

定远县经济开发区农民工返乡创业示范园项目
专项债券实施方案

财政部门：定远县财政局

主管部门：定远县经济开发区（定远盐化工业园）管
理委员会

实施单位：定远县城发置业有限公司

2024 年 12 月 24 日

目录

目 录	1
摘 要	2
前 言	4
一、项目基本情况	6
（一）区域社会经济发展情况及行业规划概况	6
（二）项目情况	10
二、经济社会效益分析	14
（一）经济效益分析	14
（二）社会效益分析	14
（三）项目预期绩效评估	14
三、投资估算及资金筹措方案	20
（一）投资估算	20
（二）资金筹措方案	26
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	30
（一）预期收益	30
（二）项目运营成本	32
（三）项目收益与融资自求平衡性评价	35
（四）项目收益抗压能力测试	38
五、项目融资计划	40
（一）项目发行地方政府非标债专项债券募集资金计划	40
（二）专项债券投资者保护措施	43
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估	44
（一）风险因素分析	45
（二）风险防范措施	43
七、还款保障情况	47

摘 要

产业园区作为我国区域经济发展的龙头，是对外开放、招商引资、管理创新的主要载体，是发展高新技术产业、促进产业集聚的重要平台。产业园区规划有利于提升产业综合竞争力；是落实区域经济发展战略、提升园区发展水平的客观要求；制定完善的产业发展规划是产业配套招商的基础。制造业是指为国民经济各部门进行简单生产和扩大再生产提供装备的各类制造业的总称，是机械工业的核心部分，承担着为国民经济各部门提供工作母机、带动相关产业发展的重任，是支撑国家综合国力的重要基石。

定远县经济开发区农民工返乡创业示范园项目目标定位为电子、机械高端智能制造的产业发展，将充分发挥制造业产业集群的优势，实现区域制造业的蓬勃发展。

建立创业园符合定远县产业经济的发展方向，切合定远经济开发区打造安徽省产城融合发展示范区，定远县产业高效发展和特色发展高地的目标定位；项目以新型、智能工业化为主攻方向，不断深化电子、机械高端智能制造的发展，将进一步激发全县产业发展的积极性、主动性和创造性，推动全县产业加快转型崛起。

项目于 2019 年 12 月开始前期工作，2020 年 3 月开工建设至 2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段。项目总建设工期为 69 个月，其中施工工期为 24 个月。

该项目总投资为 70,982.40 万元，其中工程费用 59,157.85 万元，工程建设其他费 4,656.47 万元，预备费 4,928.08 万元，建设期利息为 2,240.00 万元，其中单位自筹 14,982.40 万元，占总投资的 21.11%；债券融资 56,000.00 万元，占总投资的 78.89%。

本项目投资估算为 70,982.40 万元，项目资本金 56,000.00 万元，

占总投资的 21.11%，由建设单位自筹，发行专项债 56,000.00 万元，占项目总投资的 78.89%，债券期限为 10 年。债券于 2020 年 5 月已发行 15,000.00 万元（实际发行利率为 2.95%）；2024 年已发行 25,000.00 万元（6 月已发行 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.37%，根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本次安排该项目 20,000.00 万元，发行利率按照 2.53%）；2025 年上半年拟发行 16,000.00 万元（本批次拟发行 16,000.00 万元）。

本项目收入主要为营业收入，其中营业收入主要为综合服务设施楼、生产厂房的租金收入和销售收入，其中出租和出售均按 50%考虑；房屋使用物业费收入。

经测算，项目运营期内各项收入合计 115,293.47 万元，其中厂房出售收入 83,407.48 万元，占总收入比重为 72.34%。项目还本付息总额为 72,270.00 万元。项目预计带来可供还本付息净收益金额 89,701.07 万元，2035 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 19,671.07 万元，项目本息保障倍数为 1.24，有较高的偿还利息的能力。

前 言

目前，定远县现已形成了成熟的以盐化工、农产品及加工等为主导的特色产业体系，根据定远县发展规划和经济社会的发展，将进一步加大现代化产业发展，拓展以科技创新、智能制造产业发展的新增长极，最终形成了由传统产业、成长型产业、战略性新兴产业“三大产业”共同组成的多层次产业体系。国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知（国发〔2016〕67号），“十三五”期间重点支持节能环保、生物技术、信息技术、智能制造、高端装备、新能源等新兴产业发展。滁州市历来高度重视战略性新兴产业发展工作，2016年12月，《滁州市五大发展行动计划》（滁发〔2016〕42号）把战略性新兴产业集聚发展基地建设工程作为创新发展的核心内容。十三五之初，市战略性新兴产业发展规划（以下简称《规划》）被列入市级重点专项规划，为统筹推进全市战新产业发展进一步奠定了坚实基础。

近年来，随着改革开放成果的不断扩大，定远县经济社会发展步伐迅速加快，经济发展主体的多元化需求不断增加，一批外出务工经商人员、在校大学生和毕业生、农村致富带头人的创业热情不断高涨。十九大报告也指出，要“鼓励创业带动就业”。但是，创业初始阶段普遍存在的规模偏小、布局分散、产业层次低、融资难等问题一直困扰着各类创业群体。通过本项目的建设，返乡创业示范基地融创业培训，创业于一体，为广大创业者开辟一片“试验田”，起到积极的示范作用和龙头带动作用，引导广大创业者走合法、优质、高效的创业道路，储备一批成长性小微，培育一批上规模，为定远县经济发展提供后续动力，是积极落实国家和各级政府关于鼓励和扶持创新创业，引导群众返乡创业等各项政策的体现。

本项目拟在定远经济开发区内建设返乡创业示范基地，项目建设将会为相关企业提供良好的基础环境设施，可以减少企业的前期基础设施建设投资，解决入驻企业的科研、生产、员工的生活等相关的问题。

本次计划发行的定远县经济开发区农民工返乡创业示范园项目专项债券符合国家政策和地方规划，符合《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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）和《安徽省财政厅关于报送2020年第一批入库非标专项债项目申报材料的通知》（皖财债〔2020〕7号）要求。本次专项债券还本付息来源于项目建成后的综合服务设施楼、生产厂房的租金收入和销售收入，房屋使用物业费收入，债务风险相对较小，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益。

一、项目基本情况

（一）区域社会经济发展情况及行业规划概况

1. 滁州市基本情况介绍

滁州，安徽省省辖市，位于皖东江淮之间，与南京市山水相连，是南京“一小时都市圈”主要成员和皖江城市带承接产业转移示范区重要一翼。全市土地总面积 1.35 万平方公里，全市户籍人口 454.2 万。现辖天长、明光 2 市，来安、全椒、定远、凤阳 4 县和琅琊、南谯 2 区。

滁州是南京都市圈、合肥都市圈核心圈层城市、长三角城市群成员城市，南京市江北门户，国家级皖江示范区北翼城市，皖东区域中心城市，江淮地区重要的枢纽城市。滁州吴风楚韵，气贯淮扬，接壤金陵西北，为六朝京畿之地，自古有“金陵锁钥、江淮保障”之称，“形兼吴楚、气越淮扬”、“儒风之盛、夙贯淮东”之誉。著名景点有：醉翁亭、琅琊山、明皇陵、吴敬梓纪念馆等。

根据《滁州市城市近期建设规划（2017-2020）》公示，滁州市本次近期建设规划范围为滁州市城市总体规划中心城区范围。近期发展目标为“十三五”期间，依靠工业强市、创新引领，努力将滁州打造成为全国知名的先进制造业基地、皖东最具特色的创新高地。近期发展规模为依据我市十三五期间重大建设项目，对近期建设用地布局进行合理优化，快速推进城南新区、明湖片区、琅琊新区、高铁原创科技城、城东产业园区建设步伐，提升老城区的功能和品质。规划到 2020 年，滁州市中心城区常住人口 93.18 万人，近期中心城区建设用地规模 102.49 平方公里。

2. 定远县基本情况介绍

定远县地处安徽省东部，是皖东地区人口最多和面积最大的县。位于北纬 $32^{\circ} 13' \sim 32^{\circ} 42'$ 与东经 $117^{\circ} 13' \sim 118^{\circ} 15'$ 之间。东西长 83 公里，南北宽 56 公里，总面积 2998 平方公里。全县辖 22 个乡镇、2 个省级工业园区，人口 96.3 万。

定远古有“境连八邑，衢通九省”之誉，现仍为中国南北要冲。京沪高速铁路、淮南铁路贯穿境内，京台高速公路横跨境内。定远素以农业大县著称，1987 年被列为国家瘦肉型猪基地，1996—2009 年连续 14 年跻身安徽省畜牧生产十强县行列，2011 年获全国粮食生产先进县称号。

近年来，定远县深入贯彻落实中央、省、市一系列战略部署和发展要求，围绕自身资源优势、发展阶段特征、环境承载能力，实施了工业强县、商贸兴县、开放活县、城镇带动、城乡统筹五大战略，聚力打造“三色定远”（白色盐化之都、红色旅游胜地、绿色生态家园），奋力冲刺全省第一方阵。

2014 年来，定远县以加速融入合肥经济圈为契机，按照“高起点规划、高标准建设、高水平承接、高强度投入、高效率服务、高效益产出”的转型发展理念和“产城一体化”的发展模式，不断完善基础设施建设，提升承载能力；进一步建立健全了一站式、保姆式等帮办帮扶服务体系，优化发展环境；全力实施招大引强战略，加快推进园区功能升级、内涵提升、产业集聚，已成为全县吸引各种生产要素集聚的高地、皖江城市带承接产业转移的平台、推动新型工业化和城市化的新区。

未来几年，定远县将抓住纳入加快皖北地区发展政策扶持范围的机遇，以融入合肥经济圈为契机，落实相关优惠政策，推进合作共建，

坚持招大引强，强化帮办帮扶，着力打造五园一基地——服装产业园、食品加工园、林木产品加工园、新型材料产业园、汽配产业园和现代服务业基地。努力把开发区打造成项目建设的主平台、二三产业发展的聚集区，产城一体宜居宜业的生态文明新城区。

表 1：定远县近五年区域经济情况表

项目\年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	311	326.5	356.84	380.1	393.3
地区生产总值（GDP）增速（%）	8.0	3.1	8.9	4.1	4.8
第一产业（亿元）	63.05	68.9	73.6	77.54	75.29
第二产业（亿元）	99.31	103.5	112.9	122.74	122.01
第三产业（亿元）	148.64	153.9	170.3	179.79	196.04
产业结构					
第一产业（%）	20.3	21.1	20.6	20.4	19.1
第二产业（%）	31.9	31.7	31.7	32.3	31.1
第三产业（%）	47.8	47.2	47.7	47.3	49.8
固定资产投资额（亿元）	---	---	---		
进出口总额（万美元）	5838	---	9085	---	
社会消费品零售总额（亿元）	82.01	147.07	160	192	207

表 2：定远县近五年年财政收支情况表（单位：万元）

项目\年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
(一)近五年一般公共预算收支(万元)					
一般公共预算收入	195998	213200	234527	258047	273155
一般公共预算支出	628566	657000	643463	682848	711187
地方政府一般债券收入	40233	48100	---	---	---
地方政府一般债券还本支出	28168	26000	---	---	---

转移性收入	393994	428900	---	---	---
转移性支出	-60		---	---	---
(二)近五年政府性基金预算收支					
政府性基金收入	56178	127400	---	---	---
政府性基金支出	91849	238400	---	---	---
地方政府专项债券收入	33410	111300	---	---	---
地方政府专项债券还本支出	---	---	---	---	---
(三) 地方政府债务状况(万元)					
地方政府债务限额	一般债务	314963	344986	367800	---
	专项债务	126824	234380	316480	---
地方政府债务余额	一般债务	308058	326757	348705	---
	专项债务	95784	207084	273012	---

3. 本项目符合定远县规划

《安徽定远经济开发区总体规划（2016-2030）》中明确了发展定位为：农副产品精深加工、新能源新材料和汽车零部件等支柱产业，球类及体育用品制造和纺织服装传统产业，高端装备制造、现代服务业和电子信息产业等产业的综合开发区。

规划至 2020 年末，引进企业 150 家，其中规模以上企业 60 家，亿元企业 40 家。实现年税收收入 2.5 亿元、工业增加值 25 亿元、固定资产投资 75 亿元、招商引资到位资金 58 亿元，年均增幅 35%以上。实现年总收入 100 亿元。建成区面积达 4.0 平方公里。

规划至 2030 年末，引进企业 180 家，其中规模以上企业 80 家，亿元企业 60 家。实现年税收收入 6.5 亿元、工业增加值 70 亿元、固定资产投资 100 亿元、招商引资到位资金 78 亿元，实现年总收入 300 亿元。建成区面积达 6.1958 平方公里。

整体规划结构可概括为“两轴、两带、两片区”。“两轴”：以金

山路为主轴的南北向产业发展轴；沿炉桥路为主轴的东西向产业发展轴。“两带”：对现状自然水系进行整理而形成的两条生态绿化带。“两片区”：工业集中区、综合服务区。开发区全力打造主导产业区、商贸商业区、生活居住区三大功能区的发展新格局。

本项目属于开发区发展定位中的产业区，将依托电子、机械高端智能制造业集群的发展，推动经济开区的进一步发展，助力经济开发区实现良好的经济效益和社会效益。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：定远县经济开发区管理委员会

实施机构：定远县城发置业有限公司

定远县城发置业有限公司于2019年1月29日在定远县工商行政管理局依法成立，是定远县国有资产运营有限公司全资子公司，注册资本2.5亿元，实收资本2.5亿元，注册地址为定远县行政中心东副楼。公司的主要职责是在县政府有关部门的监督管理下，对全县国有资产进行整合，集中经营，充分发挥国有资产的规模效应和政策优势，有效盘活国有资产，提高国有资产经营效益，确保国有资产保值增值；履行政府投资职能，拓宽投融资渠道，为全县经济和各项事业发展提供金融支持。

2. 项目概况

项目地点：本项目建设场址位于定远县经济技术开发区内。

所属行业：市政和产业园区基础设施。

（1）项目区位

定远县位于合、蚌、淮、滁四个城市交汇中心交通便利，淮南铁路贯穿境内，京沪高铁纵贯南北并设有定远站，京沪铁路紧邻而过，规划的合肥至青岛高铁在定远境内设定远东站，合徐高速公路横跨境内。县城所在地定城距合肥和南京两机场仅不足两小时路程。淮南铁路、合蚌公路、合徐高速公路及其淮南连接线穿境而过，距南京、合肥等周边大中城市仅 1 小时左右车程，到上海 6 小时车程。淮南铁路、合（肥）—徐（州）高速公路纵贯县境西部，京沪高速铁路境内长约 50 公里。公路有定远到合肥、蚌埠、滁州、三界、明光、朱巷、永宁等干线。至 2013 年，全县公路总里程 2661.178 公里。其中，高速公路 1 条 50.47 公里，省道 4 条 194.499 公里，县道 17 条 355.412 公里，乡道 70 条 551.193 公里，村道 663 条 1509.604 公里。

定远经济开发区位于定远县城南部，西连合蚌路，北靠定滁路，距省城合肥 90 公里，距离在建的明巢高定远东出口（桑涧）出口约 20 公里，到京沪高铁定远站仅 17 公里，交通便捷。总体规划面积 32.6 平方公里，批准面积 13.1 平方公里，建成区面积 12 平方公里，下辖 3 个社区，辖区内常驻人口 1.8 万人。建成道路 53 公里，形成五纵七横路网框架，区内实现了道路、供水、供电、供气、排水、排污、通讯和场地平整等“七通一平”。

定远经济开发区定位为“承接南京、合肥都市圈产业转移的首善区，安徽省产城融合发展的示范区，定远县产业高效发展和特色发展的高地，产业创新发展、服务多元融合、环境宜居优美的现代化产业新城。

本项目建设场址位于定远县经济技术开发区内，分两个地块建设，地块一（由宗地号 GY2019-1 与宗地号 GY2019-2 共同组成；GY2019-1 与 GY2019-2 合称地块一）东至泉坞山大道，西至相邻地块，

南至连江路，北至炉桥路；地块二（宗地号 GY2019-11）东至泉坞山大道，北至兴隆路，西侧和南侧为现状支路，毗邻现状厂房和公租房。

本项目用地均基本呈矩形，项目周边有泉坞山大道、炉桥路、兴隆路等市政道路，交通便利、视野开阔、环境优美，符合城市设计将本项目作为区域选址的建设要求。



图 1：项目位置图

项目现状为空地，地面总体起伏不大，地块一、地块二南侧有部分水塘，地块无明显地质灾害、没有高压线走廊。所在区域气候温和，雨量充沛，环境条件和地质条件都十分良好，场地周边交通便捷，水、电、通讯等基础设施齐全，可满足本项目建设和运营需要。

（2）项目建设内容

主要建设内容包括：生产厂房、综合服务设施楼、配电房、门卫室等建筑安装工程及室外停车场、道路广场、给排水、供电、弱电、绿化等配套工程。

项目总用地面积 254408.16 m²（约 381.61 亩，其中地块一用地

234994.31 m²，约 352.49 亩；地块二用地 19413.85 m²，约 29.12 亩），总建筑面积 355142.42 m²，其中地块一建筑面积 320714.42 m²（包含 1#-37#生产厂房建筑面积 304729.22 m²，38#综合服务设施楼 14937.20 m²，配电房、门卫室等配套用房 1048.00 m²）；地块二建筑面积 34428.00 m²（为 1#-3#生产厂房）。

表 3：建设内容

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	254408.16	约 381.61 亩
1.1	地块一	m ²	234994.31	352.49 亩，泉坞山大道与炉桥路交口
1.2	地块二	m ²	19413.85	29.12 亩，泉坞山大道与兴隆路交口
2	总建筑面积	m ²	355142.42	
2.1	地块一建筑面积	m ²	320714.42	
2.2	地块二建筑面积	m ²	34428.00	
3	计容总建筑面积	m ²	355142.42	
3.1	地块一计容面积	m ²	320714.42	
3.2	地块二计容面积	m ²	34428.00	
4	建筑占地面积	m ²	66945.90	
4.1	地块一占地面积	m ²	97472.92	
4.2	地块二占地面积	m ²	11478.00	
5	绿地率	%	9.30	地块一
6	建筑密度		—	
6.1	地块一建筑密度	%	41.48	
6.2	地块二建筑密度	%	59.11	
7	容积率		—	
7.1	地块一容积率		1.36	
7.2	地块二容积率		1.77	
8	机动车停车位	辆	765	地块一
8.1	小汽车停车位	辆	263	
8.2	货车停车位	辆	502	
9	非机动车停车位	辆	3285	地块一

（3）建设期

项目于 2019 年 12 月开始前期工作,2020 年 3 月开工建设至 2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段。项目总建设工期为 69 个月,其中施工工期为 24 个月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

经测算,项目运营期内各项收入合计 115,293.47 万元,其中厂房出售收入 83,407.48 万元,占总收入比重为 72.34%。项目还本付息总额为 72,270.00 万元。项目预计带来可供还本付息净收益金额 89,701.07 万元,2035 年债券还本付息后,项目仍旧留存资金 19,671.07 万元,项目本息保障倍数为 1.24,有较高的偿还利息的能力。

（二）社会效益分析

本项目的建设实施,将使当地产业集聚得到更好地发展平台,让当地经济快速发展;使信息化、高端制造产业园区的投资环境情况得到改善,使人民群众得到更多的就业机会;为形成产业集群创造良好的条件,将加快当地经济建设步伐。

（三）项目预期绩效评估

依据本项目的功能特性和对项目预期产出、经济效益、社会效益的分析,通过项目实施前后功能的对比,并以定量和定性相结合的分

析方式，明确本项目所要实现的总体目标和绩效目标。主要包括：

1. 总体目标

本工程实施后，降低中小型企业建设成本和建设周期，能在未来一段时间加快制造业产业的聚集，从而促进定远县制造产业的发展，为未来定远县经济发展积聚力量和储存动能。

该项目支持人民群众返乡创业发展，能推动地方经济建设。

该项目为中小企业提供孵化平台，将进一步增加开发区“造血”功能，促进产业集群的发展和壮大，增加地方财政税收，壮大当地经济和社会发展实力，快速推进工业发展进程。

2. 产出指标

反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况，其包括：数量指标，反映项目单位计划完成的产品与服务的数量；质量指标：反映项目单位计划提供产品与服务达到的标准、水平和效果；时效指标：反映项目单位计划提供产品与服务的及时性和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品与服务所需成本。其中：

（1）产出数量

项目总用地面积 254408.16 m²（约 381.61 亩，其中地块一用地 234994.31 m²，约 352.49 亩；地块二用地 19413.85 m²，约 29.12 亩），总建筑面积 355142.42 m²，其中地块一建筑面积 320714.42 m²（包含 1#-37#生产厂房建筑面积 304729.22 m²，38#综合服务设施楼 14937.20 m²，配电房、门卫室等配套用房 1048.00 m²）；地块二建筑面积 34428.00 m²（为 1#-3#生产厂房）。

（2）产出质量指标

本项目完成，达到可使用状态。

（3）产出时效指标

项目已于 2020 年 3 月开工建设，2025 年 12 月底竣工。

（4）产出成本指标

总成本控制 70,982.40 万元，合理安排预算支出。

3. 效果指标

反映与既定绩效目标相关的、项目支持预期结果的实现程度和影响，如经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标及社会公众或服务对象满意度指标等。本项目具体包括以下指标：

（1）经济效益指标

项目债券存续期内实现总收入 115,293.47 万元；降低就业成本，促进当地经济快速发展。

（2）社会效益指标

提高人民群众就业率，维护社会稳定，为产业集群的形成创造良好的条件。

（3）可持续发展指标

项目符合当地政府长远规划；项目单位制定了财务管理、质量管理等方面的制度；项目运转资金保障可靠。

（4）服务对象满意度指标

通过调查，使项目当地居民、游客对项目的满意度达到 90%以上。

表 4：绩效考核表

项目名称		定远县经济开发区农民工返乡创业示范园项目			
实施单位		定远县城发置业有限公司			
项目属性		■ 新增项目 □ 在建项目			
项目资金		项目投资总额：		70,982.40 万元	
(万元)		资本金		14,982.40 万元	
		债券资金		56,000.00 万元	
总体目标	实施目标（2020 年 3 月-2025 年 12 月）				
	目标 1：降低中小型企业建设成本和建设周期，能在未来一段时间加快制造业产业的聚集，从而促进定远县制造产业的发展，为未来定远县经济发展积聚力量和储存动能。；				
	目标 2：支持人民群众返乡创业发展，能推动地方经济建设；				
	目标 3：为中小企业提供孵化平台，将进一步增加开发区“造血”功能，促进产业集群的发展和壮大，增加地方财政税收，壮大当地经济和社会发展实力，快速推进工业发展进程。				
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	指标 1：用地面积	两处地块，总面积 254408.16 m²。	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分； 2、基本按设计要求完成任务，得 3 分； 3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。
			指标 2：总建筑面积	总建筑面积 355142.42 m²	
			指标 3：计容总建筑面积	总面积 355142.42 m²。	
			指标 4：建筑占地面积	总面积 66945.90 m².	
			指标 5：绿地率	9.3%	
			指标 6：建筑密度	地块一 41.48%，地块二 59.11%	
			指标 7：容积率	地块一 1.36，地块二 1.77	
			指标 8：机动车停车位	总停车位 765 辆。	

			指标 9: 非机动车停车位	3285 辆	
		质量指标	指标 1: 质量达标率	工程达到设定指标	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%, 本指标得分=指标权重×质量达标率。低于 80%, 不得分。
		时效指标	指标 1: 项目完成及时性	2022 年 2 月底前竣工	完成及时率=[(计划完成时间—实际完成时间)/计划完成时间]×100%。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分, 影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1: 成本控制率	债券存续期总成本控制 70,982.40 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算, A≤100%得满分; 100%<A≤105%时, 得分为此项指标满分-100×(A-100%) (如: A=102.8%, 此项指标权重 4 分, 则得分为 4-2.8=1.2 分), A>105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目债券存续期内实现总收入	债券存续期实现各项收入 115,293.47 万元	不低于逾期收入的 90 则满分。
			指标 2: 提高农民工就业率, 增加农民工收入	增加返乡农民工收入	是否带动当地经济发展和农民工收入水平的增长, 有所提高则得满分, 否则不得分。
		社会效益指标	指标 1: 降低中小型企业建设成本和建设周期, 促进定远制造业发展	推动地方经济建设的有力举措	返乡创业园设施建设水平提升显著, 实现规划目标要求的, 得 10 分; 基本实现规划目标的, 得 8 分; 提升较明显, 部分目标已实现, 但与规划目标有差距的, 得 6 分; 与原规划目标差距较大, 目标难以实现, 得 0 分
			指标 2: 促进经济社会发展	是	是否促进经济社会发展, 有则得满分, 否则不得分。

		可持续影响指标	指标 1：项目是否符合当地政府长远规划	是	办理了交接手续，工程项目形象保持良好（5 分）；明确了管理主体及管护经费来源，初步建立了长效管护机制，做好建后管护准备工作（5 分）。
			指标 2：项目单位是否制定了财务管理、质量管理等方面制度	是	
			指标 3：项目运转资金保障是否可靠	是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	满意度调查	满意度 90%	根据社会调查结果评分。

三、投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）编制依据

① 投资估算依据国家发改委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》第三版；

② 2018 版《安徽省建筑工程消耗量定额》及当地类似工程造价指标估算；

③ 工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

④ 综合取费均按省建设厅和地方建委相关工程取费规定确定；

⑤ 设备及材料按现行市场价格估算；

⑥ 建设单位提供的其他相关材料。

2. 投资估算范围

本项目投资估算范围包括建安工程费、工程建设其他费及工程预备费等。

建安工程费主要包含：综合服务设施楼、生产厂房建安工程费以及园区道路、景观绿化、给排水、供配电、室外照明等配套建安工程费；

工程建设其他费主要包含：土地费、建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、施工图审查费、工程监理费等。

工程预备费：包括基本预备费，不计涨价预备费。

3. 取费标准

1、建设单位管理费：按财政部财建[2016]504 号文计取；

2、前期工作费：按国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》([1999]1283 号)结合市场价计取；

3、工程设计费：按国家发展计划委员会及建设部颁布的[2002]10 号文《工程勘察设计收费管理规定》并结合市场价计取；

4、工程勘察费：按国家发展计划委员会及建设部颁布的[2002]10 号文《工程勘察设计收费管理规定》并结合市场价计取；

5、工程监理费：按国家发改委价格[2007]670 号文结合市场价计取；

6、工程环评费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125 号结合市场价计取；

7、土地费用：根据定远县工业用地价格，按 5.8 万元/亩计取。

8、基本预备费：按照工程费和工程建设其他费之和的 8%计取，不计涨价预备费；

9、其它费用详见投资估算表。

4. 投资估算

该项目总投资为 70,982.40 万元，其中工程费用 59,157.85 万元，工程建设其他费 4,656.47 万元，预备费 4,928.08 万元，建设期利息为 2,240.00 万元，其中单位自筹 14,982.40 万元，占总投资的 21.11%；债券融资 56,000.00 万元，占总投资的 78.89%。

表 5：项目总投资估算表

序号	工程及费用名称	估 算 价 值（万元）				合计	经济技术指标			比例（%）	备注
		建筑工程费	设 备 购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指 数 (元/m²)		
一	工程费用	47444.27	0.00	11713.58	0.00	59157.85	m ²			83.34%	
(一)	地块一	43108.62	0.00	10733.81	0.00	53842.43					
1	综合服务设施楼	3584.93	0.00	388.37	0.00	3973.30		14937.20			
1.1	土建工程	3136.81				3136.81	m ²	14937.20	2100		11 层
1.2	装饰工程	448.12				448.12	m ²	14937.20	300		
1.3	安装工程			298.74		298.74	m ²	14937.20			
1.3.1	给排水工程			104.56		104.56	m ²	14937.20	70		
1.3.2	强弱电工程			104.56		104.56	m ²	14937.20	70		
1.3.3	暖通工程			89.62		89.62	m ²	14937.20	60		
1.4	设备工程			89.62		89.62	m ²	14937.20	60		含电梯等设备
2	生产厂房及配套用房	36693.27	0.00	6115.54	0.00	42808.81	m ²	305777.22			3-4 层
2.1	土建工程	33635.49				33635.49	m ²	305777.22	1100		
2.2	装饰工程	3057.77				3057.77	m ²	305777.22	100		
2.3	安装工程	0.00		5503.99		5503.99	m ²	305777.22			
2.3.1	给排水工程			2140.44		2140.44	m ²	305777.22	70		
2.3.2	强弱电工程			1834.66		1834.66	m ²	305777.22	60		
2.3.3	暖通工程			1528.89		1528.89	m ²	305777.22	50		
2.4	设备工程			611.55		611.55	m ²	305777.22	20		含电梯等设备
3	室外配套工程	2830.43	0.00	4229.90	0.00	7060.33					
3.1	景观绿化	437.09				437.09	m ²	21854.47	200		

序号	工程及费用名称	估 算 价 值（万元）				合计	经济技术指标			比例（%）	备注
		建筑工程费	设 备 购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指 数 (元/m²)		
3.2	道路及广场	2313.34				2313.34	m²	115666.92	200		
3.3	室外给排水			1409.97		1409.97	m²	234994.31	60		
3.4	室外照明			939.98		939.98	m²	234994.31	40		
3.5	室外供配电			1879.95		1879.95	m²	234994.31	80		含供配电设备
3.6	其他附属工程	80.00				80.00	项	1.00	800000		含大门、围墙、门卫等
(二)	地块二	4335.65	0.00	979.77	0.00	5315.42					
1	生产厂房	4096.93	0.00	688.56	0.00	4785.49		34428.00			
1.1	土建工程	3787.08				3787.08	m²	34428.00	1100		
1.2	装饰工程	309.85				309.85	m²	34428.00	90		
1.3	安装工程			619.70		619.70	m²	34428.00			
1.3.1	给排水工程			241.00		241.00	m²	34428.00	70		
1.3.2	强弱电工程			206.57		206.57	m²	34428.00	60		
1.3.3	暖通工程			172.14		172.14	m²	34428.00	50		
1.4	设备工程			68.86		68.86	m²	34428.00	20		
2	室外配套工程	238.72	0.00	291.21	0.00	529.92					
2.1	景观绿化	36.11				36.11	m²	1805.49	200		
2.2	道路及广场	122.61				122.61	m²	6130.36	200		
2.3	室外给排水			97.07		97.07	m²	19413.85	50		
2.4	室外照明			77.66		77.66	m²	19413.85	40		
2.5	室外供配电			116.48		116.48	m²	19413.85	60		含供配电设备

序号	工程及费用名称	估 算 价 值（万元）				合计	经济技术指标			比例（%）	备注
		建筑工程费	设 备 购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指 数 (元/m²)		
2.6	其他附属工程	80.00				80.00	项	1.00	800000		含大门、 围墙、门 卫等
二	工程建设其他费				4656.47	4656.47				6.56%	
1	土地费用				2213.34	2213.34	亩	381.61	58000		按 5.8 万 元 / 亩 计 列
2	建设单位管理费				613.26	613.26					财 建 [2016]50 4 号文
3	工程勘察设计费				825.51	825.51					按计价格 [2002]10 计取
4	工程建设监理费				857.69	857.69					按计价格 [2007]67 0 计取
5	前期工作咨询费				30.00	30.00					按计价格 [1999]12 83 计取
6	环境影响评价编制费				28.58	28.58					按计价格 [2002]12 5 号计取
7	施工图审查费				66.04	66.04					按设计费 的 8% 计 取
8	招标代理费				22.05	22.05					发 改 委

序号	工程及费用名称	估 算 价 值（万元）				合计	经济技术指标			比例（%）	备注
		建筑工程费	设 备 购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指 数 (元/m²)		
											[2002]19 80 号 文 计取
三	预备费				4928.08	4928.08				6.94%	
1	基本预备费				4928.08	4928.08					(一 + 二)*8%, 不含土地 费
四	建设投资	47444.27	0.00	11713.58	9584.55	68742.40					
五	建设期利息					2240.00				3.16%	
六	项目总投资	47444.27	0.00	11713.58	9584.55	70982.40				100.00%	

（二）资金筹措方案

1. 资本金来源

本项目投资估算为 70,982.40 万元，项目资本金 56,000.00 万元，占总投资的 21.11%，由建设单位自筹，发行专项债 56,000.00 万元，占项目总投资的 78.89%。

2. 项目建设计划

项目于 2019 年 12 月开始前期工作，2020 年 3 月开工建设至 2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段。项目总建设工期为 69 个月，其中施工工期为 24 个月。

3. 项目实施进度

本项目已基本完成前期准备工作，完成项目可行性研究报告；已取得可研批复、立项批复；环评报告已获得定远县环保局批复；定远县国土局已出具用地情况说明，项目已于 2020 年 3 月开工，2025 年 12 月底竣工验收。

4. 资金筹措计划

本项目债务资金 56,000.00 万元，拟通过发行专项债券解决。

本项目建设期 5 年，发债资金在建设期处第一年到位 50%，第二年到位 50%。债务资金还本付息期 10 年，前 9 年只付息，第 10 年偿还到期债券资金 50%，第十一年偿还到期债券资金 50%，年利率按利率 3.50% 计。项目债券发行计划见下表：

表6：债券发行计划

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
----	------	----------	------

1	2020 年	15,000.00	十年
2	2024 年	25,000.00	十年
3	2025 年	16,000.00	十年

5. 债券应付本息情况

本次计划通过债券融资 56,000.00 万元，债券于 2020 年 5 月已发行 15,000.00 万元（实际发行利率为 2.95%）；2024 年已发行 25,000.00 万元（6 月已发行 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.37%，根据省财政厅关于开展专项债券资金用途调整工作的通知，本次安排该项目 20,000.00 万元，发行利率按照 2.53%）；2025 年上半年拟发行 16,000.00 万元（本批次拟发行 16,000.00 万元），债券票面利率按照假设利率 3.50% 计算，期限均为 10 年期，每半年付息一次，到期一次性还本，根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 10 年、已发行部分按照实际发行利率计算，未发行部分利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.50% 进行测算，发行期利息金额 16,270.00 万元，发行费用按 0.11% 测算为 61.60 万元，还本付息总额为 72,270 万元。

表 7：项目还本付息表（单位：万元）

年份	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资利率	本期应付利息	本期应付本息合计
2020		15,000.0		15,000.0	2.95%	221.25	221.25
2021	15,000.0			15,000.0	2.95%	442.50	442.50
2022	15,000.0			15,000.0	2.95%	442.50	442.50
2023	15,000.0			15,000.0	2.95%	442.50	442.50
2024	15,000.0	25,000.0		40,000.0	2.95%/2.37%/2.53	501.75	501.75
2025	40,000.0	16,000.0		56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,347.00	1,347.00
2026	56,000.0			56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,627.00	1,627.00
2027	56,000.0			56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,627.00	1,627.00
2028	56,000.0			56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,627.00	1,627.00
2029	56,000.0			56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,627.00	1,627.00
2030	56,000.0			56,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,405.75	1,405.75
2031	56,000.0		15,000	41,000.0	2.95%/2.37%/2.53	1,184.50	16,184.50
2032	41,000.0			41,000.0	2.37%/2.53%/3.50	1,184.50	1,184.50
2033	41,000.0			41,000.0	2.37%/2.53%/3.50	1,184.50	1,184.50

2034	41,000.0		25,000	16,000.0	2.37%/2.53%/3.50	1,125.25	26,125.25
2035	16,000.0		16,000		3.50%	280.00	16,280.00
合计		56,000.0	56,000			16,270.0	72,270.00

6. 项目资金保障措施

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

(2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度及时进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

收入来源于厂房租赁收入、综合楼租赁收入、厂房出售收入和物业费收入

（1）厂房租赁收入

该项目竣工后预计有建筑面积为 339,157.22 平方米标准化厂房可对外出租以获取收益，2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段，2026 年开始租赁时标准化厂房预计为 12 元/平方/月出租，并参照定远县近几年 GDP 增长率平均值 7.63%递增。标准化厂房 2026-2027 年预计出租率 80%，2028 年起每年递减 10%。

（2）综合楼租赁收入

该项目竣工后预计有建筑面积 14,937.20 万平方米综合服务设施楼可对外出租以获取收益，2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段，综合服务设施楼预计为 20 元/平方/月出租，并参照定远县近几年 GDP 增长率平均值 7.63%递增。综合服务设施楼 2026 年预计出租率 80%，2027-2034 年预计出租率 90%。

（3）厂房出售收入

预计 2026 年起每年年底出售标准化厂房建筑面积的 10%。销售价格参考滁州市相关工业园区同类型工程出让价格及定远县 GDP 增长率，2026 年标准化厂房销售价格预计为 2000 元/ m² 并参照定远县近几年 GDP 增长率平均值 7.63%递增。

（4）物业费收入

该项目竣工后预计有建筑面积为 354,094.42 平方米标准化厂房

及配套设施对外出租收取物业费，预计物业费收费标准按 0.35 元/平方米/月计算。

本项目收入合计为 115,293.47 万元。

表 8：项目年经营收入估算表

收入类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1. 厂房租赁收入					
可出租面积 (m²)	339,157.22	339,157.22	339,157.22	339,157.22	339,157.22
出租率	80.00%	80.00%	70.00%	60.00%	50.00%
单价 (元/m²/月)	12	12.92	13.9	14.96	16.1
小计	3,907.09	4,205.20	3,960.30	3,653.55	3,276.93
2. 综合楼服务租赁收入					
可出租面积 (m²)	14,937.20	14,937.20	14,937.20	14,937.20	14,937.20
出租率	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m²/月)	20.00	21.53	23.17	24.94	26.84
小计	286.79	347.26	373.76	402.27	432.97
3. 厂房出售收入					
可出售面积 (m²)	33,915.72	33,915.72	33,915.72	33,915.72	33,915.72
单价 (元/m²)	2,000.00	2,152.60	2,316.84	2,493.62	2,683.88
小计	6,783.14	7,300.70	7,857.74	8,457.29	9,102.58
4. 物业费收入					
可收取物业费面积 (m²)	354,094.42	354,094.42	354,094.42	354,094.42	354,094.42
单价 (元/m²/月)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
小计	148.72	148.72	148.72	148.72	148.72
合计	11,125.74	12,001.88	12,340.52	12,661.83	12,961.20

续：

收入类型/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1. 厂房租赁收入					
可出租面积 (m²)	339,157.22	339,157.22	339,157.22	339,157.22	
出租率	40.00%	30.00%	20.00%	10.00%	
单价 (元/m²/月)	17.33	18.65	20.08	21.61	
小计	2,821.57	2,277.64	1,634.28	879.49	26,616.05
2. 综合楼服务租赁收入					
可出租面积 (m²)	14,937.20	14,937.20	14,937.20	14,937.20	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
单价 (元/m²/月)	28.89	31.09	33.46	36.02	
小计	466	501.56	539.83	581.02	3,931.46
3. 厂房出售收入					
可出售面积 (m²)	33,915.72	33,915.72	33,915.72	33,915.72	
单价 (元/m²)	2,888.66	3,109.07	3,346.29	3,601.61	
小计	9,797.11	10,544.62	11,349.18	12,215.12	83,407.48

4. 物业费收入					
可收取物业费面积 (m ²)	354,094.42	354,094.42	354,094.42	354,094.42	
单价 (元/m ² /月)	0.35	0.35	0.35	0.35	
小计	148.72	148.72	148.72	148.72	1,338.48
合计	13,233.40	13,472.54	13,672.01	13,824.35	115,293.47

(二) 项目运营成本

本项目总成本费用包括项目的燃料及动力费、职工工资与福利、修理费、固定资产折旧及无形资产摊销费、利息支出、税费等。

1、运营成本包括经营成本及相关税费，其中经营成本包括：人员工资福利费、燃料动力费、维修费。

(1) 工资福利费：本项目运营组织计划需要人员 8 人，其中 管理人员 2 人，普通员工 6 人；运营期间每年支付人员工资和福利费，管理人员工资按 6000 元/月，普通员工工资按 4000 元/月，福利费按照工资 14%计取，参照定远县近几年 GDP 增长率平均值 7.63%递增考虑。

(2) 燃料动力费：主要为项目用房及公共区域的水电费用，按照年 100 万元/年。

(3) 维修费：按固定资产折旧费的 10%计算，并参照定远县近几年 GDP 增长率平均值 7.63%递增考虑，首年折旧额约为 1306.61 万元。

(4) 其他费用：指一些不可预计的成本，按经营收入的 2%暂列。

(5) 相关税费：按照现行税法规定：本项目厂房租赁收入、综合楼租赁收入、厂房出售收入增值税按照 9%计算，物业费收入增值税按照 6%计算。城建税、教育费附加分别按照 5%、5%计算，厂房租赁收入、综合楼租赁收入、厂房出售收入按照 12%计算房产税，企业所得税按照 25%计算。按照项目实施方案，可抵扣进项税额约 5,675.98 万元。

表 9：项目年经营成本估算表（单位：万元）

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1. 工资福利费					
管理人员数（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均成本（万元/人）	7.20	7.73	8.30	8.91	9.57
普通员工人数（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
人均成本（万元/人）	4.80	5.15	5.53	5.94	6.38
小计	49.25	52.87	56.76	60.94	65.43
2. 燃料动力费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3. 修理费	130.66	140.59	151.28	162.77	175.14
4. 其他费用	222.51	240.04	246.81	253.24	259.22
6. 税费					
增值税销项税	914.78	987.12	1,015.08	1,041.61	1,066.33
增值税进项税	5,675.98	4,761.20	3,774.08	2,759.00	1,717.39
应交增值税					
城市维护建设税					
附加税					
房产税	1,208.48	1,304.94	1,342.22	1,377.59	1,410.55
财务费用	1,627.00	1,627.00	1,627.00	1,627.00	1,405.75
折旧及摊销	1,350.88	1,350.88	1,350.88	1,350.88	1,350.88
出售成本	6,783.14	6,715.31	6,648.16	6,581.68	6,515.86
应纳税所得额	-346.18	470.25	817.41	1,147.73	1,678.36
所得税		31.02	204.35	286.93	419.59
税费小计	1,208.48	1,335.96	1,546.57	1,664.52	1,830.14
成本合计	1,710.90	1,869.46	2,101.42	2,241.47	2,429.93

续：

成本类型/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1. 工资福利费					
管理人员数（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	
人均成本（万元/人）	10.27	11.03	11.84	12.71	
普通员工人数（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	
人均成本（万元/人）	6.85	7.35	7.89	8.47	
小计	70.24	75.41	80.96	86.92	598.78
2. 燃料动力费	100.00	100.00	100.00	100.00	900.00
3. 修理费	188.45	202.78	218.19	234.77	1,604.63
4. 其他费用	264.67	269.45	273.44	276.49	2,305.87
6. 税费					
增值税销项税	1,088.80	1,108.55	1,125.02	1,137.60	
增值税进项税	651.06				
应交增值税	437.74	1,108.55	1,125.02	1,137.60	3,808.91
城市维护建设税	21.89	55.43	56.25	56.88	190.45
附加税	21.89	55.43	56.25	56.88	190.45
房产税	1,440.51	1,466.84	1,488.80	1,505.57	12,545.50
财务费用	1,184.50	1,184.50	1,184.50	1,125.25	
折旧及摊销	1,350.88	1,350.88	1,350.88	1,350.88	

出售成本	6,450.70	6,386.20	6,322.33	6,259.11	
应纳税所得额	2,139.66	2,325.63	2,540.40	2,771.59	
所得税	534.91	581.41	635.10	692.90	3,386.21
税费小计	2,456.94	3,267.66	3,361.42	3,449.83	20,121.52
成本合计	3,080.30	3,915.30	4,034.01	4,148.01	25,530.80

（三）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

表 12：资金测算平衡表

单位：万元

项目	2020 年 -2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生现金流											
经营活动流入小计		11,125.74	12,001.88	12,340.52	12,661.83	12,961.20	13,233.40	13,472.54	13,672.01	13,824.35	
经营活动流出小计		1,710.90	1,869.46	2,101.42	2,241.47	2,429.93	3,080.30	3,915.30	4,034.01	4,148.01	
经营活动净流量		9,414.84	10,132.42	10,239.10	10,420.36	10,531.27	10,153.10	9,557.24	9,638.00	9,676.34	
二、投资活动产生现金流											
投资活动流入小计											
投资活动流出小计	68,742.40										
投资活动净流量	-68,742.40										
三、筹资活动产生现金流											
项目资本金	14,982.40										
债券融资款	56,000.00										
债券发行费用	61.60										
偿还债券本金								15,000.00		25,000.00	16,000.00
支付债券利息	3,397.50	1,627.00	1,627.00	1,627.00	1,627.00	1,405.75	1,184.50	1,184.50	1,184.50	1,125.25	280.00
筹资活动净流量	67,523.30	-1,627.00	-1,627.00	-1,627.00	-1,627.00	-1,405.75	-1,184.50	-16,184.50	-1,184.50	-26,125.25	-16,280.00
四、期初现金		-1,219.10	6,568.74	15,074.16	23,686.26	32,479.62	41,605.14	50,573.74	43,946.48	52,399.98	35,951.07
五、期内现金变动	-1,219.10	7,787.84	8,505.42	8,612.10	8,793.36	9,125.52	8,968.60	-6,627.26	8,453.50	-16,448.91	-16,280.00
六、期末现金	-1,219.10	6,568.74	15,074.16	23,686.26	32,479.62	41,605.14	50,573.74	43,946.48	52,399.98	35,951.07	19,671.07

1、项目平衡性预测

表 13：项目平衡性预测表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目收益				
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	发行费用	项目净收益
2020 年	15,000.00	221.25		221.25				16.50	-16.50
2021 年	15,000.00	442.50		442.50					
2022 年	15,000.00	442.50		442.50					
2023 年	15,000.00	442.50		442.50					
2024 年	40,000.00	501.75		501.75				27.50	-27.50
2025 年	56,000.00	1,347.00		1,347.00				17.60	-17.60
2026 年	56,000.00	1,627.00		1,627.00	11,125.74	502.42	1,208.48		9,414.84
2027 年	56,000.00	1,627.00		1,627.00	12,001.88	533.50	1,335.96		10,132.42
2028 年	56,000.00	1,627.00		1,627.00	12,340.52	554.85	1,546.57		10,239.10
2029 年	56,000.00	1,627.00		1,627.00	12,661.83	576.95	1,664.52		10,420.36
2030 年	41,000.00	1,405.75	15,000.00	16,405.75	12,961.20	599.79	1,830.14		10,531.27
2031 年	41,000.00	1,184.50		1,184.50	13,233.40	623.36	2,456.94		10,153.10
2032 年	41,000.00	1,184.50		1,184.50	13,472.54	647.64	3,267.66		9,557.24
2033 年	41,000.00	1,184.50		1,184.50	13,672.01	672.59	3,361.42		9,638.00
2034 年	16,000.00	1,125.25	25,000.00	26,125.25	13,824.35	698.18	3,449.83		9,676.34
2035 年		280.00	16,000.00	16,280.00					
合计		16,270.00	56,000.00	72,270.00	115,293.47	5,409.28	20,121.52	61.60	89,701.07
本息覆盖倍数	1.24								

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 89,701.07

万元，能够覆盖债券本息金额 72,270.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

2、项目平衡性评价

根据皖财债【2020】7号《安徽省财政厅关于报送2020年第一批入库非标专项债项目申报材料的通知》（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

（1）稳定性

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，债券存续期间各年度累计现金净流量为正，本项目专项债到期时，在偿还债券到期的本息后，将仍有19,671.07万元的累计现金结余，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入89,701.07万元，能够覆盖债券本息金额72,270.00万元，债务本息偿付保障倍数1.24倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，当项目净收

益下降 5.00%时，该项目的本息覆盖倍数为 $1.18 > 1.10$ ；当项目净收益下降 10.00%时，该项目的本息覆盖倍数为 $1.12 > 1.10$ 。可见，在保守的情况下，本息覆盖倍数仍高于 1.10，经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。说明本项目不能偿还债券本息的风险较低。项目收益与融资敏感性测算见表如下：

表 14： 项目收益与融资敏感性测算表 单位：万元

变量	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
0	89,701.07	72,270.00	1.24
-5.00%	85,216.02	72,270.00	1.18
-10.00%	80,730.96	72,270.00	1.12

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府非标债专项债券募集资金计划

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，各地试点分类发行非标债专项债券的规模，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。

（4）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）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。

2. 发行计划

表 15：债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限
2020 年	1.5 亿元	10 年
2024 年	2.5 亿元	10 年
2025 年	1.6 亿元	10 年
合计	5.6 亿元	

3. 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

4. 品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5. 时间安排

专项债券发行以省政府发行时间为准。

6. 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7. 兑付安排

利息按一年支付，本金到期一次性偿还。

8. 发行费

债券发行手续费为发行面值的 1.1%，管理费以具体发行承销协议为准。

9. 招投标

（1）招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为当期债券的票面利率，各中标承销团成员按面值承销。

（2）标位限定

承销团成员最高、最低标位差为 60 个标位，无需连续投标。标位变动幅度为 0.01%，投标标位区间下限为招标前 1 至 5 个工作日（含第 1 和第 5 个工作日）相同待偿期记账式国债收益率的算术平均值，上限为该平均值上浮 30%（四舍五入计算到 0.01%）。

（3）时间安排

按安徽省要求和规定有序进行。

（4）参与机构

安徽省政府债券公开发行人承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

（5）招标系统

通过财政部政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统，面向安徽省政府债券公开发行人承销团成员招标发行。

10. 分销

分销方式：本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销。

分销时间：招投标结束至缴款日（招投标后第一个工作日）为债券发行分销期。

分销限制：承销团成员间不得分销。非承销团成员通过分销获得本债券债权额度，在分销期内不得转让。

分销价格：承销机构根据市场情况自定价格分销。

11. 发行款缴纳

按安徽省要求和规定有序进行。

（二）专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，定远县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）风险因素分析

1、工期风险

表现为造成局部的（工程活动、分项工程）或整个工程的工期延长，不能及时投入使用。如建设单位工程合同签发前或实施中，未按合同规定时间解决征地问题、提供“三通一平”，未按建设工程合同规定及时供应电、水，未按建设工程合同规定及时提供各种合格的主材等。

2、费用风险

包括财务风险、成本超支、投资追加、报价风险、收入减少等。费用风险主要受以下 4 个方面影响：

（1）经济发展规划：其中包括银行利率、信贷管理制度、货币兑换比率等；

（2）市场情况：其中包括价格风险、竞争风险和建设市场的需求风险；

（3）电力输送情况：主要为送配电等；

（4）承包商的施工能力：其中包括承包商队伍素质、能力，建设成本以及经营情况。

3、质量风险

包括材料、工艺、工程等不能通过验收，工程验收不合格，经过评价工程质量未达到标准和要求等。

4、设计风险

主要表现为工程完成后未能达到施工设计要求。设计量的大小是设计质量高低的必然反映，所以把好设计关，是有效控制变更量的首要途径。如在时间过于紧迫，勘察成果质量不高的条件下，设计人员若依据这些质量不高的勘察成果来设计，其设计的质量也必然不会高。设计时间过紧，设计工作难以做到周密，各专业协调不够，会出现漏项、错误，其结果欲速则不达，反而使设计修改多，增加了投资，延长了工期，索赔率会增长。

5、信誉风险

可能对企业的形象、信誉造成损害是信誉风险。如建设单位未按工程合同规定及时对承包商支付工程价款而应承担的违约责任；承包商未按工程合同的技术要求，造成工程质量有缺陷，包括工程验收时发现不合格的情况；虽经返工但达不到技术指标要求，但结构稳定，不影响其基本功能。

6、法律责任风险

法律责任风险是指法律的完善程度和变动情况给工程带来的风险，包括专门设计和规范建设工程的法律文本内容的变更等。也包括出现金融、工期和费用索赔等纠纷时，能得到及时仲裁或处理，保障业主的建设和经营权、投资收益和抵押权。法律责任风险的主要构成是法律完善程度、项目违约法律条款。

7、环境风险

环境包括自然环境和社会环境。自然环境中包括气候条件、气象变化情况。

（二）风险防范措施

1、从建设工程整体利益角度出发，最大限度发挥各方积极性

2、建设工程责、权、利均衡

工程的风险责任和权力应是平衡的。承担责任也应该享有权力，如果已有某种权力，也要承担相应的责任。对于风险的承担者，应享受风险控制获得的收益和机会收益。站场建设工程的参与者应理性地承担风险。

3、应采取先进的技术措施和完善的组织措施

为减少风险产生的可能性，应选择有弹性的、抗风险能力强的技术方案，进行预先的技术模拟试验，采用可靠的保护和安全措施。例如：科学规范计划变更、编好招标文件。

4、业主应要求对方担保并购买保险

对于合作伙伴在工程中可能产生的资信风险，可要求对方出具担保。提出合理的风险保证金，在报价中增加一笔不可预见的风险保证金，以抵消或降低风险发生时的损失。对于一些无法排除的风险，可以通过购买保险的方法解决。

5、应加强风险的预警工作

在工程的实施过程中，要不断地收集和分析各种信息和动态，捕捉风险的前期信号，以便更好地准备和采取有效的风险对策，对抗可能发生的风险。

6、在风险状态下应实施危机管理

在工程风险发生时，及时采取措施以控制风险的影响，是降

低损失，防范风险的最为有效的方法。在建设工程的风险状态中，必须保证工程的顺利实施。争取获得风险的赔偿，尽可能地减少损失，如向保险公司、风险责任者索赔。

七、还款保障情况

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。