下：

	工程或费用名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	第一部分：工程费用	31606.04	9481.80	4740.91	4740.91	6321.20	3160.61	3160.61
2	工程建设其他费用及土地费用	4941.40	1482.42	741.21	741.21	988.28	494.14	494.14
3	第三部分：预备费	2922.86	876.85	438.43	438.43	584.57	292.29	292.29
4	建设期利息及发行成本	1667.70	500.30	250.16	250.16	333.54	166.77	166.77

5	总投资估算	41138.00	12341.37	6170.71	6170.71	8227.59	4113.81	4113.81
---	-------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------

备注：1、为了便于计算，假设项目工程建设发生在第一年年初。2、项目资金的支付计划为 2020 年 30%，2021 年 15%，2022 年 15%，2023 年 20%，2024 年 10%，预留 10% 在 2025 年竣工决算后支付。3、债券利息每半年支付，到期一次还本。

2.2 项目单位概况

2.2.1 单位简介

单位名称：砀山新区建设投资有限公司

社会信用代码：91341321799800913D

住所：砀山经济开发区办公室 701 室

法定代表人：王飞

开办资金 6000 万元

类型：国有独资公司

业务范围：开发区基础设施建设、公用事业和基础产业的建设和运营；土地收购储备及开发经营；开发区公共资源的特许经营；开发区内企事业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务；物业管理、房地产开发等，为我县脱贫攻坚和现代农业建设做出了积极贡献。

2.2.2 业主股东情况

公司唯一的股东是砀山县建设投资有限公司，董事会是公司最高权力机构，公司设董事长 1 名，为公司法定代表人；设副董事长、总经理、副总经理各 1 名；设监事 5 名。

2.2.3 业主历史沿革

新区建投公司原注册名称是砀山经纬园区建设发展有限公司，注册资本 1000 万元，属砀山县金利投资有限公司全资法人子公司，为了更好地为开发区建设服务，后经县政府、国资委同意，于 2009 年 3 月把经纬园区股权全部转让给砀山经济开发区管理委员会，并更名为砀山新区建设投资有限公司，注册资本金增加到 6000 万元。

砀山经济开发区经省政府 2006 年 3 月批准成立，属县委县政府派出机构，

开发区下设四个副科级机构，开发区党工委、管理委员会内设办公室、规划建设局、经济发展局、社会事务局，所属全额事业单位为开发区招商局和开发区服务中心，设有一级财政机构，另外公安、工商、税务、国土、城建分别设置了派出机构。开发区在县委县政府的正确领导和各部门的大力支持下，以统筹城乡和谐发展为主旋律，以招商引资为主线，以改善投资环境为基础，全力以赴开展工作，累计完成道路、供电、供水、通讯等基础设施工程投入 5 亿元，建设道路 15 公里，规划区内道路通车里程 35.5 公里，绿化、亮化、美化建设及供水、供电、排水、电信、有线电视、宽带网等配套工程同步进行，区内基本实现了“七通一平”。开发区大力发展环境，强化服务质量，认真实施“全程保姆式”、“一站式”服务，使开发区企业的建设，经营的审批、登记、办证等全部手续不出开发区，就能限时办清。招商引资方面，全年共签约项目 15 个，协议引进资金近 50 亿元。全年实现工业总产值 45 亿元，进出口总额 7065 万美元，财政收入 1.2 亿元，各项经济指标均呈快速良性增长势头。

2.2.4 业主重大涉诉情况

无

2.2.5 业主主要的资产情况

碭山新区建设投资有限公司成立于 2007 年 3 月，是在开发区管委会的直接领导和组织下，为适应城市建设市场化、企业化运作的要求，在工商部门注册的国有独资公司。公司作为开发区统一的投融资平台、基础设施投资建设主体，拥有较强的资本实力，注册资本为 6000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 232354.75 万元(固定资产 127477.89 万元、流动资产 80181.30 万元、无形资产及其他资产 23938.33 万元、长期投资 757.22 万元);资产负债率 52.84%。

2.3 项目预期绩效评估

2.3.1 项目绩效目标

1. **总绩效目标：**计划于山碭山经济开发区惠民社区（北邻原 310 国道，南临瑶池路，东临光大电厂，南临道北路）地块内，**建设标准化厂房，为广大入驻企业客商提供优良的兴业投资环境，从而针对性的解决周边乡镇贫困人口的就业问题，提高周边居民的收入。**

2. 产出指标

（1）产出数量指标：项目规划总占地面积为 490 亩（合 326668.3 平方米），总建筑面积为 250000 平方米，计容面积 656000 平方米。其中标准化厂房 203000 平方米、科技研发楼 20000 平方米、办公楼 8000 平方米、生活楼 18500 平方米、其他附属用房 500 平方米。

（2）产出质量指标：项目完成，保证园区厂房能投入使用，相关配套设施可以正常使用。

（3）产出时效指标：项目建设期为 60 个月，计划 2025 年 6 月完工并投入使用。

（4）产出成本指标：本项目总投资为 41138.0 万元，合理安排预算支出。

3. 效益指标及分析

（1）经济效益指标

1. 有利于扩大就业和扶贫工作

该项目的实施将招收行政劳动定员 10 名，园区建成后，入驻企业将带动区域就业近 6000 人左右，招聘的人员主要为周边的贫困户，有助于扩大就业和扶贫工作。随着入驻企业增多，将带来更多的就业机会，提高就业率，在一定程度上解决失业问题，改善碭山县当地居民的经济状况，提高人民的生活水平。同时也带来周边配套企业、第三产业的发展，可以增加更多的就业岗位。

2. 有利于经济发展

项目的建设投产，带动了现代装备制造企业、招商投资的共同发展，项目竣工运营后，年销售收入可达 5389.2 万元，年实现利润总额 2410.61 万元，净

利润金额 1807.96 万元，经济效益可观，社会效益明显，可以增加当地财政收入，可促进现代装备制造企业的持续发展，为社会做出应有的贡献。

（2）社会效益指标

1. 可以改善环境质量，提高地方居民的生活质量。企业大多厂居混杂，噪声、污水、垃圾等对周边居民生活带来不便，导致一些社会问题的爆发和治安压力的加重，规划园区建设可以集中处理环境污染，减少社会矛盾，促进社会和谐。

2. 增加当地居民收入，提高砀山县居民的生活水平。项目建设完成后，通过招商引进国内外各大中型品牌企业，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，将提升砀山县对外形象，增加招商引资的筹码和基础。本项目预计将引进几十家企业，将提供数千个就业岗位，极大地缓解了当地的就业压力，具有较明显的社会效益。

（3）生态效益指标

根据对项目所在区域的市民和工业园有关单位进行走访的情况，当地发改委、住建局等政府部门都表示该项目符合国家和省内的相关产业政策，给予了充分的肯定和支持。当地的农民认为，项目的实施使以后的生产不再在耕地上取土，有效遏制了耕地资源锐减的趋势，并可以给他们增加一部分就业机会，增加收入。同时，他们也希望项目建设单位注意在项目建设过程中，加强对可能产生的各项污染进行有效的控制，采取有效措施防止对周边环境的污染，并对周边乡村道路给予适当维护。

本项目建设符合党的方针政策，有利于资源优化配置，对提高工业园的科技和整体形象，拉动区域经济增长，将起到促进和推动作用。

从社会环境和经济环境角度看，项目建设可为当地经济建设起到良好的促进和推动作用，对社会各个行业的发展都具有良好的促进作用，是深受人民群众欢迎的好项目，具有良好的经济效益、社会效益。项目的运营将间接影响区域内就

业、区域环境、区域生态、区域财政等一系列社会和谐因素，对促进区域社会安全、社会和谐、社会繁荣具有区域影响力。社会影响详见下表。

社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民就业的影响	项目建设，直接、间接提供就业，获得较高的社会效益
2	对居民生活水平与质量的影响	因为经济收入增加，所以相应可提高生活水平和质量
3	对生活服务容量和城市市容的影响	项目建设将提高当地生活质量。对城市的市容、市貌将起到促进作用，必将带动当地经济的蓬勃发展

(4) 可持续影响指标

本项目的实施由于能为当地的经济发展、环境保护、社会就业、提高居民收入，并采取措施实行可持续发展和生态环境保护，改善生存环境条件产生积极的影响，当地政府、居民都能积极支持和参与。

该项目位于砀山县区域内规划的工业用地范围内，周边无居民区，无水厂取水口等不适宜该项目建设的特殊环境。

1、本项目的建设主要利益获得者

本项目的实施是砀山县城市建设的重要举措，有助于推进城市化进程，推动人口和产业向市区及周边地区集聚，优化市域空间布局。项目实施有助于砀山县加快城市化建设，带动和促进工业园区经济和社会的全面发展。

2、本项目的社会适应性分析及对策

项目地点在砀山县区域内，建设过程中产生的噪音会对当地附近居民产生影响较小。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时对运输车辆加强管理，以防止噪音扰民。

新增债券项目绩效目标表

项目名称			2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目		
主管部门			砀山县财政局	实施单位	砀山新区建设投资有限公司
项目属性			<input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目		
项目资金 (万元)			项目投资总额:	41138.0	
			其中: 自筹资金	21138.0	
			债券资金	20000	
总体目标	实施目标 (2020 年—2024 年)				
	计划于山砀山经济开发区惠民社区 (北邻原 310 国道, 南临瑶池路, 东临光大电厂, 南临道北路) 地块内, 建设标准化厂房, 为广大入驻企业客商提供优良的兴业投资环境, 从而针对性的解决周边乡镇贫困人口的就业问题, 提高周边居民的收入。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	园区建筑面积	项目规划总占地面积为 490 亩 (合 326668.3 平方米), 总建筑面积为 250000 平方米, 计容面积 656000 平方米。其中标准化厂房 203000 平方米、科技研发楼 20000 平方米、办公楼 8000 平方米、生活楼 18500 平方米、其他附属用房 500 平方米。	
		质量指标	质量合格、正常投产使用	符合国家相关法律法规要求以及项目设计规范	
		时效指标	按计划完成投入使用	项目建设期为 60 个月, 计划 2025 年 6 月完工并投入使用。	
		成本指标	总支出	本项目总投资为 41138.0 万元。其中工程费用 31606.05 万元、工程建设其他费 4941.39 万元、预备费 2922.86 万元、建设期利息 1645.70 万元, 发债成本 (0.11%) 22 万元。	

	效益指标	经济效益指标	有利于扩大就业和扶贫工作	实施将招收行政劳动定员 10 名, 园区建成后, 入驻企业将带动区域就业近 600 人左右, 招聘的人员主要为周边的贫困户。	
			经济发展	项目竣工运营后, 正常年销售收入可达 5389.20 万元, 正常年实现利润总额 2410.61 万元, 净利润金额 1807.96 万元, 经济效益可观, 社会效益明显。	
		社会效益指标	可以改善环境质量, 提高地方居民的生活	规划园区建设可以集中处理环境污染, 减少社会矛盾。	
			增加当地居民收入, 提高砀山县居民的生活水平	项目建成后, 将提升砀山县对外形象, 增加招商引资的筹码和基础。预计将引进几十家企业, 将提供数千个就业岗位, 极大地缓解了当地的就业压力, 增加当地居民的收入。	
		生态效益指标	遏制了耕地资源锐减的趋势, 提高土地利用率。	项目的实施使以后的生产不再在耕地上取土	
		可持续影响指标	提高砀山县人民生活质量, 增强城市可持续发展的能力	有助于推进城市化进程, 推动人口和产业向市区及周边地区集聚, 优化市域空间布局。	
	满意度指标	服务对象满意度指标	对项目提出异议率	每月不得超过 2 次	
			对象满意度	≥90%	

2.4 项目建设计划及现状

2.4.1 项目建设计划

项目建设方案确定之后, 要根据项目的建设内容科学地组织建设过程中各阶段的工作, 根据项目的特点, 合理地安排项目的建设工期和实施进度, 按工程进度安排建设资金, 保证项目按期建成投产, 发挥投资效益。

项目的实施进度安排要比照同行业同类工程的施工情况和单位工程工期定额 (例如一般土建工期定额、设备安排工期定额等), 结合项目的建设内容、工程

量大小、建设难易程度以及施工条件等具体综合情况制定。本项目建设期为 4 年。

2.4.2 项目建设现状

1、2019 年 9 月 19 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目立项的批复》；

2、2019 年 12 月 16 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目用地预审意见的函》；

3、2019 年 9 月 20 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目可行性研究报告的批复》；

4、2019 年 11 月 20 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目环境影响登记表》；

第三章 项目建设背景

3.1 区域产业集群背景

1、长三角产业转移背景下的东向发展战略

在经济全球化的背景下，全国的区域经济格局也在不断发生变化，全国性的区域产业分工也在逐步形成。长三角是中国参与全球经济的重要一体化区域，一方面承接国际金融、保险、咨询、管理和法律等专业服务以及物流、营销以及部分研发活动等。另一方面随着长三角产业升级，其部分制造业要逐步向外转移，转移特点如下：

（1）产业转移规模越来越大；

（2）转移的产业主要以加工制造业为主，尤其是劳动密集型加工工业转移的势头强劲；

（3）对资源能源依赖较强的上游产业转移趋势明显；

与东部地区相邻且交通运输条件较好的中西部省区，在吸引产业转移方面明显占优。

因此，未来一段时期，低附加值的劳动密集型产业和加工贸易从长三角地区向中西部地区转移的趋势还会进一步加强，转移的产业主要以纺织服装业、农产品加工、化工、家电制造、汽车零部件产业等为主。

安徽省委、省政府审时度势，提出的“东向发展战略”战略，为砀山县开发创造了加快发展的环境，为砀山县快速崛起指明了战略实施路径。砀山县在面向长三角能源及原材料供应、农副产品生产和加工、清洁造纸业、劳务输出、旅游休闲方面存在明显的比较优势，在承接产业转移上有良好的区位优势，应

对机遇的条件较为成熟，发展潜力较高。

2、淮海经济区中心城市发展规划

根据砀山县发展规划和城市定位，砀山县要成为区域协调共融的共享新城。区位方面砀山县地处四省交界，是区域的地理中心，跨区域交通十分便捷，与淮海经济区中心城市徐州不论是在空间上还是情感上的联系都十分紧密；经济方面砀山县周边物资和人口资源十分丰富，人口众多，具有庞大的潜在市场、优质的发展条件，因此砀山县有很好的统合区域资源的优势条件。

3.2 项目建设必要性分析

1、有利于缩短现代装备制造企业的建设周期和投产周期

项目建成后为入驻创业群体开展企业注册登记、技术指导、人员培训、科技研发等综合服务，解决中小（微）企业因繁杂的建设审批手续而入园难的问题；有利于解决中小（微）企业经营场地困难问题。现有中小企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但在现有条件下单个项目实施新建厂房不够规模。通过现代装备制造产业园的建设，可以缓解中小企业经营场地问题，同时促进中小企业的互相协作，并促使园区农业经济的又好又快的发展。

2、是改善现代装备制造企业生产环境质量的需求

规划一个现代装备制造产业园，可以集中当地现代装备制造企业集中处理环境污染，提升环境质量；可以集中中小型现代装备制造企业，形成一个孵化器为中小型企业提供一个创业平台，清除发展初期“村村点火、户户冒烟”的原始方式，解决当地小作坊生产的脏乱差的环境现状，有利于促进产业集聚，加快产业升级。使现代装备制造企业向现代装备制造企业创业园集聚、现代装备制造企业创业园向城镇集聚，隆市兴业，从而带动相关行业及第三产业的发展、推进城市

化和现代化的建设进程。

3、现代装备制造产业园建设可以集约利用土地

在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的现代装备制造产业园建设可以巩固上阶段土地市场治理个成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效果，优化园区可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。

4、是加大培育和扶植现代装备制造企业发展的需要

随着砀山县招商引资力度的加大，以及“工业富民”主体的确立，现代装备制造产业园作为地方微小现代装备制造企业的“孵化器”和地方经济发展的“蓄水池”，这就需要为他们的创业建设一个平台，让他们进驻产业园，为他们节省土地征用和建设厂房等方面的资金，让他们集中有限的资金添置设备，使他们在起步阶段就比其他园区具有同等事理的企业快上一拍，领先一步，促使他们提前进入市场竞争的大潮，提前完成资本的原始积累，为他们的进一步发展壮大打下好的基础，为他们的创业提供一个更好的厂房支持。该项目的建成助力全县精准脱贫。

第四章 项目总投资

4.1 编制依据

国家发改委、建设部《项目经济评价方法与参数》（第三版）；

国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

项目单位提供的其他资料

4.2 项目投资额及资金来源情况说明

本项目总投资为 41138.0 万元。其中工程费用 31606.05 万元、工程建设其他费 4941.39 万元、预备费 2922.86 万元、建设期利息 1645.70 万元，发债成本（1.1‰）22 万元。

本项目所需资金计划申请专项债券 20000.00 万元，占比 48.62%；自筹 21138.0 万元，占比 51.38%。

具体详见表 4-1 建设投资概算表、4-2 建设投资概算明细表。

4-1 建设投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	31606.05	76.83%
2	第二部分：工程建设其他费	1021.39	2.48%
3	第三部分：预备费	2922.86	7.11%
4	第四部分：征地费	3920.00	9.53%
5	第五部分	1667.70	4.05%
5.1	建设期利息	1645.70	4.00%
5.2	发债成本(0.11%)	22.00	0.05%
6	合计	41138.00	100.00%
注：1、项目计划 2020 年 5 月开工，2025 年 6 月竣工验收，发债时间 2020 年 5 月、及 2023 年 6 月、2024 年 1 月及 2025 年 1 月；			
2、建设期利息测算时间为 2020 年 5 月-2025 年 6 月。			

4-2 建设投资概算明细表

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计
1	工程费用	31606.05	0.00	0.00	0.00	31606.05
1.1	主体工程	29990.00	0.00	0.00	0.00	29990.00
	主体建筑	29940.00				29940.00
	其他附属用房	50.00				50.00
1.2	辅助工程	1616.05	0.00	0.00	0.00	1616.05
	变配电系统	324.35		0.00		324.35
	给排水系统	399.20		0.00		399.20
	弱电系统	374.25		0.00		374.25
	室内外管线及照明	374.25		0.00		374.25

	消防系统	144.00		0.00		144.00
2	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	4941.39	4941.39
2.1	土地费用				3920.00	3920.00
2.2	专有技术				0.00	0.00
2.3	前期工作费				10.00	10.00
2.4	可研报告编制费				63.21	63.21
2.5	建设单位管理费				379.27	379.27
2.6	勘察设计费				316.06	316.06
2.7	监理费				252.85	252.85
2.8	招标费				0.00	0.00
3	预备费	0.00	0.00	0.00	2922.86	2922.86
3.1	基本预备费				2922.86	2922.86
3.2	涨价预备费				0.00	0.00
4	建设投资合计	31606.05	0.00	0.00	7864.25	39470.30

4.3 资金筹措方案

本项目总投资估算 41138.0 万元，其中，项目资本金为 21138.0 万元，占比 51.38%。由砀山县财政局统筹安排，满足国家发改委（国发〔2019〕26 号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余 20,000.00 万元（占项目总投资的 48.62%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。

项目所需资金分五年投入：

2020 年投资 12341.37 万元，其中由单位自筹 2341.37 万元，专项债券投资 10000 万元。

2021 年投资 6170.71 万元，其中由单位自筹 6170.71 万元。

2022 年投资 6170.71 万元，其中由单位自筹 6170.71 万元。

2023 年投资 8227.59 万元，其中由单位自筹 227.59 万元，专项债券投资 8000

万元。

2024 年投资 4113.81 万元，其中由单位自筹 3113.81 万元，专项债券投资 1000 万元。

2025 年投资 4113.81 万元，其中由单位自筹 3113.81 万元，专项债券投资 1000 万元。

第五章 项目融资计划

5.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划

5.1.1 发行依据

1、发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

2、地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，

专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

5.1.2 发行计划

本项目计划发行专项债券总额 20000 万元，本项目债券已于 2020 年发行 10000 万元，发行年限 15 年；已于 2023 年 7 月发行 8000 万元，期限为 10 年；已于 2024 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年；现计划在 2025 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年，债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

5.2 分年专项债券发行规模和期限安排

5.2.1 债券发行规模及标准

1. 本项目计划发行专项债券总额 20000 万元，本项目债券已于 2020 年发行 10000 万元，发行年限 15 年；已于 2023 年 7 月发行 8000 万元，期限为 10 年；已于 2024 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年；现计划在 2025 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年；

2. 2020 年发债利率为 3.45%，2023 年发债利率为 2.74%，2024 年发债利率为 2.53%，本次 2025 年 1 月发行债券年利率按照 2.12% 计算，债券发行费率为 1.1‰；

3. 债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；

4. 本项目债券已于 2020 年发行 10000 万元，已于 2023 年发行 8000 万元，已于 2024 年 1 月发行 1000 万元，现计划 2025 年 1 月发行 1000 万元。

5.2.2 项目融资本息测算

项目已于 2020 年发行债券 10000 万元，其中 2020 年产生利息为 345.00 万元，发行费用 11 万元，2021 年-2034 年每年产生利息为 345.00 万元。已于 2023 年发行债券 8000 万元，其中 2023 年产生利息为 219.20 万元，发行费用 8.8 万元，2024 年-2032 年每年产生利息为 219.20 万元。已于 2024 年发行债券 1000 万元，其中 2024 年产生利息为 25.30 万元，发行费用 1.1 万元，2025 年-2033 年每年产生利息为 25.30 元。现计划于 2025 年 1 月发行 1000 万元，将产生利息为 21.20 万元，发行费用 1.10 万元。2026 年-2033 年每年产生利息 21.20 万元。共

计需支付利息及发行成本 7854.00 万元, 共计支付本息合计 27854.00 万元。

详见下表 5-1 利息测算表。

5-1 利息测算表

年度	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	20 年发 债融资 利率	20 年发债 应付利息	23 年发债 融资利率	23 年发 债应付 利息	24 年发 债融资 利率	24 年发 债应付 利息	25 年发 债融资 利率	25 年发 债应付 利息	发行 费用	付息合 计	应付本息合 计
第一年（建设期）	-	10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%		11.00	356.00	356.00
第二年（建设期）	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%			345.00	345.00
第三年（建设期）	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%			345.00	345.00
第四年（建设期）	10,000.00	8,000.00		18,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%		2.12%		8.80	573.00	573.00
第五年（建设期）	18,000.00	2,000.00		20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20	2.20	612.90	612.90
第六年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第七年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第八年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第九年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十一年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十二年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十三年（运营期）	20,000.00		8,000.00	12,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	8,610.70
第十四年（运营期）	12,000.00		2,000.00	10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%	25.30	2.12%	21.20		391.50	2,391.50
第十五年（运营期）	10,000.00		10,000.00	-	3.45%	345.00	2.74%		2.53%	-	2.12%	-		345.00	10,345.00
第十六年（运营期）	-			-	3.45%		2.74%		2.53%		2.12%			-	-
合计						5,175.0		2,192.0		253.0			22.0	7,854.0	27,854.0

5.3 资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制订以下管理方案：

1. 专项资金实行“专人管理、专户储存、转账核算、专项使用”。
2. 专项资金实行县级报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。
3. 资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复内容，不得擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付动向，按不同专项资金的使用要求执行，不准任意改变；特殊情况，必须请示。
4. 严格专项资金初审审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准。
5. 专项资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。
6. 万元以上的专项经费一律实行政府采购或参与式采购。
7. 专项资金利息收入年终一律转入本金滚动使用。
8. 加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。
9. 对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收。
10. 对工程类项目专项资金所发生的的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可，否则财政部分不予结算。
11. 项目收入实行分账管理，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

12. 根据项目实施计划及投资估算，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入及使用计划。项目资金设立专户管理，专款专用，严禁挤占和挪用。

13. 建立应急经费保障机制，包括预留一部分预留一部分应急资金应对突发情况，弥补短期资金紧缺等。

5.4 专项债券投资者保护措施

本期债券的投资保护机制包括：从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，建立完善的债券资金使用管理机制。

本批债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与投资自求平衡。本项目债券募集资金投资项目形成的租赁收入，将结合本项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还债券本息。

本级财政部门会同本级土地主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。县级以上各级主管部门应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。债券对应项目形成的国有资产，严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

第六章 项目收益及融资平衡情况

6.1 项目总投资和已完成投资情况

6.1.1 项目总投资

本项目总投资为 41138.0 万元。其中工程费用 31606.05 万元、工程建设其他费 4941.39 万元、预备费 2922.86 万元、建设期利息 1645.70 万元，发债成本（1.1‰）22 万元。

本项目所需资金计划申请专项债券 20000.00 万元，占比 48.62%；自筹 21138.0 万元，占比 51.38%。

6.1.2 项目完成情况

项目已完成可研立项批复，现已开工建设。

项目进度：1#厂房、2#厂房、5#厂房、消防泵房及配电室已完成建设，正在进行附属工程施工。

6.2 项目收入测算

6.2.1 计算依据

1、租赁收入测算

本项目建成后，园区的厂房对外进行租赁。通过对砀山县房屋租赁市场租赁费用的了解，生产及办公、生活、科研用房租赁费用均为 18 元/平米·月（依据见附件 6 砀山经济开发区标准化厂房项目入驻暂行办法），生产厂房及附属用房 249500 平方米，则年收入为 5389.20 万元。

租赁收入详见 6-1 租赁收入估算表。

6.2.2 收入测算及相关税费

一、基础数据的选取

1. 项目计算期中，建设期 5 年、运营期 11 年；

2. 2020 年已发行的债券发行年限为 15 年期, 利率为 3.45%, 发行费率按 1.1‰ 估算; 2023 年 7 月已发行的债券发行年限为 10 年期, 利率为 2.74%, 发行费率按 1.1‰ 估算; 2024 年 1 月已发行的债券发行年限为 10 年期, 利率为 2.53%, 发行费率按 1.1‰ 估算, 现计划 2025 年 1 月发行的债券发行年限均为 10 年期, 利率按照 2.12‰ 估算, 发行费率按 1.1‰ 估算;

3. 运营负荷率为第一年按 80% 测算, 以后年度按 100% 测算;

二、收入测算

厂房及附属用房 249500 平方米, 则年收入为 5389.20 万元。

二、相关税费

1. 增值税:

本项目按简易计税方法计取, 税率 3%。

2. 附加税费

(1) 城市建设维护税, 按照当期应缴增值税的 5% 计算。

(2) 教育费附加, 按照按照当期应缴增值税的 3% 计算。

(3) 地方教育费附加, 按照当期应缴增值税的 2% 计算。

3. 所得税: 25%;

费用及税金详见表 6-1 营业收入、税金及附加和增值税估算表。

6-1 营业收入、税金及附加和增值税估算表

序号	项目	合计																
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
	运营负荷							80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营运收入(含增值税)	58203.36						4311.36	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20
1.1	厂房、办公、宿舍租赁收入	58203.36						4311.36	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20
	单价(元/平方米)	216.00						216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量(平方米)	249500.00						199600.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00	249500.00
2	政府补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	169.56						12.56	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70
3.1	营业税	0.00																
3.2	消费税	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	城市建设维护税	84.78						6.28	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85
3.4	教育费附加	84.78						6.28	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85

4	增值税	1695.27						125.57	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97
---	-----	---------	--	--	--	--	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

6.3 项目成本及收益测算

6.3.1 成本测算

本项目运营期内成本主要分为工资、固定资产折旧、修理费、利息支出等。

1、标准化厂房经营成本

无

2、工资及福利费

项目建成后，标准化厂房租赁后的日常管理人员定员为 10 人，每人每年工资为 4.2 万元，年工资及福利费为 42 万元。

3、固定资产折旧

本项目总投资 41138.0 万元，残值率为 3%，折旧年限定为 20 年，年折旧费为 1995.19 万元。

4、修理费

本项目年修理费按工程费用的 1% 计算，为 158.03 万元。

5、利息支出

2020 年发债的年利率为 3.45%，发债 10000 万元，正常年利息为 345.0 万元。

2023 年发债的年利率为 2.74%，发债 8000 万元，正常年利息为 219.20 万元。

2024 年发债的年利率为 2.53%，发债 1000 万元，正常年利息为 25.30 万元。

2025 年发债的年利率为 2.12%，发债 1000 万元，正常年利息为 21.20 万元。

营运成本（工资及福利费、固定资产折旧、修理费）费用详见表 6-2 营运成本费用估算表。

6.3.2 项目收益

本项目运营期内净利润总额为 20386.51 万元，明细详见表 6-3 利润估算表。

6-2 营运成本费用估算表

序号	项目	合计																
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
	运营负荷							80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	外购原辅材料	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外购燃料及动力费	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工资及福利费	453.60						33.60	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
4	修理费	1738.33						158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03
5	经营成本	2191.93						191.63	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03
6	利息支出	5017.50						356.00	345.00	345.00	573.00	610.70	610.70	610.70	610.70	610.70	345.00	0.00
7	固定资产折旧	21947.09						1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19
8	总成本	29156.52						2542.82	2540.22	2540.22	2768.22	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2540.22	2195.22

6-3 利润估算表

项 目	合计																
		第 1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
出租收入（不含税）	56508.09						4185.79	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23
税金及附加	169.56						12.56	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70
总成本费用	29156.52						2542.82	2540.22	2540.22	2768.22	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2540.22	2195.22
补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（1-2-3+4）	27182.01						1630.41	2676.31	2676.31	2448.31	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2676.31	3021.31
弥补以前年度亏损	0.00																
应纳税所得额（5-6）	27182.01						1630.41	2676.31	2676.31	2448.31	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2676.31	3021.31
所得税	6795.50						407.60	669.08	669.08	612.08	602.65	602.65	602.65	602.65	602.65	669.08	755.33
净利润（5-8）	20386.51						1222.81	2007.23	2007.23	1836.23	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	2007.23	2265.98

6.4 还款保障措施

6.4.1 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的营业收入（租赁收入）等优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收入扣除项目总成本后，本项目可用于资金平衡的项目净利润，足够覆盖本项目融资成本、利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

6.4.2 建立地方政府性债务风险防控机制及债务风险应急处置预案

县委、县政府高度重视政府性债务管理工作，成立了以县委书记、县长任组长，县委副书记、常务副县长任副组长，各职能部门主要负责人为成员的政府债务领导小组和政府性债务风险应急处置领导小组，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

6.4.3 落实政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

6.4.4 有效防范化解政府债务风险。

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。本级人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

6.4.5 建立完善的项目收支管理制度

砀山县财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用。

1. 实行“收支两条线”管理

营业收入（租赁收入）全部缴入同级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。严格按照同级财政部门批复的预算执行，并根据项目实际工作进度，提出用款申请，资金支付按照国库集中支付制度的有关规定执行。

2. 统一管理项目资金

将通过发债取得的资金统一管理、专款专用、分账核算、定期结算。项目用于征地以及土地开发费用支出，严格按照国家规范土地使用权收支管理的有关规定执行。

6.4.6 建立债券资金使用绩效评价机制

砀山县人民政府、砀山县财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用绩效评价机制，组织开展新增债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

6.4.7 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地

方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号））第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

6.5 资金测算平衡情况

项目计算期内累计可用于还本付息的金额为47351.10万元，累计需还本付息总额27854.00万元，测算覆盖本息倍数为1.70。详见下表6-11 资金测算平衡表。

6-4 资金测算平衡表

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	净利润	折旧及利息	可还本付息资金	小计
第一年（建设期）	-	356.00	356.00				
第二年（建设期）	-	345.00	345.00				
第三年（建设期）	-	345.00	345.00				
第四年（建设期）	-	573.00	573.00				
第五年（建设期）		612.90	612.90				
第六年（运营期）	-	610.70	610.70	1,222.81	2,351.19	3,574.00	3,574.00
第七年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第八年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第九年（运营期）	-	610.70	610.70	1,836.23	2,568.19	4,404.42	4,404.42
第十年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十一年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十二年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十三年（运营期）	8,000.00	610.70	8,610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十四年（运营期）	2,000.00	391.50	2,391.50	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十五年（运营期）	10,000.00	345.00	10,345.00	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第十六年（运营期）	-	-	-	2,265.98	1,995.19	4,261.17	4,261.17
合计	-	7,854.0	27,854.0	20,386.51	26,964.59	47,351.10	47,351.10
本息覆盖倍数	1.70						

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面净利润向下波动进行敏感性分析。经测算，①当项目收益比预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 45238.40 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.62 倍；②当项目收益比预测下降 10.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 43125.71 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.55 倍。

压力测试		
	收入下降 10%	收入下降 5%
项目预期收益（万元）	43125.71	45238.40
项目融资本息	27854	27854
覆盖倍数	1.55	1.62

6.6 独立第三方机构评估意见

6.6.1 会计事务所评估意见

经审核，我们认为，在相关收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期的项目收益可支配收益能够合理保障偿还本期债券的本金和利息。

6.6.2 律师事务所评估意见

砀山新区建设投资有限公司具备负责拟实施 2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目专项债券发行前相关工作的主体资格。项目已取得项目立项的批复、可行性研究报告的批复、建设项目环境影响报告表备案、建设项目用地预审的意见等应具备的批准文件；取得后期应办理建设工程规划许可证、建设用地许可证、建筑工程施工许可证，具备建设实施的许可手续。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《地方政府专项债务预算管理办法》履行相关审批、报备程序即可。申请项目存在相关法律风险，但均可设置风险防范措施，不构成实质性障碍。

第七章 风险管理方案

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

7.1.1 自然环境和施工条件

在项目建设过程中，要预防环境因素与施工条件对项目施工进度
的风险。表现为工程地质、现场水文及气象变化等自然环境因素的影
响造成施工中断。

环境因素对项目施工进度的影响，主要采取预测预防的控制方
法。

1、对地质水文等方面影响因素的控制，根据设计要求，分析工
程岩土地质资料，预测不利因素，并会同设计等方面采取相应的措施，
如：基坑降水、排水、加固维护等技术控制。

2、对气象变化等方面影响因素的控制，应在施工方案中制定专
项施工方案，如拟定季节性施工保证质量和安全的有效措施，以免工
程质量受到影响。明确施工措施，落实人员、器材等方面各项准备工
作以紧急应对从而控制其不利影响。

7.1.2 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采
用技术措施不当，施工中发生技术事故；施工方案制定不科学、不合
理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，劳动
力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的
执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的
施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经

济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

7.1.3 来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于外部条件发生重大变化等原因需要修改。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；施工图完成后，进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，减少设计变更对施工总进度的影响。

7.1.4 来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，货到付款；根据工程进度，做好材料需求供应计划，并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

7.1.5 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是做好财政预算管理工作，确保每年资本金落实到位；其次，提前做好债券发行准备，按时进行债券发行申请；三是加强项目管理，按计划完工；四是加强财务管理，提高资金使用效率；五是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

7.1.6 工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全

生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目收益主要为租赁收入，随着碭山县的发展以及人口的增加以及国家政策发展趋势预测，今后一段时间内，对办公场所刚需的问题越来越紧张，推断项目收益基本无风险。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

7.3.1 投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目结论为聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

7.3.2 利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动

将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、

还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.3.3 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

第八章 信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站

（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

8.1 债券发行日五个工作日之前披露

- 1、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”基本信息。
- 2、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”募集说明书。
- 3、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”信用评级报告和跟踪评级安排。
- 4、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”发行兑付相关制度办法。

8.2 债券发行结束当日披露

“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”发行结果公告。

8.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”付息公告。

8.4 每期债券兑付日五个工作日之前披露

“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”还本付息公告。

8.5 每期债券存续期内定期披露内容

- 1、安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房项目施工/运营最新情况说明。
- 3、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”跟踪评级报告。
- 4、“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”资金使用情况说明。

8.6 每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“2020年砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房非标专项债券项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。