

定远盐化工业园基础设施建设项目

非标专项债券实施方案



目 录

摘要	3
前言	5
一、项目基本情况.....	7
（一）区域社会经济发展情况及行业规划概况.....	7
（二）项目情况.....	11
二、经济社会效益分析.....	18
（一）经济效益分析.....	18
（二）社会效益分析.....	18
（三）项目预期绩效评估.....	18
三、投资估算及资金筹措方案.....	25
（一）投资估算.....	25
（二）资金筹措方案.....	32
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	35
（一）预期收益.....	35
（二）项目运营成本.....	41
（三）项目收益与融资自求平衡性评价.....	42
（四）项目收益抗压能力测试.....	47
五、项目融资计划.....	48
（一）项目发行地方政府非标债专项债券募集资金计划.....	48
（二）专项债券投资者保护措施.....	51
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估.....	53
（一）风险因素分析.....	53
（二）主要风险因素识别.....	54
（三）风险防范措施.....	54
七、还款保障情况.....	57
八、附件.....	58

摘 要

2015 年 11 月，李国英省长（时任省委副书记）在滁州调研时明确指示“滁州具有区位、资源、空间和改革等诸多优势，要从战略层面谋划西部大工业基地，立足定远、凤阳、明光丰富的工业矿产资源，统一战略，高起点现代工业设计，采用循环经济模式，打造完整产业链条”。多年来，滁州市认真贯彻落实这一指示精神，紧紧围绕定远岩盐、凤阳石英岩、明光凹凸棒等工业矿产资源，在规划统筹、招大引强、园区建设、创新驱动、资源管控、政策扶持、要素保障等方面持续发力，基地建设初见成效，呈现出质效双升的良好态势。

本次“定远盐化工业园基础设施建设项目”紧紧围绕滁州市政府《西部大工业基地产业发展规划》内容，建设期为 24 个月，项目已基本完成前期准备工作，完成项目可行性研究报告；已取得立项批复、可研批复，环评报告已获得定远县生态环境局批复，定远县自然资源和规划局已出具建设项目选址意见书及用地情况初审意见的说明。

本项目总投资 128,860.40 万元，其中项目资本金 48,860.40 万元，占总投资 37.92%，资本金全部来源于承办单位自有资金，计划发行专项债券融资 80,000.00 万元，占总投资的 62.08%，债券期限为 10 年。根据计划安排，已于 2020 年第三批已融资 15,000.00 万元，实际利率为 2.95%，2021 年第二批已融资 10,000.00 万元，实际利率 3.31%，2022 年已融资 9,000.00 万元（2022 年 6 月已融资

9,000.00 万元，实际利率 2.91%)，2023 年计划融资 40,000.00 万元（2023 年 7 月已融资 16,000.00 万元，实际利率 2.74%，2023 年 9 月计划融资 24,000.00 万元，实际利率 2.91%），2025 年计划发行 6,000.00 万元（2025 年本批次计划发行 3,000.00 万元）。

本项目收入主要来源于项目建成后的危化品运输车辆停车场停车费收入，停车场综合办公楼、科创中心、标准化厂房、职业培训学校和人才公寓出租收入、蒸汽管道（架）租赁收入及土地出让收入。经测算，项目运营期内各项收入合计 146947.82 万元，其中土地出让收入 73,366.84 万元，土地出让收入占总收入比重为 48.64%。项目经营期预计带来可供还本付息的运营净收益为 146947.82 万元，经营期的还本付息总额为 104010 万元。经测算，该项目债务本息偿付保障倍数 1.41 倍，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

前 言

2019 年 11 月 14 日，滁州市委常委集体调研“西部大工业基地”建设，并召开推进会，市委书记张祥安在会上明确强调，建设“西部大工业基地”是李国英省长（时任省委副书记）到安徽工作后，首次来滁调研时提出的课题。建设“西部大工业基地”，是李国英省长立足明光、定远、凤阳的资源禀赋、产业特点，着眼转型发展、产业升级，对滁州提出的要求，既符合这三个县（市）的实际情况，也契合高质量发展要求。会议要求各级各相关部门要把“西部大工业基地”建设放在全局工作的重要位置来抓，凝聚起强大建设合力。三县（市、区）主要负责同志要亲力亲为，各相关部门要主动作为，自觉承担起该负的责任。希望通过共同努力，切实把大基地建设好、发展好，更好促进滁州市全市协调发展、高质量发展。

作为“西部大工业基地”重要载体的定远盐化工业园，于 2010 年 12 月获得安徽省政府批准成立，是安徽省目前唯一以盐化工为特色的省级工业园。园区位于定远县炉桥镇，地理位置优越，交通便捷。南接合肥，西邻淮南，北通蚌埠，京福高速、合徐高速淮南连接线、省道 S311 从园区内穿境而过，距京福高铁淮南站仅 20 公里，区位优势明显。

园区规划总面积 22.27 平方公里，根据《安徽定远盐化工业园总体规划（2019-2035 年）》，园区贯彻生态文明的发展理念，坚持生态环保优先、区域协作、高质量发展的目标，以盐化项目为龙

头，按照五个一体化的原则，将园区建设成为国家生态环保化学工业园区、长三角化工协同发展示范区、安徽盐化工产业核心区、安全绿色、产出高效的具有区域竞争力的大型盐化工业园。

本次计划发行的定远盐化工业园基础设施建设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危化品运输车辆停车场停车费收入，停车场综合办公楼、科创中心、标准化厂房、职业培训学校和人才公寓出租收入、蒸汽管道（架）租赁收入及土地出让收入，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。2017 年 12 月 24 日，入选 2017 中国特色魅力城市 200 强。

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：定远县近三年区域经济情况表

经济指标	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	183.38	277.76	311
地区生产总值（GDP）增速（%）	8.4	6.5	8
第一产业（亿元）	56.26	53.97	63.05
第二产业（亿元）	55.69	87.2	99.31
第三产业（亿元）	71.42	136.59	148.64
产业结构			
第一产业（%）	30.7	19.4	20.3
第二产业（%）	30.4	31.4	31.9
第三产业（%）	38.9	49.2	47.8
固定资产投资额（亿元）	218.75	---	---
进出口总额（万美元）	4332	4770	5838
社会消费品零售总额（亿元）	66.02	72.45	82.01

表 2：定远县近三年年财政收支情况表（单位：万元）

经济指标		2017 年	2018 年	2019 年
(一)近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		144900	146900	195998
一般公共预算支出		500100	672700	628566
地方政府一般债券收入		99600	31000	40233
地方政府一般债券还本支出		81300	13600	28168
转移性收入		341800	502300	393994
转移性支出			22	-60
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		60300	64502	56178
政府性基金支出		60700	95998	91849
地方政府专项债券收入			29975	33410
地方政府专项债券还本支出		-300		
(三) 地方政府债务状况(万元)				
地方政府债务限额	一般债务	327463	302898	314963
	专项债务	33439	93414	126824
地方政府债务余额	一般债务	294748	295993	308058
	专项债务	32399	62374	95784

3. 本项目符合定远盐化工业园总体规划

根据《安徽定远盐化工业园总体规划（2019-2035 年）》，安徽定远盐化工业园将按照“贯彻生态文明的发展理念，坚持生态环保优先、区域协作、高质量发展的目标，以盐化项目为龙头，按照五个一体化”的原则，将园区建设成为：国家生态环保化学工业园区、长三角化工协同发展示范区、安徽盐化工产业核心区、安全绿色、产出高效的具有区域竞争力的大型盐化工业园。规划工业总产值至 2025 年，达到 500 亿元；至 2030 年，达到 1000 亿元。

在空间结构规划上，打造“一环、一轴、七片”的空间结构。一环，即：外围 1 条不小于 500m 宽的环形防护林。一轴，即：淮溪大道发展轴。七片，即：盐化一体化项目区、物流仓储区、中小化工区、动力中心区、北部精细化工区、生产配套产业区、化工新材料产业区。

园区道路交通规划形成“一环五横五纵”骨架路网体系。一环：北环路、东环路、南环路、永淮一级公路。通过对环路上通道出口的严格限制，设立关卡、严格把控，禁止过境交通经过化工园区，并对进入园区的车辆进行安全检查。五横：北沿山公路、严桥路、淮溪大道、沛河东路、盐化大道。五纵：华塑大道、涧河路、洛河路、兴业大道、泥河路。

交通设施规划保留现状一处加油加气站，位于永淮一级公路和天河路交口东侧。规划危化品车辆停车场 2 座，建议结合天河路东南侧危化品车辆停车场设危化品专用车辆维修基地 1 处。在园区内不单独配套社会停车场。园区生产区各企业内部应预留足够的停车场用地。其它公共建筑物均应按照规范要求标准布置配套停车场。

根据《安徽定远盐化工业园总体规划（2019-2035 年）》，完成

定远盐化工业园基础设施建设项目，符合上述规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：定远盐化工业园管理委员会

实施机构：定远县工业投资有限公司

定远县工业投资有限公司 2013 年 8 月成立。注册地址：安徽省滁州市定远县盐化工业园区，法定代表人钱利，注册资本 22,000 万元，其中定远县城乡发展投资集团有限公司出资 20,295 万元，占 92.25%；中国农发重点建设基金有限公司出资 1,705 万元，占 7.75%。主要经营：策划、编制申报城市、工业基础设施建设项目；筹集城市、工业建设资金；根据政府授权组织实施城市、工业建设项目投资；管理运营国有资金；投资收益的收缴、管理和再投资；标准化厂房建设投资、租赁、销售；农村基础设施建设；企业不动产收购、租赁、销售；旅游开发；污水处理项目。

2. 项目概况

项目地点：本项目建设场址位于安徽定远盐化工业园内。

所属行业：市政和产业园区基础设施。

（1）项目区位

定远盐化工业园是安徽省唯一以盐化工为特色的省级工业园，园区位于定远县炉桥镇，南接合肥，西邻淮南，北通蚌埠，地理位置优越，交通便捷。2012 年 5 月被安徽省政府列为全省三大化工基地之一。

根据《安徽定远盐化工业园总体规划（2019-2035 年）》，园区

规划范围北至北沿山公路、西至华塑西边界、南至永淮公路-盐化大道、东至泥河坝，总面积约 22.27 平方公里。

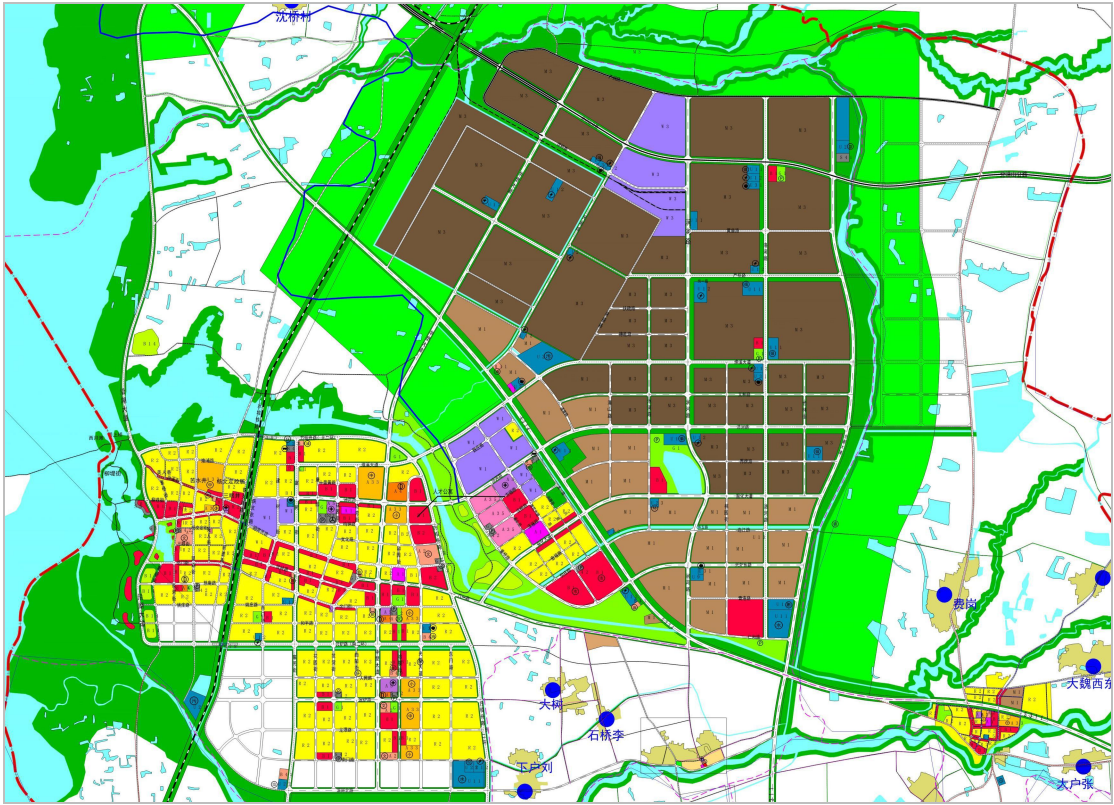


图 1：项目区域位置图

(2) 项目建设内容

①道路工程

本项目新建项目区内道路 8 条，总长度 11600m，并同步建设道路沿线排水、给水、绿化、亮化、电信、交通等配套设施。

表 3：项目区新建道路线路方案汇总表

序号	道路名称	起点	终点	长度 (m)	红线宽 (m)	备注
1	严桥路	涧河路	创新大道	1800	40	
2	洛河路北段	淮溪大道	北沿山公路	2000	40	
3	竹林街	义和路	淮溪大道	800	24	
4	创新大道	北外环	盐化大道	3650	24	
5	义和路东段	洛河路	创新大道	1000	24	

6	义和路西段	永淮公路	清山路	800	24	
7	池河路南段	沛河路	盐化大道	800	24	
8	盐化大道东段	洛河路	创新大道	750	40	
	合计			11600		

对定远盐化工业园内 12 条道路进行白加黑改造，改造道路总长度 16290 米，铺设沥青砼路面总面积 275110 平方米。

表 4：项目区白加黑改造道路线路方案汇总表

序号	道路名称	起点	终点	长度 (m)	红线宽 (m)	备注
1	人民路	铁支东路	范湾路	1290	24	
2	富民路	迎宾西路	北门街	500	24	
3	建材路	迎宾西路	北门街	540	24	
4	花园街	迎宾西路	北门街	520	24	
5	泉盛路	华塑物流园	淮溪大道	1900	18	
6	规划支路	泉盛路	涧河路	900	24	
7	德胜路	泉盛路	涧河路	1070	24	
8	清山路	淮溪大道	沛河东路	750	24	
9	池河路	规划支路	沛河东路	1370	24	
10	义河路	清山路	洛河路	1800	24	
11	盐化大道	永淮公路	洛河路	2130	40	
12	洛河路	淮溪大道	永淮公路	3520	40	
	合计			16290		

②危化品运输车辆停车场工程

危化品运输车辆停车场位于盐化工业园淮溪大道北侧，西侧紧邻永淮路，项目占地面积 100000 平方米，规划设计室外停车位 457 个，主要停放运输危险化学品的空车辆，停车位区域主要分为

可燃性物料、毒性物料、腐蚀性物料以及超大型空车停车位。露天停车场总建筑面积 27496 平方米，5 层综合办公楼建筑面积 12000 平方米，修车房建筑面积 480 平方米，洗车场建筑面积 320 平方米、

机动车停车场建筑面积 2255 平方米，非机动车停车棚建筑面积 160 平方米。项目建设内容主要包括综合办公楼、配电室、消防水泵房、消防水池、非机动车车棚、修车房、洗车场、机动车停车场、超大型空车停车场、门卫、露天停车场、初期雨水池、事故水池以及污水处理装置区等。

③科创中心及标准化厂房工程

科创中心：科创中心位于定远盐化工业园盐化大道与洛河路交叉口西北角，东邻洛河路，南至盐化大道，项目总用地面积 40133.5 平方米（约 60.2 亩）。基地总建筑面积 65040.6 平方米，其中孵化中心 24093.15 平方米，研发中主 20386.33 平方米，综合楼 13220.64 平方米，培训中心 7340.48 平方米。工程主要建设内容包括孵化楼、科研楼、综合楼和培训中心等主体工程以及项目区道路、给排水、供电、绿化、照明、消防、环卫等配套工程。

标准化厂房：标准化厂房位于盐化大道与洛河路交叉口西北角，占地约 200 亩，总建筑面积 150030 平方米，计容建筑面积 165060 平方米。项目主要建设内容包括单层厂房（ $H \geq 8m$ ）15030 平方米，单层厂房（ $H < 8m$ ）24570 平方米、多层标准化厂房 99132 平方米，综合服务中心 10900 平方米；门卫 96 平方米；配电房 302 平方米。并配套建设园区道路、停车场、给排水、供配电、通信、绿化、亮化等配套基础设施。

④初期雨水收集池及其配套工程

本工程对定远盐化工业园化工区域内道路与交通设施区域的初期雨水进行收集，规划道路与交通设施用地面积 146.14 公顷，占园区总用地 10.82%。

本工程建设内容为在（定远）盐化工业园区内新建初期雨水收集池 4 座及配套管网。主要建设内容为初期雨水收集池的主体构筑物、收集和排水管线、工艺设备、电气、自控和配套服务设施；其中 1#初期收集雨水池规模为 4500m³，2# 初期雨水收集池的规模为 4200m³，3#初期雨水收集池的规模为 6500m³，4#初期雨水收集池的规模为 5400m³。配套雨水收集管约 2.05km，雨水排放管约 3.85km。初期雨水收集池及配套管网的建设可与园区内雨水干管同步实施。

工程占地总面积 18.73 亩，其中 1#初期雨水收集池占地 4.38 亩，2#初期雨水收集池占地 4.31 亩，3#初期雨水收集池占地 4.77 亩，4#初期雨水收集池占地 5.27 亩。

⑤有毒有害气体预警监测系统

本项目建设目的主要是为构建“全覆盖、全天候、全过程”的定远盐化工业园有害有毒有害气体环境风险预警体系，该预警体系充分体现“政府主导公共区域、企业落实主体责任、环境保障人民健康”的思路，将企业自主检测系统、公共区域监控系统、敏感目标监控系统，重点因子快速移动检测系统和其他相关基础数据充分的整合，实现能够有效防控环境风险，降低园区环境事故、安全事故发生率的目的。到 2020 年园区有毒有害气体风险预警体系基本形成，有利提升园区环境风险预警和应急能力，并为下一步实现园区“水-气-土”协同预警打下坚实基础。

本项目预警体系的建设通过风险单元站、厂界站、扩散途径

站、红外监测站、敏感点站及移动站（移动监测车）等站点布设，依托厂内和厂外各级暂停的精度监测，从而达到对园区有毒有害气体进行预警和溯源的作用。

整个预警体系建设可分为园区内部布设和园区外部布设，园区内部可分为企业内部站点布设和厂界站布设，而企业内部可由排气筒和风险单元站组成。在园区外部，布设敏感点站和扩散途径站。此外，红外监测站和移动站（移动监测车）的布设，更强化了园区内部预警功能。整个体系通过风险单元站、扩散途径站、移动站红外监测站的布设，从而构成了完整的有毒有害气体风险预警体系网络。

⑥蒸汽管道（架）工程

本项目工程范围和创新大道、沛河路、工业大道、永淮一级公路、经一路、外环快速路围合的区域，总用地面积 13.6 平方公里。

蒸汽管道（架）自泉盛化工厂热源厂引出 DN600 管道，向东过泉盛路后沿规划支路向东敷设至经三路，主管道沿经三路、纬三路至创新大道，管径为 DN600~DN150。在泉盛路、纬一路、纬三路分别引出 DN250、DN300、DN200 分支。

经五路热电厂引出 DN450 管道，沿纬五路向西至经三路，向北敷设至纬三路与泉盛化工热源厂蒸汽管道连接，管径为 DN450~DN300。在经四路、纬四路、兴炉东路分别引出 DN250、DN250、DN200 分支。管线总长度 15.94km。

⑦炉桥职业培训学校

炉桥职业培训学校位于定远县炉桥镇淮溪大道和创新大道交叉口西南角，西至范湾街，南至沛河路，北邻淮溪大道，总用地面积

136.8 亩，其中普高用地 84.9 亩，职高用地 51.9 亩。学校按照 60 个教学班标准设计，其中普高 36 个班，职高 24 个班，预计可容纳学生 3000 人。

项目主要建设内容包括教学楼（含艺术教室）、实训楼、图书综合楼（含行政办公）、宿舍楼、食堂、400m 标准田径运动场以及室外游泳池、室外篮球场（网球场）等体育运动设施，学校总建筑面积 71373 平方米，其中普高建筑面积 39877 平方米、职高建筑面积 28536 平方米，图书馆 2400 平方米，连廊、门卫等配套建筑面积 560 平方米。工程同步建设供配电、给排水、绿化景观、道路等室外配套工程。

⑧人才公寓

人才公寓位于炉桥一小东侧，方绍舟路西侧，沛河路南侧，规划用地总面积 16800 平方米，约 25.2 亩，总建筑面积 30240 平方米，总户数 238 户。建成后将是配套设施完善、环境优美、交通便捷的综合性社区。

（3）建设期

本工程从正式开工到竣工验收，建设工期为 24 个月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

据测算，项目预计带来可供还本付息净收益金额 146,947.82 万元，2035 年债券还本付息后，项目仍留存资金 50373.82 万元，项目本息保障倍数为 1.41，有较高的偿还利息的能力，本项目产生的收入能够较好保障还本付息的需要。

（二）社会效益分析

滁州市西部大工业基地包括定远、凤阳和明光三个县市，是李国英省长立足明光、定远、凤阳的资源禀赋、产业特点，着眼转型发展、产业升级，对滁州提出的要求，既符合这三个县（市）的实际情况，也契合高质量发展要求。

建设定远盐化工业园区是定远县经济社会发展的客观要求，有利于拉动定远县和滁州市的经济增长，有效推进定远县经济结构的调整、优化和升级，大力促进定远县“开放带动”、“资源节约”“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进定远县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

（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，将提高工业园区的土地集约节约利用水平，加快园区产业集聚和中小微型企业快速发展，培育和孵化中小微型企业做大做强，有效缩短企业建设周期，为定远承接产业转移提供发展平台。有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快定远县产业化、城市化进程。优化安徽定远盐化工业园生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。

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程度和效率情况；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

道路工程新建园区道路 8 条，总长度 11600 米，白改黑改造道路 12 条，总长度 16290 米，铺设沥青砼路面总面积 275110 平方米；危化品运输车辆停车场室外停车位 457 个，露天停车场总建筑面积 27496 平方米，5 层综合办公楼建筑面积 12000 平方米，修车房建筑面积 480 平方米，洗车场建筑面积 320 平方米、机动车停车场建筑面积 2255 平方米，非机动车停车棚建筑面积 160 平方米；科创中心总建筑面积 65040.6 平方米，标准化厂房总建筑面积 150030 平方米；初期雨水收集池 4 座及配套管网；有毒有害气体预

警监测系统 1 套；蒸汽管道（架）工程管线总长度 15.94km；炉桥职业培训学校总建筑面积 71373 平方米及室外配套工程；人才公寓总建筑面积 30240 平方米，总户数 238 户。

（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

项目从开工建设到竣工预计 24 个月。

（4）产出成本指标

总成本控制 128,860.40 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 150,842.68 万元；加快园区产业集聚和中小微型企业快速发展，促进地区经济发展。

（2）社会效益指标

有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快定远县产业化、城市化进程。

（3）生态效益指标

项目区内的道路，绿化美化，城建设施将得到根本的改变，改善生态环境。

(4) 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。

(5) 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 5：绩效考核表

项目名称		定远盐化工业园基础设施建设项目			
主管部门		定远盐化工业园管理委员会		实施单位	定远县工业投资有限公司
项目属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目			
项目资金		项目投资总额：		128,860.40 万元	
(万元)		资本金		48,860.40 万元	
		债券资金		80,000.00 万元	
总体目标	实施目标（2020 年 3 月-2024 年 2 月）				
	目标 1：提高工业园区的土地集约节约利用水平，加快园区产业集聚和中小微型企业快速发展，培育和孵化中小微型企业做大做强，有效缩短企业建设周期，为定远承接产业转移提供发展平台； 目标 2：有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快定远县产业化、城市化进程； 目标 3：优化安徽定远盐化工业园生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。				
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：道路工程 指标 2：危化品运输车辆停车场	建园区道路 8 条，总长度 11600 米，白改黑改造道路 12 条，总长度 16290 米，铺设沥青砼路面总面积 275110 平方米 室外停车位 457 个，露天停车场总建筑面积 27496 平方米，5 层综合办公楼建筑面积 12000 平方米，修车房建筑面积 480 平方米，洗车场建筑面积 320 平方米、机动车停车场建筑面积 2255 平方米，非机动车停车	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。

				棚建筑面积 160 平方米	
			指标 3: 科创中心及标准化厂房	总建筑面积 65040.6 平方米, 标准化厂房 总建筑面积 150030 平方米	
			指标 4: 初期雨水收集池	雨水收集池 4 座及配套管网	
			指标 5: 有毒有害气体预警监测系统	1 套	
			指标 6: 蒸汽管道(架)工程	管线总长度 15.94km	
			指标 7: 炉桥职业培训学校	总建筑面积 71373 平方米及室外配套工程	
			指标 8: 人才公寓	单边总公里 3.175km	
		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	2026 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 128,860.40 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 150,842.68 万元	不低于预期收入的 90%则满分。	
		指标 2：加快园区产业集聚和中小微型企业快速发展，促进地区经济发展	促进园区经济发展	是否有效促进园区经济发展，有所促进则得满分，否则不得分。	
	社会效益指标	指标 1：有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高	促进园区企业科学技术水平的进步、劳动者素质提升	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：对加快定远县产业化、城市化进程	对加快定远县产业化、城市化进程	是否加快定远县产业化、城市化进程，有则得满分，否则不得分。	
	生态效益指标	指标：项目区内的道路，绿化美化，城建设施将得到根本的改变，改善生态环境	改善生态环境	生态效益显著，实现规划目标，得 10 分；有明显的生态效益，基本实现规划目标，得 8 分；对生态环境有一定改善，得 6 分；对生态环境改善不明显的，得 0 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

《全国统一建筑工程基础定额-安徽省综合估价表》（2000年）；

《全国统一市政工程预算定额安徽省单位估价表》（2000年）；

《安徽省市政工程费用定额》2000年；

《公路工程基本建设项目投资估算编制方法》（JTG 平方米 0-2011）；

《公路工程估算指标》（JTG/T 平方米 1-2018）；

《安徽工程造价》，不足部分参照市场调研价；

工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；

其它部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

2. 工程建设其它费用

（1）征地拆迁费或土地使用费：项目承办单位提供。

（2）建设单位管理费按照财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）的相关规定计列；

（3）工程监理费按照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）的相关规定计列；

（4）前期工作费中的项目建议书、可行性研究报告的编制和评估费用按照国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规

定的通知》（计价格〔1999〕1283号）的相关规定计列；

（5）环评费用按照《国家计委、国家环境保护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）的相关规定计列。

（6）设计费根据国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）的相关规定计取；

（7）招标代理服务费用按照国家改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）的规定计列；

（8）工程预备费：

基本预备费按照建筑安装工程费用与工程建设其他费用之和的7.4%计列，不计涨价预备费；

（9）债务资金利率按年利率4.0%计；

（10）其它费用见投资估算表6。

3. 项目总投资

（1）建筑安装工程费：109,702.82万元，其中建筑工程费87,490.60万元，设备购置费7,542.37万元，安装工程费14,669.85万元；

（2）工程建设其它费：7,287.08万元（其中土地使用费1,457.12万元）；

（3）基本预备费：8,670.50万元；

（4）建设期利息：3,200.00万元（债务资金80,000.00万元，建设期2年，债务资金年利率按4.0%计），建设期利息估算详见表5。

（5）项目建设总投资：128,860.40万元。

表 6：工程建设投资估算表

序号	工程或费用名称	合计 (万元)	工程费用（万元）			工程建设其 它费用 (万元)	技术经济指标			备 注
			建筑工程费	设备购置费	安装工程费		单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	109702.82	87490.60	7542.37	14669.85					
(一)	道路工程	24691.90	23525.50	1166.40						
1	严桥路	4899.60	3906.00	183.60	810.00		m	1800		40
2	洛河路北段	5445.20	4340.00	205.20	900.00		m	2000		40
3	竹林街	1256.30	924.80	79.50	252.00		m	800		24
4	创新大道	5788.40	4219.40	364.50	1204.50		m	3650		24
5	义和路东段	1570.00	1156.00	99.00	315.00		m	1000		24
6	义和路西段	1256.30	924.80	79.50	252.00		m	800		24
7	池河路南段	1256.30	924.80	79.50	252.00		m	800		24
8	盐化大道东段	2040.60	1627.50	75.60	337.50		m	750		40
9	道路“白加黑”改造工程	5502.20	5502.20					275110		
(二)	危化品运输车辆停车场工程	6390.55	4860.55	1530.00				15619		
1	综合办公楼	3680.00	3000.00	680.00			平方米	12000	2500	
2	车辆维修车间	119.00	69.00	50.00			平方米	460	1500	
3	洗车场	63.40	38.40	25.00			平方米	320	1200	
4	机动车停车库	270.60	270.60				平方米	2255	1200	
5	非机动车停车棚	10.40	10.40				平方米	160	650	
6	露天停车场	824.88	824.88				平方米	27496	300	

7	超大型空车停车场	34.44	34.44				平方米	1148	300	
8	消防水泵房	69.60	9.60	60.00			平方米	80	1200	
9	配电房	388.40	38.40	350.00			平方米	320	1200	
10	消防水池	24.00	24.00				平方米	160	1500	
11	门卫及大门	17.88	2.88	15.00			平方米	24	1200	
12	初期雨水池	46.80	46.80				平方米	312	1500	
13	事故水池	46.80	46.80				平方米	312	1500	
14	污水处理装置区	54.60	54.60				平方米	364	1500	
15	智能监控系统	80.00			80.00		套	1		
16	安全监管信息化系统	350.00		350.00			套	1		
17	室外给排水工程	224.80			224.80		项	1		
18	室外供配电工程	48.00			48.00		项	1		含室外照明
19	场内道路	324.00	324.00				平方米	16200	200	
20	绿化	65.75	65.75				平方米	4383	150	
(三)	科创中心及标准化厂房工程	46366.47	34133.20	1801.20	10432.07					
1	科创中心	18754.00	13433.80	995.00	4325.20			65040.6		
2	标准化厂房工程	27612.47	20699.40	806.20	6106.87			150030		
(四)	初期雨水收集池及其配套工程	3904.21	3242.28	232.44	429.49					
1	主体工程	3280.61	3001.68	232.44	46.49					
2	管网工程	623.60	240.60		383.00					
(五)	有毒有害气体预警监测系统	2523.79		2457.33	66.46					
1	工程费用	1770.65		1704.19	66.46					
2	方案设计费用	513.63		513.63						

3	一年运营维护服务费用	239.51		239.51						
(六)	蒸汽管道工程	1656.41			1656.41			15940		
1	DN100	61.88			61.88		m	825	750	
2	DN150	229.32			229.32		m	2940	780	
3	DN200	246.50			246.50		m	2900	850	
4	DN250	231.80			231.80		m	2440	950	
5	DN300	408.24			408.24		m	3780	1080	
6	DN350	187.50			187.50		m	1500	1250	
7	DN400	58.00			58.00		m	400	1450	
8	DN450	81.60			81.60		m	480	1700	
9	DN500	84.00			84.00		m	420	2000	
10	DN600	67.58			67.58		m	255	2650	
(七)	炉桥职业培训学校	15265.15	14305.05	175.00	785.10					
1	主体工程	12204.95	12109.95	95.00			平方米	71373		
2	室外配套工程	3060.20	2195.10	80.00	785.10					
(八)	人才公寓	8904.34	7424.02	180.00	1300.32		平方米			25.2
1	主体工程	7922.76	7092.60	180.00	650.16		平方米	30240		
2	室外配套工程	981.58	331.42		650.16					
二	工程建设其它费用	7287.08				7287.08				109702.8169
1	征地拆迁费									
2	土地使用费	1457.12				1457.12	亩	260.2	5.6 万	工业用地
3	建设管理费	1055.44				1055.44				
4	城市配套费	644.38				644.38	平方米		24, 30	30*80%

5	工程监理费	811.98				811.98				
6	前期工作费	200.00				200.00				
7	环评费用	35.00				35.00				
8	勘察设计费	2359.66				2359.66				
9	施工图审查费	235.96				235.96				
10	招标代理费	78.44				78.44				
11	工程保险费	329.11				329.11				
12	债券发行费用	80.00				80.00				债券发行额的 0.1%
三	基本预备费	8670.50				8670.50				(一+二)×7.4%
四	建设期利息	3200.00				3200.00				债务资金 80000.00 万元，年利率 4.0%，建设期二年
五	项目投入总资金	128860.40	87490.60	7542.37	14699.85	19157.58				

表 7：建设期利息估算表

序号	项 目	合 计	建 设 期			
			1	2	3	4
1	借款					
1.1	建设期利息	663.72	221.25	442.5		
1.1.1	期初借款余额			15000.00		
1.1.2	当期借款	80000.00	15000.00	65000.00		
1.1.3	当期应计利息	663.72	221.25	442.5		
1.1.4	期末借款余额	80000.00	15000.00	80000.00		
1.2	其他融资费用					
1.2	小计（1.1+1.2）	663.72	221.25	442.5		
2	债券					
2.1	建设期利息					
2.1.1	期初债务余额					
2.1.2	当期债务金额					
2.1.3	当期应计利息					
2.1.4	期末债务余额					
2.2	其他融资费用					
2.2	小计（2.1+2.2）					
3	合计（1.3+2.3）	663.72	221.25	442.5		
3.1	建设期利息合计	663.72	221.25	442.5		
3.2	其他融资费用合计					

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

该项目总投资估算 128,860.40 万元人民币，其中：资本金 48,860.40 万元，利用项目承办单位自有资金，占项目总投资的 37.92%。融资来源：本项目债务资金 80,000.00 万元，拟通过发行债券解决，占项目总投资 62.08%。

2. 项目建设计划

本工程的建设周期分为项目前期、施工准备、项目建设期三个阶段，其中项目建设期 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；已取得立项批复、可研批复，环评报告已获得定远县环保局批复，定远县自然资源和规划局已出具建设项目选址意见书及用地情况初审意见的说明。

4. 资金筹措计划

本项目债务资金 80,000.00 万元，拟通过发行专项债券解决。本项目建设期 2 年，发债资金已在 2020 年第三批已融资 15,000.00 万元，实际利率为 2.95%，2021 年第二批已融资 10,000.00 万元，实际利率 3.31%，2022 年已融资 9,000.00 万元（2022 年 6 月已融资 9,000.00 万元，实际利率 2.91%），2023 年计划融资 40,000.00 万元（2023 年 7 月已融资 16,000.00 万元，实际利率 2.74%，2023 年 9 月计划融资 24,000.00 万元，实际利率 2.91%），2025 年计划发

行 6,000.00 万元（2025 年本批次计划发行 3,000.00 万元）。

5. 债券应付本息情况

本次计划通过债券融资 80,000.00 万元，2020 年第三批已融资 15,000.00 万元，实际利率为 2.95%，2021 年第二批已融资 10,000.00 万元，实际利率 3.31%，2022 年已融资 9,000.00 万元（2022 年 6 月已融资 9,000.00 万元，实际利率 2.91%），2023 年计划融资 40,000.00 万元（2023 年 7 月已融资 16,000.00 万元，实际利率 2.74%，2023 年 9 月计划融资 24,000.00 万元，实际利率 2.91%），2025 年计划发行 6,000.00 万元（2025 年本批次计划发行 3,000.00 万元），每半年付息一次。2030 年偿还本金 15,000.00 万元，2031 年偿还本金 10000 万元，2032 年偿还本金 9000 万元，2033 年偿还本金 40000 万元，2035 年偿还本金 6000 万元。根据本次项目的具体情况，本次债券已发行部分按实际利率测算，未发行部分按 4%进行测算。发行期利息金额为 23562 万元，发行费用按 0.11% 测算为 88.00 万元，债券本息及发行费用合计为 104010 万元，具体如下：

表 8：债券还本付息计划

项目	债券融资	发行费用	偿还金额	偿还本金后余额	应付利息	债券本息及发行费用合计
2020 年		221.25	16.50	237.75	-	-
2021 年		442.50	11.00	453.50	-	-
2022 年		884.45	9.90	894.35		
2023 年		1,015.40	44.00	1,059.40		
2024 年		2,152.20	0.00	2,152.20		
2025 年		2,272.20	6.60	2,278.80		
2026 年		2,392.20		2,392.20	12,954.24	394.70
2027 年		2,392.20		2,392.20	13,565.07	400.81
2028 年		2,392.20		2,392.20	14,197.22	407.13
2029 年		2,392.20		2,392.20	15,397.67	419.14
2030 年	15,000.00	2,170.95		17,170.95	15,825.40	423.41
2031 年	10,000.00	1,949.70		11,949.70	16,278.45	427.94
2032 年	9,000.00	1,507.75		10,507.75	16,758.33	432.74

2033 年	40,000.00	1,376.80		41,376.80	18,142.90	446.59
2034 年	0.00	240.00		240.00	27,723.39	542.39
2035 年	6,000.00	120.00		6,120.00		
合计	80,000.00	23,922.00	88.00	104,010.00	150,842.68	3,894.86

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

1. 项目自身收入

本项目的自身收入主要来源于本项目未来预期收入主要为生产经营收入和土地出让收入两部分，包括项目建成后的危化品运输车辆停车场停车费收入，停车场综合办公楼、科创中心、标准化厂房、职业培训学校和人才公寓出租收入、蒸汽管道（架）租赁收入及土地出让收入。

（1）停车费收入

危化品运输车辆停车场位于盐化工业园淮溪大道北侧，西侧紧邻永淮路，项目占地面积 100000 平方米，规划设计室外停车位 457 个，主要停放运输危险化学品的空车辆，停车位区域主要分为可燃性物料、毒性物料、腐蚀性物料以及超大型空车停车位。参考项目所在地周边危化品停车场收费情况，本项目停车位预计按照 10 元/时/个收费，债券存续期内预计收费价格每三年增长 10%，共计有停车位 457 个，负荷率预计为 50%，一年按 360 天进行计算，危化品停车场停车费整个债券存续期内预计取得收入 19,387.04 万元。

（2）租赁收入

该项目竣工后预计有建筑面积为 12000 平方米的停车场综合办公楼、65040.6 平方米的科创中心、150030 平方米的标准化厂房、30240 平方米的人才公寓及 71373 平方米的职业培训学校和 15940 米的蒸汽管道（架）可对外出租以获取收益，2021 年 12 月底前完成竣工验收阶段，2022 年开始租赁时，停车场综合办公楼、科创中心及人才公寓预计为 18 元/平方/月出租，标准化厂房和职业培训学

校预计为 15 元/平方/月出租，蒸汽管道（架）10 元/米/月出租，债券存续期内预计租赁价格每三年增长 10%，其中职业培训学校和蒸汽管道（架）为整体出租，停车场综合办公楼、科创中心、标准化厂房及人才公寓初始出租率预计为 80%，第二年 85%，第三年及债券存续期内以后年度均为 90%。

表 9：项目自营收入统计表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
价格增速	-	-	-	10.00%	-	-	-	10.00%	-		
1.停车费收入 (万元/年)	1,974.24	1,974.24	1,974.24	2,171.66	2,171.66	2,171.66	2,171.66	2,388.83	2,388.83		19,387.04
年收入（万元/个）	8.64	8.64	8.64	9.50	9.50	9.50	9.50	10.45	10.45		
车位数	457.00	457.00	457.00	457.00	457.00	457.00	457.00	457.00	457.00		
负荷率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
2.租赁收入（万元/年）	5,490.22	5,741.11	5,992.00	6,591.20	6,591.20	6,591.20	6,591.20	7,250.32	7,250.32		58,088.80
2.1 厂房及办公楼租赁收入	4,014.23	4,265.12	4,516.01	4,967.61	4,967.61	4,967.61	4,967.61	5,464.37	5,464.37		
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		
停车场综合办公楼租赁价格（元/m ² ·月）	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	21.78	21.78		
建筑面积（m ² ）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		
科创中心租赁价格（元/m ² ·月）	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	21.78	21.78		
建筑面积（m ² ）	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00	65,040.00		
标准化厂房租赁价格（元/m ² ·月）	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15		
建筑面积（万 m ² ）	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00	150,030.00		
人才公寓租赁价格（元/m ² ·月）	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	21.78	21.78		
建筑面积（m ² ）	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00	30,240.00		
2.2 其他租赁收入	1,475.99	1,475.99	1,475.99	1,623.59	1,623.59	1,623.59	1,623.59	1,785.95	1,785.95		
职业培训学校租赁价格（元/m ² ·月）	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15		
建筑面积（m ² ）	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00	71,373.00		
蒸汽管道（架）租赁价格（元/m·月）	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10		
管道（架）长度	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00	15,940.00		
3.土地出让收入	5,489.77	5,849.72	6,230.98	6,634.80	7,062.53	7,515.59	7,995.46	8,503.74	18,084.24	-	73,366.84
合计	12,954.24	13,565.07	14,197.22	15,397.67	15,825.40	16,278.45	16,758.33	18,142.90	27,723.39	-	150,842.68

2. 项目土地出让收入

(1) 可出让土地的数量和价格的确定

根据定远县自然资源和规划局提供的拟出让土地信息，在本次债券存续期间内拟出让位于定远盐化工业园内的 10800 亩工业用地用于偿还专项债券本息，参照项目区周边地块的出让价格，近年的出让价格集中在 5.60 万元/亩（详见下表：定远县近三年类式地块土地成交价格统计表）。

表 10：定远县近三年类式地块土地成交价格统计表

序号	地块编号	项目位置	出让面积 (平方米)	折成亩数 (亩)	地块用途	成交价格 (万元)	平均地价(万元/ 亩)
1	GY2018-34	盐化大道与桃园路交叉口西北角	61,020.88	91.5313	工业用地	512.58	5.60
2	GY2018-28	县盐化园区洛河路东侧	129,833.95	194.7508	工业用地	1090.61	5.60
3	GY2018-3	池河路与淮溪大道交口西北角	32,981.86	49.4729	工业用地	227.0485	5.60
4	GY2018-26	泉盛路西侧	8,281.26	12.4219	工业用地	69.57	5.60
5	GY2018-29	洛河路东侧	72,466.67	108.7	工业用地	608.73	5.60
6	GY2018-31	沛河路北侧	66,805.52	100.2083	工业用地	561.17	5.60
7	GY2018-32	银河物流公司南侧	6,535.78	9.8073	工业用地	55.01	5.61
8	GY2018-33	产业园义和路南侧	65,802.9	98.7044	工业用地	557.75	5.65

结合我国近年来的土地价格变动趋势，预测未来土地价格将会有一定幅度的上涨。所以，本项目采用定远县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 7.4%（8.4%、6.5%、7.3%）与 2020 年预计增速（7.5%）孰低确认未来土地价格的增幅，即增速应为 7.4%，但出于谨慎性原则（少估收益多估成本），最终选择按照增速 7.4 的 80%，即 5.92%来计算确认土地出让收益。

(2) 土地出让收益预测

按出让地块中，最低出让单价 5.60 万元/亩在每年增速为 5.92%的基础上进行测算，假设项目区周边综合开发地块自融资开始日起第 3 年开始挂牌交易，且于 9 年内出让完毕。土地出让收益根据土地出让价格扣除各项扣除项目后确定，扣除项目详见下表：

表 11：定远县土地出让计提费用一览表

序号	计提费用名称	比例	计提标准	计提公式	文件依据
1	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	土地出让收入×4%	国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（国办发〔2006〕100 号）
2	农业土地开发资金	8.2 元/平方米	土地出让面积	土地出让面积×8.2	财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知（财综〔2006〕68 号）
3	教育资金（10%）	10%	土地出让净收益	土地出让净收益×10%	《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）
4	廉住住房资金（10%）	10%	土地出让净收益	土地出让净收益×10%	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）
5	土地出让业务费	2%	土地出让收入	土地出让收入×2%	《财政部关于加强土地有偿使用收入管理工作的通知》（财规函〔2000〕26 号）
6	农民保障基金	2%	土地出让净收益	土地出让净收益×2%	国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（国办发〔2006〕100 号）
7	交通建设基金	5%	土地出让收入	土地出让收入×5%	《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知（财综〔2004〕49 号）》

按照 GDP 增速 80%计算的土地出让收益年度分配表。

通过表 11 计算可知，项目在债券存续期内，本项目释放出的土地通过公开出让获得项目收益，土地出让收益在 GDP 增速 7.4%的 80%的情况下，本项目土地净收益 73,366.84 万元。

表 12：按照 GDP 增速的 80%计算的土地出让收益年度分配表

年度	基准土地出让价 (万元/亩)	GDP 年增速 (%)	GDP 年增速的 80% (%)	实际土地出让价 (万 元/亩)	出让土地面积 (亩)	出让总价 (万 元)
2024 年	5.60	7.4	5.92	5.93		
2025 年	5.60	7.4	5.92	6.28		
2026 年	5.60	7.4	5.92	6.65	1080	7,186.97
2027 年	5.60	7.4	5.92	7.05	1080	7,612.44
2028 年	5.60	7.4	5.92	7.47	1080	8,063.09
2029 年	5.60	7.4	5.92	7.91	1080	8,540.43
2030 年	5.60	7.4	5.92	8.38	1080	9,046.02
2031 年	5.60	7.4	5.92	8.87	1080	9,581.55
2032 年	5.60	7.4	5.92	9.40	1080	10,148.77
2033 年	5.60	7.4	5.92	9.95	1080	10,749.58
2034 年	5.60	7.4	5.92	10.54	2160	22,771.91
2035 年	5.60	7.4	5.92	11.17		-
合计					10800	93,700.75

续：

年度	扣除项目							土地出让最终 收益（万元）
	国有土地收益 基金(万元)	农业土地开发 资金（万元）	教育资金（万 元）	保障性住房建 设资金(万元)	被征地农民 保障基金 （万元）	土地出让业务 费（万元）	交通建设基金 （万元）	
2024 年								-
2025 年								-
2026 年	287.48	590.40	143.74	143.74	28.75	143.74	359.35	5,489.77

年度	扣除项目							土地出让最终 收益（万元）
2027 年	304.50	590.40	152.25	152.25	30.45	152.25	380.62	5,849.72
2028 年	322.52	590.40	161.26	161.26	32.25	161.26	403.15	6,230.98
2029 年	341.62	590.40	170.81	170.81	34.16	170.81	427.02	6,634.80
2030 年	361.84	590.40	180.92	180.92	36.18	180.92	452.30	7,062.53
2031 年	383.26	590.40	191.63	191.63	38.33	191.63	479.08	7,515.59
2032 年	405.95	590.40	202.98	202.98	40.60	202.98	507.44	7,995.46
2033 年	429.98	590.40	214.99	214.99	43.00	214.99	537.48	8,503.74
2034 年	910.88	1,180.80	455.44	455.44	91.09	455.44	1,138.60	18,084.24
2035 年	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,748.03	5,904.00	1,874.02	1,874.02	374.80	1,874.02	4,685.04	73,366.84

（二）项目运营成本

项目运营成本包括运营成本、财务成本等。

1. 水电燃气

本项目的水电费由承租单位支付，本项目的水电费支出仅计算项目建设单位管理机构的日常开支。其中，①电费： $0.6 \text{ 元/度} \times 60 \text{ 万度} = 36.00 \text{ 万元/年}$ ；②水费： $2.55 \text{ 元/立方米} \times 2 \text{ 万立方米} = 5.10 \text{ 万元/年}$ 。

2. 工资及附加

工资及附加主要系项目建成投入使用后预计将新增员工 10 人，参照定远县人员薪资情况，人均工资福利费按 4,500.00 元/月估算，全年工资福利费： $4,500.00 \text{ 元/月/人} \times 12 \text{ 月} \times 10 \text{ 人} = 54.00 \text{ 万元}$ 。

3. 修理费用

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，修理费按照折旧费的 5% 预计。

4. 管理费用

项目建成投入使用后每年按照收入的 1% 计算日常管理费用。

5. 财务费用

债券利息已发行部分按实际发行利率测算，未发行部分按照 4% 进行测算，发行费用按照发行金额的 0.11% 进行测算。

通过查阅相关会计资料，并依据项目实施方案进行测算。未发

现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

（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。

1. 项目平衡性预测

表 13：资金测算平衡表（单位：万元）

年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	-	-					12,954.24	13,565.07	14,197.22
经营收入	-	-					12,954.24	13,565.07	14,197.22
2.经营活动支付的现金							394.70	400.81	407.13
3.经营活动产生现金流小计		-					12,559.54	13,164.26	13,790.09
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金	24,192.45	28,976.70	28,105.65	42,940.60	847.80	6,721.20			
2.投资活动产生现金流小计	-24,192.45	-28,976.70	-28,105.65	-42,940.60	-847.80	-6,721.20			
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金	9,430.20	19,430.20	20,000.00	4,000.00	3,000.00	3,000.00			
2.债券融资款	15,000.00	10,000.00	9,000.00	40,000.00		6,000.00			
3.债券发行费	16.50	11.00	9.90	44.00		6.60	-	-	-
4.偿还债券本金									
5.支付债券利息	221.25	442.50	884.45	1,015.40	2,152.20	2,272.20	2,152.20	2,272.20	2,392.20
6.融资活动产生现金流合计	24,192.45	28,976.70	28,105.65	42,940.60	847.80	6,721.20	-2,152.20	-2,272.20	-2,392.20
四、现金流总计									
1.期初现金		-	-	-			-	10,407.34	21,299.40
2.期内现金变动	-	-	-	-			10,407.34	10,892.06	11,397.89
3.期末现金	-	-	-	-			10,407.34	21,299.40	32,697.29

续:

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	15,397.67	15,825.40	16,278.45	16,758.33	18,142.90	27,723.39		150,842.68
经营收入	15,397.67	15,825.40	16,278.45	16,758.33	18,142.90	27,723.39		150,842.68
2.经营活动支付的现金	419.14	423.41	427.94	432.74	446.59	542.39		3,894.86
3.经营活动产生现金流小计	14,978.53	15,401.99	15,850.51	16,325.59	17,696.31	27,181.00		146,947.82
二、投资活动产生的现金流		-						-
1.支付项目建设资金								131,784.40
2.投资活动产生现金流小计								-131,784.40
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								58,860.40
2.债券融资款								80,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-			88.00
4.偿还债券本金		15,000.00	10,000.00	9,000.00	40,000.00	-	6,000.00	80,000.00
5.支付债券利息	2,392.20	2,170.95	1,949.70	1,507.75	1,376.80	240.00	120.00	23,562.00
6.融资活动产生现金流合计	-2,392.20	-17,170.95	-11,949.70	-10,507.75	-41,376.80	-240.00	-6,120.00	
四、现金流总计								-
1.期初现金	32,697.29	45,283.62	43,514.66	47,415.47	53,233.31	29,552.82	56,493.82	

2.期内现金变动	12,586.33	-1,768.96	3,900.81	5,817.84	-23,680.49	26,941.00	-6,120.00	
3.期末现金	45,283.62	43,514.66	47,415.47	53,233.31	29,552.82	56,493.82	50,373.82	

上述项目资金测算平衡表显示，项目预计带来可供还本付息净收益金额 146,947.82 万元，2035 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 50373.82 万元，项目本息保障倍数为 1.41 倍，有较高的偿还利息的能力。综上，本项目产生的收入能较好保障还本付息的需要。

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 50373.82 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 146,947.82 万元，能够覆盖债券本息金额 104010 万元，债务本息偿付保障倍数 1.41 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，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益分别减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。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）

项目收益	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
正常情况	146,947.82	104,010.00	1.41
项目收益减少 5%	139,600.42	104,010.00	1.34
项目收益减少 10%	132,253.03	104,010.00	1.27

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务委员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
2021 年	1 亿元	10 年
2022 年	0.9 亿元	10 年
2023 年	4 亿元	10 年
2025 年	0.6 亿元	10 年
合计	8 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%，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）项目主要风险因素识别

1. 工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中尚有很多不确定问题存在，诸如项目建设用地的地质详勘尚未进行、初步设计尚未进行，项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段和效率也会影响项目本身的工期。

2. 工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及取决于项目所需各种材料的品质保证。

3. 利率变动风险

因债务资金利率变动造成项目财务成本提高的风险。在债务资金存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4. 经营风险

项目在未来的经营期内，因存在税收政策、市场、经营、财务等诸多方面的不确定性因素，项目未来的经营存在风险是必然的。项目经营所面临的风险主要有：

（1）政策风险

项目未来的经营状况将受到政府政策导向、发展规划等因素的影响，由于可能的政策调整，对于预期的消费能力和整个行业的经营产生明显影响，造成整个行业经营状况发生变化。由于本项目是国家当前鼓励发展的行业，在正常情况下，该风险程度较小。

（2）市场风险

有市场就必然存在竞争，竞争对手的多寡，对手实力的强弱，都会对项目的经营产生或多或少的影响。在正常情况下，该风险程度较大。

（3）经营管理风险

对项目经营而言，常常由于管理层对市场的判断和决策失误导致经营困难产生的经营管理风险。在正常情况下，该风险程度较大。

（二）风险防范措施

1. 工期风险防范措施

（1）要求项目承办单位严格按照工程招标及政府采购程序，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。

（2）通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商和设备供应商，签订规范的合同，切实做好项目实施管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（3）要求项目承办单位深化各阶段设计方案，减少施工过程中工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 工程质量风险防范措施

在工程建设过程中应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

3. 利率变动风险防范措施

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债务资金金额和借款期限，按照项目单位资金获取能力做好债务资金的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

4. 经营风险防范措施

（1）建立成本控制体系

建议项目加强内部成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。在条件许可的情况下，在项目设计和设备选型过程中要从未来经营角度进行投资控制，处理好一次购置成本与维修费用的关系，以及考虑未来维护技术的难度。

（2）加强市场营销管理

市场营销虽然不是企业成功的唯一因素，但是关键因素，企业经营的成功不是取决于生产者，而是取决于顾客。当今，市场营销已成为企业经营活动首先考虑的第一任务，这一点在发达市场经济

国家显得尤为突出。

5. 其它风险防范措施

（1）风险转移

建议在项目建设中，采取有效的风险转移机制，比如将项目的部分风险转移给项目承包方，项目技术、设备、施工等可能存在风险，可在签定合同中将部分风险损失转移给合同方承担。

（2）建立风险管理机制

项目承办单位应建立针对本项目健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

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。

八、附件

1. 2020 年 1 月 30 日定远县发展和改革委员会《关于定远盐化工业园基础设施建设项目立项的批复》（定发改审批〔2020〕22 号）；

2. 2020 年 2 月 18 日定远县发展与改革委员会《关于定远盐化工业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（定发改审批〔2020〕40 号）；

3. 2020 年 2 月 20 日定远县环境保护分局《关于定远盐化工业园基础设施建设项目批复》（环评函〔2020〕08 号）；

4. 2020 年 2 月 10 日定远县自然资源和规划局《关于定远盐化工业园基础设施建设项目用地情况初审意见的说明》；

5. 《定远盐化工业园基础设施建设项目可行性研究报告》。