

滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房 及周边配套基础设施建设项目 实施方案

财政部门：滁州市琅琊区财政局

主管部门：滁州市琅琊经济开发区管理委员会

实施单位：滁州市琅琊区国控发展集团有限公司

2025 年 2 月 18 日

目录

一、 项目情况	1
1.1 项目概况	1
1.2 项目建设内容	7
1.3 项目建设方案	8
1.4 项目主体	21
1.5 项目实施意义	21
二、 经济社会效益分析	23
2.1 社会效益分析	23
2.2 经济效益分析	24
2.3 项目事前绩效评估报告	24
三、 项目投资估算及资金筹措方案	39
3.1. 投资估算	39
3.2. 资金筹措方案	41
3.3.项目偿债计划	42
3.4 项目资金保障措施	43
四、 项目运营收益情况	45
4.1 项目运营收入	45
4.2 项目总成本	51
五、 项目运营收益及融资平衡情况	54
5.1 项目收益平衡情况	54
5.2 项目收益抗压能力测试	59
六、 专项债券发行方案	60
6.1 发行依据	60
6.2 发行计划	61
6.3 发行场所	62
6.4 品种和数量	62
6.5 兑付安排	62
6.6 发行费	62
6.7 承销或招投标	62
6.8 信息披露计划	62
七、 资金管理方案及还款保障措施	64
7.1 资金管理方案	64
7.2 还款保障措施	68
八、 风险管理方案	72
8.1. 风险识别	72
8.2. 影响项目施工进度或正常运营的风险	72
8.3. 风险控制措施	73

项目简介一览表

项目名称	滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设项目
项目类型	产业园区基础设施建设
项目总投资	60,955.81 万元
项目地点	滁州市琅琊区范围内
主管部门	滁州市琅琊经济开发区管理委员会
财政部门	滁州市琅琊区财政局
项目建设内容	本项目主要建设内容为新建琅琊区食品产业标准化厂房及建设周边配套基础设施，具体建设内容及规模为：1.建设标准化厂房：项目总占地面积约 118 亩，规划总建筑面积 108218.71 平方米。主要包含 1#生产车间 45447.59 平方米、2#生产车间 57260 平方米、附属用房 4195.56 平方米、门卫 120 平方米及地下建筑 1195.56 平方米；并配套建设道路、给排水管网、供配电、消防、暖通、停车场（含停车位 241 个）等工程。2.周边配套基础设施建设：新建电力配套设施（含环滁电力工程），其中环滁电力工程总长约 1600 米，建设 12KV 供电专线（地埋）。
项目建设期	工程建设期 29 个月，为 2023 年 8 月-2025 年 12 月，项目已开工建设。
拟发行债券金额	26,000.00 万元
债券发行计划	2024 年已发行债券 7,000.00 万元（2024 年 5 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.62%，2024 年 7 月已发行 3,000.00 万元，利率 2.54%），2025 年拟发行债券 19,000.00 万元，债券发行期限为 20 年，利率 3.50%（实际利率以最终发行成功的利率为准），在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。
项目收益来源	本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、停车位收入及充电桩收入和物业费收入。
债券存续期本息合计	42,920.00 万元
债券存续期净收益	54,304.69 万元
本息覆盖倍数	1.27
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收益下降 5.00%、10.00%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.20 到 1.14。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	能够覆盖债券本息，还款能力良好。
相关风险控制能力	较好。

摘要

近年来，滁州市琅琊区鼓励辖区企业坚持“理念再更新、品质再提升、招数再创新、环境再优化、规模再做大”发展理念，推动健康食品产业不断发展壮大。

琅琊区全面贯彻新发展理念，紧跟滁州市产业布局，围绕“绿色环保、健康未来”，紧扣“链条化、集群化、规模化、高端化”目标，推动健康食品产业不断发展壮大，基本形成了以元气森林、奶酪博士、爱乐甜、昇兴包装为代表的健康食品产业集群。该区顺利承办 2022 年世界制造业大会“食品饮料 先进制造”论坛、“科创安徽”海智专家滁州对接会，发挥“链主”作用带动健康食品产业发展的做法得到省政府主要领导批示，不断壮大产业规模体量，提升产业层次，推动了健康食品产业工业化、高端化、品牌化发展。让一个个食品产业项目不断壮大规模体量，提升产业层次，推动了健康食品产业工业化、高端化、品牌化发展。

现拟建滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设项目，主要建设内容为新建琅琊区食品产业标准化厂房及建设周边配套基础设施，具体建设内容及规模为：1.建设标准化厂房：项目总占地面积约 118 亩，规划总建筑面积 108218.71 平方米。主要包含 1#生产车间 45447.59 平方米、2#生产车间 57260 平方米、附属用房 4195.56 平方米、门卫 120 平方米及地下建筑 1195.56 平方米；并配套建设道路、给排水管网、供配电、消防、暖通、停车场（含停车位 241 个）等工程。2.周边配套基础设施建设：新建电力配套设施（含环漪电力工程），其中环漪电力工程总长约 1600 米，建设 12KV 供电专线（地埋）。

本项目目前已完成前期立项审批、可研报告审批、土地证，并已

取得建设项目环境影响登记表，同时建立了严格的资金管理方案和还款保障措施，已完成项目事前绩效评估，项目已开工建设。

本项目总投资 60,955.81 万元。项目资金来源为地方财政配套和地方政府专项债券融资。其中资本金合计 34,955.81 万元，占总投资的 57.35%；债券融资 26,000.00 万元，占总投资的 42.65%。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量的现金预计总流入为 54,304.69 万元，能实现覆盖债券本息 42,920.00 万元，政府专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.27，有较高的偿还能力，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。

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。本项目的建设将发展健康食品产业建设，发展新兴产业集群，完善新兴产业结构，把琅琊区的经济建设与发展产业集群、推动城市发展结合起来，合力建设，统筹规划，共同发展。

一、项目情况

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设
项目（以下简称“本项目”）

1.1.2 滁州市琅琊区经济基本情况

2021 年至 2023 年滁州市琅琊区经济基本情况表

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
项目年份	2023 年	2022 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	270.00	250.70	241.20
地区生产总值增速（%）	6.50	4.10	9.50
第一产业增加值（亿元）	/	4.20	4.04
第二产业增加值（亿元）	/	110.30	100.10
第三产业增加值（亿元）	/	136.20	137.00
产业结构			
第一产业增长率（%）	/	2.20	5.90
第二产业增长率（%）	/	6.90	5.40
第三产业增长率（%）	/	2.10	12.80
固定资产投资增长率（%）	/	17.20	19.10
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目年份	2023 年	2022 年	2021 年
一般公共预算收入	12.57	11.97	10.96
一般公共预算支出	21.01	18.78	13.29
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	0.12	0.08	0.76
政府性基金支出	11.97	13.40	15.31
（三）近三年国有资本经营预算收支			
三、地方政府债务状况（亿元）			

截至 2023 年底地方政府债务余额	37.72
2021 年地方政府债务限额	26.50
2022 年地方政府债务限额	36.12
2023 年地方政府债务限额	37.74

1.1.3 项目所在地国民经济和社会发展规划

滁州，安徽省省辖市，位于安徽最东部，东靠南京、西接合肥，北枕淮河、南临长江，是南京都市圈和合肥经济圈中心城市，也是长三角一体化发展核心区城市之一。2022 年末常住人口 405.0 万人，常住人口城镇化率 63.1%。

滁州全市土地总面积 1.35 万平方公里，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，管理滁州经济技术开发区、中新苏滁高新技术产业园两个园区。

琅琊区位于安徽省东部，滁州市境东南部，长江三角洲西部。东南距江苏省南京市约 50 千米，西距省会合肥市约 100 千米。中心地理坐标为北纬 32°03'、东经 118°03'，面积 180.79 平方千米，是滁州市中心城区，于 1993 年 1 月正式成立，区域面积为 227.67 平方公里。现辖 8 个街道办事处和省级琅琊经济开发区，2022 年常住人口为 27.1 万人。先后获“国家级老龄健康服务能力建设试点区”、“全国科普示范城区”、“全国科技进步区”、“全国和谐社区建设示范城区”、“安徽省文明城区”等称号。

2022 年，全区实现地区生产总值 250.7 亿元，按不变价计算，同比增长 4.1%，增速排名全市第七位。其中，第一产业增加值 4.2 亿元，同比增长 2.2%，居全市第八位；第二产业增加值 110.3 亿元，同比增长 6.9%，居全市第六位；第三产业增加值 136.2 亿元，同比增长 2.1%，

居全市第六位。三次产业结构为 1.7：44.0：54.3，其中全区实现工业增加值 81.5 亿元，占 GDP 的比重为 32.5%。按常住人口计算，人均地区生产总值 92848 元。

琅琊区地处长江下游平原及江淮丘陵地带，属于低山丘陵岩溶地貌，北亚热带湿润性季风气候，四季分明，光照充足，雨热同季，年平均气温 15.2 摄氏度，空气质量常年达到国家二级标准。地势西南高、东北低，沿北东 50°—60° 方向展布，山坡坡度平缓，沟谷发育，最大切割深度约百米，山峰海拔多在 200—300 米之间，最高峰为花山，海拔 331 米。山体溶岩地貌普遍岩溶化，由于差异溶蚀作用，形成不同程度、不同裸露形态的岩溶沟槽、石芽、小型岩溶洼地，及隐蔽的岩溶洞、岩溶漏斗、溶隙溶孔等 20 余处。

全区境内矿藏丰富，已探明的矿产资源 50 余种。琅琊山铜矿为含有多钟稀有金属成分的中型矽卡岩铜矿床，初选后送铜陵精加工。非金属矿藏主要为石灰岩，分布于市郊西南琅琊山一带，范围广，储量大；其次为绢云母、膨润土、白云岩、脉英石、石英岩、玄武岩、绢云母、黄砂、石膏、石油、芒硝等。

琅琊区有京沪铁路贯穿境并设有滁州北站，铁路距南京仅 46 千米；宁洛高速公路、滁马高速公路、104 国道（京福）、311 和 312 等省道均贯穿境内，公路距南京 54 千米、上海 360 千米、南京禄口国际机场 80 千米；滁州港内河航运直通长江，是滁州市中心港区，通江达海，清流河码头位于城区。并拥有滁州汽车中心站，可通往省内外各地。

近年来，滁州市琅琊区鼓励辖区企业坚持“理念再更新、品质再提升、招数再创新、环境再优化、规模再做大”发展理念，推动健康食品产业不断发展壮大。

琅琊区全面贯彻新发展理念，紧跟滁州市产业布局，围绕“绿色环保、健康未来”，紧扣“链条化、集群化、规模化、高端化”目标，推动健康食品产业不断发展壮大，基本形成了以元气森林、奶酪博士、爱乐甜、昇兴包装为代表的健康食品产业集群。该区顺利承办 2022 年世界制造业大会“食品饮料 先进制造”论坛、“科创安徽”海智专家滁州对接会，发挥“链主”作用带动健康食品产业发展的做法得到省政府主要领导批示。2022 年，全区健康食品产业实现产值同比增长 1.1%，占区属规上工业企业比重达 27.7%。

园区“沃地开发”。以琅琊经开区为产业培育载体，完善亩均效益评价体系，对园内 100 余户工业企业经营情况、亩均产值等数据进行精确统计，做到闲置土地、停产企业、低效项目“三清”，累计盘活闲置土地 150 余亩、闲置厂房 10 万平米，重新引入 3 户企业、激活投资达 7 亿元。优化资源要素配置，推动工业转型升级，大力推广园区“标准地”改革，累计建设标准化厂房近 5 万平米。

1.1.4 项目建设背景

国家卫生健康委印发《食品安全标准与监测评估“十四五”规划》，《规划》提出，十四五”期间，要以提升卫生健康系统基层食品安全风险防范能力为重点，发挥好食品安全标准与风险监测评估工作在“预防为主、风险管理、全程控制、社会共治”的食品安全治理体系中的基础性作用。规划还明确了“十四五”期间我国食品安全标准与监测 15 项重点工作任务。

为进一步完善我国食品安全标准体系，根据规划，国家卫生健康委将制定修订部分食品安全国家标准，包括修订食品中污染物限量、致病菌限量、食品相关产品等通用标准；制定、修订辐照食品加工卫

生规范等。

国民营养健康，离不开合理膳食。规划还提出，建立中国居民的食物成分、人群营养健康、食品标签等相关数据库，动员全社会参与减盐、减油、减糖，促进平衡膳食。

国家卫生健康委食品安全标准与监测评估司有关负责人表示，下一步，将通过加强组织领导、保障经费投入、营造有利环境、加强效果评价评估等四方面措施，确保规划各项任务落实和目标实现。

《“十四五”国民健康规划》提出“强化食品安全标准与风险监测评估。完善食品安全风险监测与评估工作体系和食品安全技术支持体系，提高食品安全标准和风险监测评估能力。实施风险评估和标准制定专项行动，加快制修订食品安全国家标准，基本建成涵盖从农田到餐桌全过程的最严谨食品安全标准体系，提高食品污染物风险识别能力”。

《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》提出，加强引导、强化监督、支持创新，推动增加高品质基本消费品供给，推进内外销产品同线同标同质。倡导健康饮食结构，增加健康、营养农产品和食品供给，促进餐饮业健康发展。坚持不懈制止餐饮浪费。

加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，提高城乡冷链设施网络覆盖水平，推动食品产销供的冷链全覆盖。

《关于培育传统优势食品产区和地方特色食品产业的指导意见》提到，引导地方充分发挥资源禀赋优势，推动形成“百花齐放”的特色食品产业发展格局，培育食品产业发展新动能，为稳定工业经济增长发挥更重要的作用。到2025年，传统优势食品产区规模不断壮大，地域覆盖范围进一步拓展，地方特色食品产业发展质量和效益不断提升，供应链保障能力明显改善，一二三产融合水平持续优化，产业链

现代化水平大幅提升，“百亿龙头、千亿集群、万亿产业”的地方特色食品发展格局基本形成。

2021年2月20日，安徽省省政府印发了《安徽省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称规划《纲要》），《纲要》中强调加快发展现代产业体系，打造具有重要影响力的新兴产业聚集地。发展现代产业体系是建设现代经济体系的重要支撑。规划《纲要》从构建国土空间开发保护新格局、高质量建设“一圈五区”、推动特殊类型地区振兴发展、大力发展县域经济、建立健全区域协调发展新机制等方面作出部署，包括深入实施合肥都市圈一体化发展行动计划、提升发展皖江城市带承接产业转移示范区、推动皖北地区振兴发展、深入实施县域特色产业集群（基地）建设工程等。

2022年1月4日，安徽省发展改革委发布的《安徽省实施长三角一体化发展规划“十四五”行动方案》明确指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入落实中央经济工作会议精神，按照省第十一次党代会部署，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，紧扣一体化和高质量两个关键词，坚持上海龙头带动，携手苏浙扬皖所长，充分发挥连接沪苏浙、辐射中西部“两个扇面”的功能，推动重大政策、重大事项、重大项目“三张清单”落地实施，加快打造具有重要影响力的科技创新策源地、新兴产业聚集地、改革开放新高地和经济社会发展全面绿色转型区，在高质量发展中促进共同富裕，为建设现代化美好安徽提供强有力支撑。

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，是发展健康食品产业、促进产业集聚的重要平

台。实践表明，产业园区能够有效集聚产业，通过资源共享，克服外部负效应，带动关联产业，从而有效地推动产业集群的形成，促进区域经济的发展。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。

随着现代社会健康理念的不断提高，健康食品产业发展势头强劲、潜力巨大，当前和今后一段时期是我国健康食品产业发展的重要战略机遇期和攻坚期。项目目标定位为产业特色明显、技术领先、配套齐全的健康食品产业集群，推动健康食品产业工业化、高端化、品牌化发展。

1.1.5 项目建设地点

项目位于滁州市琅琊区。

1.2 项目建设内容

本项目占地面积约 118 亩，主要建设内容为新建琅琊区食品产业标准化厂房及建设周边配套基础设施，具体建设内容及规模为：

1.标准化厂房建设

项目总占地面积约 118 亩，规划总建筑面积 108218.71 平方米。主要包含 1#生产车间 45447.59 平方米、2#生产车间 57260 平方米、附属用房 4195.56 平方米、门卫 120 平方米及地下建筑 1195.56 平方米；并配套建设道路、给排水管网、供配电、消防、暖通、停车场（含停车位 241 个）等工程。

2.周边配套基础设施建设

新建电力配套设施（含环漪电力工程），其中环漪变电力工程总

长约 1600 米，建设 12KV 供电专线（地埋）。

1.3 项目建设方案

1.规划设计原则

（1）满足规划设计条件和符合生产要求前提下，园区规划设计做到功能分区明确；

（2）园区主要交通流线合理，人流、物流互不干扰；

（3）园区总体规划做到有利于生产和管理；

（4）规划符合现代化生产方式，最大限度地减少物流成本，提高用地效率，减少能源消耗，达到绿色；

（5）整体规划满足生产发展的需要；

（6）园区总体规划考虑采光、通风、减噪。

2.总体规划

园区总体规划按照使用功能要求，用地分为生产区、办公区、辅助区三个部分，在生产区域外侧规划办公区，各区之间用路分开，以方便生产管理，同时也避免相互干扰。

园区内建筑通过合理规划，并采用现代工业建筑的设计手段，使得新建园区形成绿色、高效、低能耗、集约型的现代化产业园。

3. 总体布置

（1）设计指导思想

1) 指导思想

①充分体现“效率优先、以人为本”的现代设计思想，处理好生产与生活、工艺与建筑、设备与人、人与交通、近期与远期之间的关系。设计总体上统筹考虑工艺、建筑、设备、设施、交通、物流之间的和谐。

②根据对产业链的分析，提出适合进入的企业类型，通过对此类工艺流程的分析，结合相关厂房的案例，现状用地情况，总结出厂房的合理尺寸，设计布局方案。

③根据业主提供的工艺布置和生产规模要求以及产品特点，合理设计物流流程和厂房内区域规划，提高厂房面积综合利用率，并适当考虑扩展空间。

④坚持适用、安全、经济、美观的原则，积极采用新技术、新材料、新工艺、新设备，做到技术先进，经济合理，形象美观。

⑤坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，设计应满足有关主管部门和国家法律、法规对规划、用地、抗震、消防、防雷、环保、劳动安全、卫生、节能等方面的规定，实现可持续性发展的战略要求。

2) 项目建设原则

①明确定位，合理布局，注重实用性，从而达到有利于管理并产生规模效应的目的。

②优化设计，组合灵活，一是对于不同生产企业的通用适应性，另一就是多层厂房对于租用企业的灵活分隔的适应性，实现可持续发展。

③统一中求变化，整体中抓细节，创造工业之美。

经统一规划、配套齐全、企业可直接入驻、并由投资者对外经营的工业用房，具有集约化、经济性及灵活性等优点，是一种既能集约利用土地，又能促进加快发展的新模式，成为满足企业生产而提供的孵化场地。近几年，建造、出租和销售标准厂房的工业地产模式得以发展，并形成了许多大规模的标准厂房工业园区。因此，通过加快各

地工业园建设，加大了招商引资力度，提高了土地利用率，促进了产业的集聚。

（2）总平面布置

1) 功能布局

以方便企业入园后的生产调度与管理。配套服务等设施均设于用地的西北侧，中部主要设置生产厂房。

2) 建筑物布置

项目厂房的建筑设计以拟入驻的企业为基础，厂房单元灵活划分、运用现代建筑设计处理手法，以先进的设计理念，在满足各个建筑物功能要求的基础上，力图将建筑设计成具有时代感、以人为本的现代化建筑。

3) 建筑间距

日照间距：园区内各建筑物之间的间距均满足相关规范要求。

防火间距：园区内各建筑物之间的间距均满足《建筑设计防火规范》的要求。

4) 竖向布置

以尊重原始地形为原则，合理利用场地竖向，依据规划区局部地块较陡的特性，因地制宜布局不同性质的建筑，考虑最适合的建筑方向，提高场地利用率，减少挖填方量。

4.建筑设计

（1）立面设计

建筑立面设计结合使用功能处理好人流与物流的关系，用变换的窗形、细部处理，用绿色色带和大面积白色外墙面的色感差增强视觉效果。用大面积的白色墙面和绿色的对比衬托建筑立面的洁净与典雅。

（2）平面设计

在平面设计中，物流经物流入口处经过缓冲进入相关的生产区内，交通防火疏散方面设置内走道及封闭外廊，其安全疏散宽度和疏散出口均满足防火规范要求。

（3）装饰装修

1) 结构：根据《洁净厂房设计规范》车间的墙体和吊顶必须采用不产生尘、不积尘表面平滑的材料施工，并且不能在车间中存在死角。采用净化厂房施工专用彩板，基板顶板采用宝钢 0.4 的钢板，芯材密度达到 14kg/m³，铝材采用华联专用铝型材，为提高净化间的使用寿命，并达到美观大方的效果，所有铝型材进行电泳处理。

2) 地面：地面采用溶剂型环氧树脂，强度 C20 以上，表面密实，无起沙、空鼓、裂缝。颜色艳丽，防静电性能恒久不变，可承受中等以下载荷，耐高温。在满足使用的基础上，可以起到装饰的作用，耐磨、耐洗刷、防尘、防滑、性能优良，颜色和光泽均匀一致。

3) 外墙：厂房外墙 1.2m 以下采用多孔砖，灰色面砖，1.2m 以上采用双层彩色钢板，内填玻璃棉毡。

4) 门、窗：车间大门为推拉复合钢板门、平开复合钢板门；车间窗为塑钢无色玻璃；附属用房的窗采用断桥铝中空玻璃，确保节能要求。

5) 屋面：厂房屋面采用双层彩钢板加 75 厚玻璃棉毡，设有采光带及成品屋脊通风器及顺坡通风器。

6) 照明：洁净区应采用吸顶式净化灯具，非洁净区采用普通荧光灯。设计各房间内照明，紫外灯独立控制，并均由电气控制箱控制，再由总配电柜集中控制。室内照明均采用密闭照明灯组。插座盘均采用嵌入式。室内无明线敷设。

5.结构设计

(1) 基本数据

基本风压：0.35KN/m²；

基本雪压：0.40KN/m²；

抗震设防烈度：6 度；

建筑物生产（火灾危险性）类别属丙类；

屋面活荷载：0.7KN/m²。

(2) 主要结构材料选用

1) 混凝土：建筑物及构筑物除注明外一般为 C30，构筑物池子为抗渗混凝土，基础垫层为 C15。混凝土应满足《混凝土结构耐久性设计规范》GB/T50476-2008 的要求。

2) 钢筋：Φ—HPB300 级钢， $f_y=270\text{N/m m}^2$ ；Φ—HRB400， $f_y=360\text{N/m m}^2$ 。

3) 焊条：E43XX 型用于 HPB300 级钢焊接，E50XX 型用于 HRB335 级钢焊接，E55XX 型用于 HRB400 级钢焊接。

4) 墙体材料：围护墙及隔墙标高-0.060 以上采用 240mm 厚强度等级为 MU10 煤矸石烧结多孔砖，用 Mb7.5 混合砂浆砌筑。标高-0.060 以下用 240mm 厚 MU15 煤矸石烧结实心砖，M10 水泥砂浆砌筑。

3) 结构与地基基础

本工程厂房、门卫、附属用房等各类建筑均采用框架结构。

6.给排水工程

(1) 设计依据

1) 《给水排水设计手册》；

2) 《室外给水设计规范》（GB50013-2018）；

3) 《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2009）；

- 4) 《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)；
- 5) 《室外排水设计规范》(GB50014-2011)。

(2) 给水工程

给水水源来自园区供水管网，引入 1 根 DN200 给水管，在地块内形成环状供水管网，在园区内形成一 DN200 的生活给水及消防用水环形管网。

(3) 排水工程

1) 厂区内排水系统采用清、污分流制，清洁废水和雨水一系统。清洁废水进入厂区内雨水管道，生活污水及车间生产排水经厂区污水处理设施处理达标后排入周边市政污水管网。

本地块拟设 3 根 DN800 ($i=0.003$) 雨水排出管排至地块市政道路雨水管网。室外雨水管道均采用环刚度为 8 级的 HDPE 双壁缠绕塑料管，承插连接。

2) 建筑排水主要为生活排水，建筑内排水管道拟采用排水用 UPVC (国标) 排水管材管件，粘接连接

(4) 热水系统

1) 太阳能集热系统：综合考虑建筑屋面形式、遮挡等影响，在宿舍楼屋顶上，设置太阳能热水系统，系统为闭式系统，作为热媒热水，给宿舍生活热水进行预加热。太阳能设循环泵机械循环，并设膨胀罐。

2) 热水系统控制方式

一次侧热媒循环：按热源不同，分为太阳能+高温热水的双热媒循环以及仅高温热水的单热媒循环。

太阳能+高温热水的双热媒循环控制方式如下：

①太阳能供热循环采用温差循环：太阳能预热换热器内水温 $\leq 50^{\circ}\text{C}$ 时，太阳能供热循环泵启泵。内水温 $\geq 80^{\circ}\text{C}$ 时，太阳能供热循环

泵停泵。

②高温热水循环采用全日自动控制系统：采用电动温控阀，当热水供水换热器 $\leq 55^{\circ}\text{C}$ ，高温热水进口电动阀自动开启；当热水供水换热器 $\geq 60^{\circ}\text{C}$ 时，热源关闭。并设置可手动控制的启闭装置。

二次侧供回水循环：均采用温差循环：当回水温度 $< 50^{\circ}\text{C}$ 且供回水温差 $\geq 5^{\circ}\text{C}$ 时，回水循环泵自动开启；当回水温度 $\geq 55^{\circ}\text{C}$ 时，回水循环泵自动关闭。

3) 热水计量

生活热水计量方式按用水部位、楼层在热水供、回水支干管上设置远传计量水表；热水供回水干管按同程敷设，不循环热水支管控制在 8 米以内，干管竖向布置，计量水表后的支管采用横向布置。

4) 饮用水供应

本工程饮用水供应范围为各栋生产厂房及附属用房，采用分散式饮用水供应方式：在各层开水间设置容积式电开水器；电开水器前均配置末端净化水处理器及止回阀。每台电开水器参数： $V=50\text{L}$ ， $N=9\text{kW}$ ，电开水器应具有保障使用安全的措施，以防漏电及烫伤。

(5) 管材

1) 室内管道及设备材质

室内给水管、热水系统管道：采用 S304 薄壁不锈钢管。DN15-DN50 采用双密封多卡式（SS 型卡压），DN65-DN200 采用承插焊接式。埋墙及埋地不锈钢管采用带覆塑保护层的不锈钢管材。管道公称压力 1.6 MPa。管道壁厚具体执行《薄壁不锈钢管道技术规范》GB/T29038-2012 要求。

重力排水管：采用柔性机制排水铸铁管（A 或 W 型），承插式法兰连接，双面 45° 橡胶密封。埋设于垫层内（同层排水）的排水管

不得采用橡胶圈密封接口。具体执行《建筑排水柔性接口承插式铸铁管及管件》CJ/T178-2013。

太阳能集热系统管（一次侧管）、压力排水管，雨水管：均采用内外壁热镀锌无缝钢管，焊接。

2) 室外管道及构筑物材质

室外埋地给水管采用 1.0MPa 球墨铸铁给水管，承插式连接，橡胶密封圈接口。

室外出户段排水管同室内材质；其他室外雨污水管均采用 HDPE 双壁波纹管，环刚度 $SN \geq 8kN/m^2$ ，电热熔连接。

3) 管道防腐

埋地敷设的热镀锌管管外壁设加强防腐处理。明装的钢管、铸铁管刷防锈漆 2 遍，外刷银粉漆一遍。

7.变配电系统

(1) 供配电方案

变配电房内中设有：高、中、低压配电间。将中压开关柜、35/10.5kV、10/0.4kV 干式电力变压器、低压配电柜、UPS 电源柜、直流电源柜布置在中、低压配电间。

12kV 系统为：中性点不接地系统，单母线（不分段）运行方式。

低压 0.4/0.23kV 系统为：中性点直接接地系统（TN-S 系统），单母线分段运行方式。

为确保厂区内二级负荷的供电连续性，选用一台 250kVA 的快速自启动柴油发电机组，作为二级负荷的应急电源。当市电断电时，发电机组在 30s 内启动，系统将自动切换至柴油机组供电，可以保证一级负荷的供电可靠性。

厂区总变配电房内 12kV 母线为单母线不分段方式。0.4kV 母线采

用单母线，可以实现可靠、经济、灵活运行。

厂区内配电方式为放射式，各车间内用电设备由变配电房直接配电或经各车间动力箱配电。配电方式为放射式和链接式。在变配电房内设置低压无功补偿，要求 10kV 侧功率因数大于 0.9。

低压用电设备 220/380V 50Hz 三相四线制中性点接地系统。10kV 系统采用中性点不接地系统。本厂区内配电方式为放射式，实现可靠、经济、灵活运行。

厂区内 12kV 电缆选用 YJV 电缆，爆炸危险环境选用 ZA-YJV、ZA-KYJV 型电缆，一般动力、控制电缆采用 YJV22、YJV、KYJV 型电缆，10kV 控制电缆采用 KYJVP 型屏蔽电缆。所有电缆均直埋或沿桥架敷设，再穿钢管敷设至各用电设备。

（2）防雷与接地

本厂区内建筑均按第三类防雷建筑物设防。各用电设备、工艺设备及土建轻钢结构等外露导电部分进行等电位联结。

本厂区 10kV 系统为中性点不接地系统，低压系统为 TN-S 接地形式，全厂 10kV 变配电站、10/0.4kV 车间变电所工作接地电阻不大于 1 欧姆，生产车间电源进户处 PE 线需作重复接地，接地电阻不大于 10 欧姆。根据工艺专业所提要求，装置内部分工艺设备、工艺管道及进出装置的金属管道应作防静电接地，接地电阻不大于 100 欧姆。

防雷接地、保护接地、防静电接地、工作接地采用共用接地体，构成统一的接地网，敷设方式为埋地敷设或沿电缆桥架敷设，利用工艺结构主筋和基础钢筋作为主要接地极。联合接地电阻不大于 1 欧姆。

（3）弱电系统

主要包含行政管理电话，生产调度电话、计算机局域网络以及火

灾自动报警系统、电视监控系统、扩音对讲系统、无线对讲系统等。

8. 暖通工程

（1）设计依据

- 1) 《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）；
- 2) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 3) 《建筑设计防火规范》（2018 年版）（GB50016-2014）；
- 4) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 5) 《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）；
- 6) 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
- 7) 《机械工业环境保护设计技术规范》（GB50894-2013）；
- 8) 《机械工业职业安全卫生设计规范》（JB18-2000）；
- 9) 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 10) 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981-2014）。

（2）通风系统

1) 生产厂房：采用自然通风方式为主，同时辅助屋顶排风机机械排风，采用屋面设计成品流线型屋顶采光通风器及成品顺坡屋顶采光通风器自然排风，同时兼作厂房的消防排烟，进风采用可开启外门、外窗自然进风。焊接区域屋面设置屋顶排风机机械排风，排风换气次数为 3~4 次/h，同时设置机械送风系统，送风换气次数为 2~3 次/h。同时，厂房内预留除尘风机安装条件，后期由入驻企业自理。

2) 附属用房：采用自然通风为主，通风开口面积与房间地板面积之比大于 8%，能够满足卧室、起居室、餐厅和厨房的自然通风需求；宿舍厨房排风按燃气灶具-排油烟设备-止回阀装置-竖井-高空外排；宿舍卫生间预留采用吸顶式排风机。

3) 地变配电间、泵房等用房设机械通风，通风量按不小于 6 次/h

计算。

（3）空调系统

宿舍、门卫室均采用分体式空调，统一安装在室外空调板，且配合建筑立面布置，冷凝水排至空调板的地漏。

附属用房采用多联空调系统，室外机置于屋顶。

生产厂房不考虑安装空调，仅预留安装位置，后期由入驻企业自理。

推荐选用符合《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》GB 12021.3 和《转速可控型房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》GB21455 中规定的中的 2 级能效等级的节能型产品。

（4）防排烟系统

本工程为多层建筑，均为封闭楼梯间，满足自然通风条件，采用自然通风。不具备自然排烟条件的超过 100 m²的地上房间和超过 20m 的内走道设机械排烟均采用机械排烟。大于 50 m²的房间设机械排烟，并采用机械补风。空调通风风管穿过防火分区处设 70℃ 防火阀。

9.道路工程

（1）技术规范、设计依据及标准

- 1) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；
- 2) 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
- 3) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）(2016 年版)；
- 4) 《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）；
- 5) 《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152-2010）；
- 6) 《城市道路路基设计规范》（CJJ 194-2013）；
- 7) 《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）；
- 8) 《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36-2016）；

其他现行行业相关规范、规程、图集、标准等。

（2）平面设计

1) 道路平面设计

规划道路都是直线，无需设置圆曲线。

2) 纵断面设计

①纵断面设计原则

纵断面设计应参照现状原地面标高并适应沿路范围内地面水的排除。

为保证行车安全、舒适，纵坡应平缓顺适，起伏不宜频繁。

应综合考虑沿线地形、地下管线、地质、水文、气候和排水要求。

做好平面线形与纵面线形的组合设计，避免不适当的组合。

②横断面设计

在满足交通功能需求前提下，结合技术标准、交通分析及预测结果和道路红线宽度，充分研究交通对道路横断面的基本需求来确定横断面，并结合通行能力、交通预测适当调整。

3) 路基设计

①路基边坡设计

根据地质勘察报告及纵断面设计，本项目地形起伏较大，土质情况较好，边坡坡率填方为 1:1.5，挖方为 1:1。

②地基表层处理

根据地勘要求，路基填筑之前，先对本工程范围进行清表处理，清除表层含草皮、生活垃圾、树根、腐殖质的土。

③路基处理

a.机动车道处理方式

根据地勘报告，本次道路以③层黏土作为天然地基，其地基承载

力特征值 $f_{ak}=220\text{KPa}$ 。

为保证路床的强度及稳定性，本次设计道路机动车道路床 60cm 采用 5%石灰土，其余路基填料选用素土作为材料，同时应满足规范对路基填料的相关要求。

b.非机动车道路基处理和机动车道相同。

c.因地基③层黏土具有若膨胀趋势，本次设计对路槽开挖面进行原地拌合 20cm,5%的石灰土。

所有材料回填时，必须满足各层位设计的压实度及强度(CBR 值)的要求。

(3) 路面设计

1) 路面结构

①路面类型

根据本项目建设标准，结合本项目沿线地区地质、水文条件、筑路材料分布及各材料的物理、力学性能，采用沥青面层结构形式。

优点：该结构具有优良的路用性能和耐久性，路面平整度较高，行车舒适性较高，路面防滑性能较高，路面破坏易修复，施工养护时间短。

缺点：路面老化速度快，对水和温度的敏感性强，水损害大。

②路面基层类型

推荐采用常用的半刚性基层+沥青面层结构形式

优点：该种路面结构形式是目前国内高等级公路常用的路面结构形式，施工工艺成熟，技术简单，半刚性基层板体性强，承载能力和抗变形能力高；沥青路面后期一些病害也易于修复、养护速度较快，目前在高等级公路上得到广泛应用。

缺点：半刚性基层易出现裂缝，半刚性基层裂缝会较快反射至沥

青路面表面。

2) 路面结构层

①机动车道路面结构

4cm 细粒式玄武岩 SBS 改性沥青砼 AC-13(C)上面层+6cm 中粒式石灰岩沥青砼 AC-20(C)+36cm 水泥稳定碎石(5%)基层+18cm 低剂量水泥稳定碎石(3%)底基层。

②人行道路面结构

3cm 芝麻灰花岗岩砖+3cmM10 水泥砂浆+20cmC20 水泥混凝土+14cm 碎石。

1.4 项目主体

本项目建设由滁州市琅琊区国控发展有限公司负责组织和管理。

1.5 项目实施意义

本项目拟在琅琊区内建设健康食品产业科研、孵化、生产基地，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。依托产业基地，加速上下游相关企业的培育发展，加快科技成果的转化，实现安全效益和经济效益的双重丰收。

项目的实施将形成健康食品产业集群的发展模式，打破产业分散的限制，开拓了市场营销渠道，动态掌握市场信息和消费需求，是未来行业发展的必然趋势，发展空间巨大。

对于以制造业为支柱的中国而言，建设产业园区投入先进的技术和管理经验，能有效促进产业的转型升级，建立创新的经济模式。建设产业园区将为实体经济服务，解决中小企业特别是一些创新型企业

融资难的问题，同时吸引大量企业入驻，有利于扩大就业，为本地提供更多的就业机会。

为园区企业生产提供服务的配套产业，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平，树立良好的园区形象，增强园区的资本集聚和人才吸纳能力。同时在对产业园的建设时，也要格外注重对园区生态环境的建设，致力打造一个环境优美的产业园区。

本项目的建设将发展健康食品产业建设，形成新兴产业集群，完善新兴产业结构，为广大企业奠定了高速、优质、稳步发展的基础，为琅琊区新一代新能源产业蓬勃发展储备力，把琅琊区的经济建设与发展产业集群、推动城市发展结合起来，合力建设，统筹规划，共同发展。

二、经济社会效益分析

2.1 社会效益分析

本项目的建设为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，项目的建设将有力的促进有关政府职能部门革除计划经济的旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为健康食品产业发展创造入驻的环境。园区的建设不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府改革的示范窗口。

本项目的建设将为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

本项目的建设将大幅度增加社会就业。产业园的建设与发展有利于区域居民就业渠道，实现富余劳动力的有效转移，带动区域经济发展，提高劳动生产效率。通过职业培训或辐射带动作用能够提高居民素质，加快城市劳动者一体化的步伐，能有效推动区域的产业化，促进区域发展、居民进步和居民增收，在新世纪建设社会主义的伟大工程中有所作为。建立规模化健康食品产业园充分利用和发挥当地的优

势，以市场为主导，以科技为依托。对实现区域产业结构调整、居民增收具有重要的意义。

项目的建设有利于改善当地招商引资的能力，有利于当地又好又快可持续发展，项目的建设对当地经济结构调整、产业升级起到积极推动作用，并能为当地增加税源，带动建材、商业服务、交通运输等有关行业经济的发展，符合滁州市琅琊区总体规划的要求，对促进城市经济繁荣、维护社会稳定具有积极的意义。

本项目建立的园区标准化办公对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设 and 环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。标准化办公规划发展重点是发展技术含量高、附加值大、市场情景好。据此，园区在招商引资时通过严把项目的环境门槛，把重污染项目拒之门外，从环境保护的角度促进国民经济结构调整，企业技术进步和工业清洁生产的协调和统一。同时，就园区目前发展情况来看，项目的建设有利于通过公共环保设施的配套完善，集中进行环境的综合治理，降低环境治理成本。还有利于强化环境管理工作，通过集中的环境管理和服务使环境保护得以落到实处。

2.2 经济效益分析

本项目经济效益主要为房屋租赁收入。经测算，项目债券存续期内能实现经营活动产生现金流 54,304.69 万元，2045 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 12,796.59 万元。

2.3 项目事前绩效评估报告

2.3.1 项目概况

2.3.1.1 政策依据

国家卫生健康委印发《食品安全标准与监测评估“十四五”规划》，《规划》提出，十四五”期间，要以提升卫生健康系统基层食品安全风险防范能力为重点，发挥好食品安全标准与风险监测评估工作在“预防为主、风险管理、全程控制、社会共治”的食品安全治理体系中的基础性作用。规划还明确了“十四五”期间我国食品安全标准与监测15项重点工作任务。

为进一步完善我国食品安全标准体系，根据规划，国家卫生健康委将制定修订部分食品安全国家标准，包括修订食品中污染物限量、致病菌限量、食品相关产品等通用标准；制定、修订辐照食品加工卫生规范等。

国民营养健康，离不开合理膳食。规划还提出，建立中国居民的食物成分、人群营养健康、食品标签等相关数据库，动员全社会参与减盐、减油、减糖，促进平衡膳食。

国家卫生健康委食品安全标准与监测评估司有关负责人表示，下一步，将通过加强组织领导、保障经费投入、营造有利环境、加强效果评价评估等四方面措施，确保规划各项任务落实和目标实现。

《“十四五”国民健康规划》提出“强化食品安全标准与风险监测评估。完善食品安全风险监测与评估工作体系和食品安全技术支持体系，提高食品安全标准和风险监测评估能力。实施风险评估和标准制定专项行动，加快制修订食品安全国家标准，基本建成涵盖从农田到餐桌全过程的最严谨食品安全标准体系，提高食品污染物风险识别能力”。

《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》提出，加强引导、强化监督、支持创新，推动增加高品质基本消费品供给，推进内外销

产品同线同标同质。倡导健康饮食结构，增加健康、营养农产品和食品供给，促进餐饮业健康发展。坚持不懈制止餐饮浪费。

加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，提高城乡冷链设施网络覆盖水平，推动食品产销供的冷链全覆盖。

《关于培育传统优势食品产区和地方特色食品产业的指导意见》提到，引导地方充分发挥资源禀赋优势，推动形成“百花齐放”的特色食品产业发展格局，培育食品产业发展新动能，为稳定工业经济增长发挥更重要的作用。到 2025 年，传统优势食品产区规模不断壮大，地域覆盖范围进一步拓展，地方特色食品产业发展质量和效益不断提升，供应链保障能力明显改善，一二三产融合水平持续优化，产业链现代化水平大幅提升，“百亿龙头、千亿集群、万亿产业”的地方特色食品发展格局基本形成。

2021 年 2 月 20 日，安徽省省政府印发了《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称规划《纲要》），《纲要》中强调加快发展现代产业体系，打造具有重要影响力的新兴产业聚集地。发展现代产业体系是建设现代经济体系的重要支撑。规划《纲要》从构建国土空间开发保护新格局、高质量建设“一圈五区”、推动特殊类型地区振兴发展、大力发展县域经济、建立健全区域协调发展新机制等方面作出部署，包括深入实施合肥都市圈一体化发展行动计划、提升发展皖江城市带承接产业转移示范区、推动皖北地区振兴发展、深入实施县域特色产业集群（基地）建设工程等。

2022 年 1 月 4 日，安徽省发展改革委发布的《安徽省实施长三角一体化发展规划“十四五”行动方案》明确指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神

神，深入落实中央经济工作会议精神，按照省第十一次党代会部署，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，紧扣一体化和高质量两个关键词，坚持上海龙头带动，携手苏浙扬皖所长，充分发挥连接沪苏浙、辐射中西部“两个扇面”的功能，推动重大政策、重大事项、重大项目“三张清单”落地实施，加快打造具有重要影响力的科技创新策源地、新兴产业聚集地、改革开放新高地和经济社会发展全面绿色转型区，在高质量发展中促进共同富裕，为建设现代化美好安徽提供强有力支撑。。

构筑产业体系新支柱。开展十大新兴产业高质量发展行动，实施战略性新兴产业集群建设工程，持续提升战略性新兴产业对全省产业发展的贡献度。大力发展新一代信息技术、人工智能、新材料、节能环保、新能源汽车和智能网联汽车、高端装备制造、智能家电、生命健康、绿色食品、数字创意十大新兴产业。完善战略性新兴产业“专项—工程—基地—集群”梯次推进格局，争取建立具有较强影响力和竞争力的重大新兴产业基地。

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，是发展健康食品产业、促进产业集聚的重要平台。实践表明，产业园区能够有效集聚产业，通过资源共享，克服外部负效应，带动关联产业，从而有效地推动产业集群的形成，促进区域经济的发展。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。

随着现代社会健康理念的不断提高，健康食品产业发展势头强劲、潜力巨大，当前和今后一段时期是我国健康食品产业发展的重要战略机遇期和攻坚期。项目目标定位为产业特色明显、技术领先、配

套齐全的健康食品产业集群，推动健康食品产业工业化、高端化、品牌化发展。

2.3.1.2 项目背景

人民日益增长的美好生活需要对加强食品安全工作提出了新的更高要求；推进国家治理体系和治理能力现代化，推动高质量发展，实施健康中国战略和乡村振兴战略，为解决食品安全问题提供了前所未有的历史机遇。必须深化改革创新，用最严谨的标准、最严格的监管、最严厉的处罚、最严肃的问责，进一步加强食品安全工作，确保人民群众“舌尖上的安全”。

近年来，滁州市琅琊区全面贯彻新发展理念，紧跟滁州市产业布局，围绕“绿色环保、健康未来”，紧扣“链条化、集群化、规模化、高端化”目标，推动健康食品产业不断发展壮大，基本形成了以元气森林、奶酪博士、爱乐甜、昇兴包装为代表的健康食品产业集群。该区顺利承办 2022 年世界制造业大会“食品饮料 先进制造”论坛、“科创安徽”海智专家滁州对接会，发挥“链主”作用带动健康食品产业发展的做法得到省政府主要领导批示。2022 年，全区健康食品产业实现产值同比增长 1.1%，占区属规上工业企业比重达 27.7%。

近几年，在市场拉动和政策支持下，我国健康食品产业快速发展，整体实力显著提升；但是健康食品产业仍然存在企业融资难、持续创新能力薄弱、产业发展与市场需求脱节、产业链各环节缺乏协同、适应产业特点的政策环境不完善等突出问题，产业发展水平与先进国家（地区）相比依然存在较大差距。

本项目拟在琅琊区区内建设健康食品产业科研、孵化、生产基地，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。依托产业基地，加速上下游相关企业的培育发展，加快科技成果的转化，为广大企业奠定了高速、优质、稳步发展的基础，为琅琊区新一代健康食品产业蓬勃发展储备力，实现安全效益和经济效益的双重丰收。

2.3.1.3 项目概况

1.项目名称：滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设项目

2.建设期限：2023 年 8 月至 2025 年 12 月

3.债券期限：20 年

4.项目类型：产业园区基础设施建设

2.3.2 评估组织情况

2.3.2.1 总体思路

本次事前绩效评估主要针对项目的必要性、投入的经济性、绩效目标的合理性、实施方案的可行性、筹资的合规性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

2.3.2.2 评估方法

本次事前绩效评估主要采用成本效益分析、需求分析、比较分析、因素分析、历史分析等方法进行论证。

2.3.2.3 评估主要程序

1.评估准备阶段

(1) 成立绩效评估工作组

绩效评估涉及项目的产出指标、效益指标及项目可行性，要求具有高水平的分析、判断技能。项目建设单位及时组建评估小组，并充

分考虑团队拥有的知识与技能，评估组包括相关行业专家参与项目事前评估工作，提供专业技术咨询。

(2) 编制评估工作方案

项目评估工作组结合项目实际情况拟定资料清单、编制评估工作方案。

(3) 收集项目相关资料

项目评估工作组通过收集相关资料，了解项目背景，掌握项目特点，分析评估对象的重点和难点，确定评估方法，并根据具体情况对评估工作组织做出全面安排。

2.评估实施阶段

评估工作组召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位和设计单位的情况介绍，进行现场评议。

3.评估结论的形成

评估工作组按照评估原则，根据评估项目基本情况，通过整理汇总相关数据资料，拟定评估思路及评估方法，对项目进行定量和定性评估，就项目评估情况有关内容于相关行业专家进行必要沟通，并根据各方提出的反馈意见进行修改、完善，最终形成评估结论。

2.3.2.4 评估的原则

1.依据充分。事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及国家、省、市有关文件等为依据。在评估过程中，应收集足够的相关文件及翔实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

2.科学规范。事前绩效评估应按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

3.精简高效。事前绩效评估的重点是评估项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等

程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

2.3.2.5 评估的依据

- 1.国家相关法律、法规和规章制度；
- 2.各级党委、政府制定的重大战略决策部署、国民经济与社会发展规划和方针政策等；
- 3.各级财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；
- 4 部门单位的职责、年度工作计划和中长期发展规划等；
- 5.政府投资等行业主管部门出台的相关行业政策、行业标准及专业技术规范等；
- 6.其他相关依据。

2.3.3 评估主要内容

2.3.3.1 项目立项

1.项目实施的必要性

对于以制造业为支柱的中国而言，建设产业园区投入先进的技术和管理经验，能有效促进产业的转型升级，建立创新的经济模式。建设产业园区将为实体经济服务，解决中小企业特别是一些创新型企业融资难的问题，同时吸引大量企业入驻，有利于扩大就业，为本地提供更多的就业机会。

本项目的建设将发展健康食品产业建设，发展新兴产业集群，完善新兴产业结构，把琅琊区的经济建设与发展产业集群、推动城市发展结合起来，合力建设，统筹规划，共同发展。

项目由滁州市琅琊经济开发区管理委员会主管，滁州市琅琊区国控发展有限公司负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。

项目属于政府投资项目，属于产业园区基础设施建设，是专项债

重点支持领域和方向。

2.项目实施的公益性

创新是引领发展的第一动力。树立创新发展理念，就必须把创新摆在发展全局的核心位置，不断推进理论创新、制度创新、科技创新、文化创新等各方面创新，让创新贯穿发展的方方面面。坚持把发展基点放在创新上，大力培育创新优势企业，塑造更多依靠创新驱动、更多发挥先发优势的引领型发展。

通过创新推动产业迈向中高端，坚持重大技术创新与新模式新业态创新相结合，坚持传统优势产业提升与新兴产业培育发展相结合，重视培育引进和发展新兴产业，提升综合实力。聚力科技创新，强化科技创新供给，全社会创新能力稳步提高，新技术、新产业、新业态、新模式不断成长，科技创新对经济增长的支撑作用日渐显现。

本项目完善了项目区域的基础设施建设，代表着广大居民的根本利益，项目具有一定的公益性。

3. 项目实施的收益性

通过对本项目的和财务评价等方面的论证，本项目建成投入使用后将带来租赁收入、停车费收入、充电桩收入等各项收入，经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目预计整个债券存续期将取得的经营收入为 62,118.69 万元，净现金流量为 54,304.69 万元，本项目具有一定的盈利能力，收益性良好。

4.建设投资合规性

建设内容主要为新建琅琊区食品产业标准化厂房及建设周边配套基础设施，具体建设内容及规模为：

1.标准化厂房建设

项目总占地面积约 118 亩，规划总建筑面积 108218.71 平方米。主要包含 1#生产车间 45447.59 平方米、2#生产车间 57260 平方米、附属用房 4195.56 平方米、门卫 120 平方米及地下建筑 1195.56 平方米；并配套建设道路、给排水管网、供配电、消防、暖通、停车场（含停车位 241 个）等工程。

2.周边配套基础设施建设

新建电力配套设施（含环漪电力工程），其中环漪变电力工程总长约 1600 米，建设 12KV 供电专线（地埋）。

项目支出内容标准：国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》、《安徽省建设工程消耗量定额综合单价》、不同年份的价格材料均调至当地同期价格水平、其他材料主要采用本地市场信息价，缺项材料价格参照同类工程并考虑了市场价格因素。

通过项目该投资估算表内容进行分析，结合相关第三方咨询，项目投入测算依据充分，测算方法合理，投入方式与预期效益较为匹配。

2.3.3.2 项目投入与收益性

1.项目资金来源和到位可行性

项目总投资估算约为 60,955.81 万元（工程建设费用 54,624.80 万元，工程建设其他费用 3,638.12 万元，基本预备费 1,747.89 万元，建设期利息及发行费为 945.00 万元）。

2023 年投资 3,000.00 万元，其中 3,000.00 万元全部为财政资金；2024 年投资 22,955.81 万元，其中 15,955.81 万元为财政资金，7,000.00

万元通过专项债券资金解决；2025年投资 35,000.00 万元，其中 16,000.00 万元为财政资金，19,000.00 万元通过专项债券资金解决。

本项目资本金来源于财政资金且已落实，债券融资的政府支持度高。因此，本项目资金到位的可行性高。

2.项目收入、成本、收益预测合理性

（1）本项目收入来源主要为项目建成后预计经营收入，债券存续期（2024-2045 年）收入合计 62,118.69 万元。收费方式和收费价格与当地实际水平相当，收入来源合理。

（2）本项目运营期成本主要产生于人员经费、燃料动力费、维修维护费、其他管理费用和税费支出，债券存续期（2024-2045 年）经营成本合计 7,814.01 万元。运营期成本计算与当地实际水平相当，成本预测合理。

（3）本项目债券存续期（2024-2045 年）收入合计 62,118.69 万元，成本合计 7,814.01 万元。项目收益 54,304.69 万元，测算分析合理并进行压力测算，可实现性高。

3.债券资金需求合理性

项目总投资估算约为 60,955.81 万元（工程建设费用 54,624.80 万元，工程建设其他费用 3,638.12 万元，基本预备费 1,747.89 万元，建设期利息及发行费为 945.00 万元）。

2023 年投资 3,000.00 万元，其中 3,000.00 万元全部为财政资金；2024 年投资 22,955.81 万元，其中 15,955.81 万元为财政资金，7,000.00 万元通过专项债券资金解决；2025 年投资 35,000.00 万元，其中 16,000.00 万元为财政资金，19,000.00 万元通过专项债券资金解决。

该债券资金需求与项目总投资计划相匹配，能够满足项目的资金需求。

2.3.3.3 绩效目标合理性

1.目标明确性

本项目绩效目标设置了成本指标、产出指标、效益指标和群体满意度指标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

2.指标合理性

本项目通过实施改造，为完善了项目区域的基础设施建设起到重要作用。

在经济效益上，一方面通过项目运营实现项目债券融资的实现收益和融资自求平衡，二是带动区域投资及就业；社会效益上，实现基础配套的改善，加快区域发展等。因此，项目的效益目标与项目实施的初衷相匹配，预期效益可实现性强。

2.3.3.4 项目可行性

1.实施内容明确性

实施内容明确、具体，本项目目前已完成前期立项审批、可研审批、环评、用地等工作，本项目方案符合城市规划要求，建设用地及环保措施满足土地、环保规定，场址内地质状况良好，交通便捷，现场施工条件较为充分，且居民支持改造意愿强烈。

本项目实施方案可行性高，项目成熟度较高，未超过财政可承受能力。

2. 实施方案合理性

项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等

方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。

2.3.3.5 项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划可行性

本项目主要收益来源于生产经营收入，以达到项目收益与本次专项债券的本金及利息的平衡。根据测算，债券存续期内，本项目产生的净收益约为 54,304.69 万元，能实现覆盖债券本息 42,920.00 万元，覆盖倍数为 1.27，项目收益可以覆盖债券存续期间本息和，经压力测试后，最低覆盖倍数为 1.14，因此，本项目融资本息可得到充分有效保障。

2、偿债风险可控性

依据实施方案、可行性研究报告、初步设计，影响项目施工进度或正常运营的风险包括工期风险、质量风险、设计风险、环境风险等；影响融资平衡结果的风险包括投资测算不准确风险、项目运营收益测算不准确风险、偿付风险等。针对识别出的偿债风险点，一是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。二是优化规模结构。三是项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施早见成效，并完善政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。七是落实

加强政府债务预算管理，专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。

2.3.4、总体结论

本项目的建设，无论从执行国家宏观政策，还是实现“十四五”规划目标的需要；无论从经济发展还是改善基础设施；无论从长远的发展还是现实的需求，都是十分必要的，而且十分紧迫的任务。

项目建设必要性充分，绩效可实现性较强，实施方案基本有效，预期绩效具有可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称	滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设项目		使用领域	产业园区建设	
主管部门	滁州市琅琊经济开发区管理委员会		项目实施单位	滁州市琅琊区国控发展有限公司	
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2023 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目期限	2023 年 8 月至 2025 年 12 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：60,955.81 万元				执行率分 值 (10)
	其中：1.政府专项债券资金 26,000.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 34,955.81 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 0 万元				
总体目标	本项目总投资 60,955.81 万元，其中财政资金 34,955.81 万元，政府专项债券资金 26,000.00 万元，用于滁州市琅琊区健康食品产业标准化厂房及周边配套基础设施建设的项目的建设。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本指标	项目建设成本	≤60,955.81 万元	10
		社会成本指标	对社会发展、公共福利等方面造成的负面影响	微小	10
		生态环境成本指标	对自然生态环境造成的负面影响	微小	10
	产出指标	数量指标	总建筑面积	108,218.71 平方米	2
			工业厂房建筑面积	102,707.59 平方米	2
			附属用房建筑面积	4195.56 平方米	2
			地下建筑面积	1,195.56 平方米	2
			电力配套设施	1 项	2
		质量指标	建设项目竣工符合验收标准	满足	5
			经费支出	合规	5
		时效指标	按时完成建设	2025 年 12 月竣工	10
	效益指标	经济效益指标	经营期项目收益	≥ 54,304.69 万元	5
		社会效益指标	完善项目区域的基础设施建设	效果明显	10
		生态效益指标	提高生态环境效益	效果明显	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥95%	10

三、项目投资估算及资金筹措方案

3.1.投资估算

3.1.1 编制依据

- 1.国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号；
- 3.《安徽省建设工程工程量清单计价规范》；
- 4.《安徽省建设工程消耗量定额综合单价》；
- 5.不同年份的价格材料均调至当地同期价格水平；
- 6.其他材料主要采用本地市场信息价，缺项材料价格参照同类工程并考虑了市场价格因素。

3.1.2 项目总投资

本项目总投资估算约为 60,955.81 万元（工程建设费用 54,624.80 万元，工程建设其他费用 3,638.12 万元，基本预备费 1,747.89 万元，建设期利息及发行费为 945.00 万元）。经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠。

总投资估算表

序号	费用名称	建设规模	单位	单价（元）	总额/万元	备注
一	工程建设费用				54,624.80	
（一）	食品产业标准化厂房工程				41,804.80	

序号	费用名称	建设规模	单位	单价（元）	总额/万元	备注
1	土建工程				27,102.46	
1.1	1#生产车间	45447.59	m²	2,500.00	11,361.90	含装修
1.2	附属用房	4195.56	m²	2,500.00	1,048.89	含装修
1.4	门卫 1	60	m²	1,500.00	9.00	含装修
1.5	门卫 2	60	m²	1,500.00	9.00	含装修
1.6	2#生产车间	57260	m²	2,500.00	14,315.00	含装修
1.7	地下建筑	1195.56	m²	3,000.00	358.67	含装修
2	安装工程				7,899.97	
2.1	电气工程	108218.71	m²	230.00	2,489.03	含智能化系统
2.2	给排水工程	108218.71	m²	160.00	1,731.50	含热水系统
2.3	消防工程	108218.71	m²	130.00	1,406.84	
2.4	暖通工程	108218.71	m²	210.00	2,272.59	
3	室外工程				6,218.38	
3.1	室外电气	23321.87	m²	210.00	489.76	含智能化系统
3.2	室外给排水	23321.87	m²	300.00	699.66	含供水和污水管网
3.3	室外消防	23321.87	m²	110.00	256.54	
3.4	围墙	1100	m²	1,000.00	110.00	
3.5	大门	2	个	300,000.00	60.00	
3.6	燃气工程费	1	项	1,000,000.00	100.00	
3.7	硬化工程	15457.17	m²	500.00	772.86	含标识标牌、停车场工程
3.8	环境工程	7864.7	m²	180.00	141.56	
3.9	道路工程	29900	m²	1,200.00	3,588.00	
4	设备购置				584.00	
4.1	充电桩	48	个	80,000.00	384.00	
4.2	其他配套设施	1	项		200.00	
(二)	周边配套工程				12,820.00	
1	12kv 供电专线	1600	m	2,000.00	320.00	地理
2	电力配套设施	1	项		12,500.00	含电力电缆、变压器等
二	工程建设其它费用				3,638.12	
1	土地费用	1	项		1,180.00	

序号	费用名称	建设规模	单位	单价（元）	总额/万元	备注
2	项目建设前期费用	1	项		43.70	
3	建设单位管理费	1	项		437.00	
4	项目勘察设计费	1	项		819.37	
5	项目监理费	1	项		655.50	
6	工程造价费	1	项		185.72	
7	环评费用	1	项		71.01	
8	招标及其它咨询费	1	项		49.16	
9	场地准备及临时设施费	1	项		65.55	
10	工程保险费	1	项		131.10	
三	预备费	(一+二) *3%			1,747.89	
四	建设期利息				945.00	
五	总投资				60,955.81	

3.2.资金筹措方案

3.2.1 资金来源

1、资本金来源

项目总投资 60,955.81 万元，其中项目资本金 34,955.81 万元（资本金来源为财政资金）， 占总投资的 57.35%。

2、融资来源

债券融资 26,000.00 万元， 占总投资的 42.65%。

3.2.2 项目实施方案

1、项目进度安排：

目前已完成可行性研究报告的编制，并取得立项批复、可行性研究报告批复、土地证及建设项目环境影响登记表，预计 2023 年 12 月

开工建设。

前期准备工作：2023 年 8 月-2023 年 11 月；

土建施工、设备采购及安装：2023 年 12 月—2025 年 10 月；

竣工验收：2025 年 11 月-2025 年 12 月。

2、已取得相关要件如下：

序号	报批手续	备注
1	立项批复	附件一
2	可研批复	附件二
3	环境影响登记表	附件三
4	土地证	附件四

3.2.3 项目实施方案及资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

单位：万元

年份	财政资金	债券资金投入	合计
2023	3,000.00	-	3,000.00
2024	15,955.81	7,000.00	22,955.81
2025	16,000.00	19,000.00	35,000.00
合计	34,955.81	26,000.00	60,955.81

3.3.项目偿债计划

本项目计划通过债券融资 26,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元（2024 年 5 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.62%，2024 年 7 月已发行 3,000.00 万元，利率 2.54%），2025 年预计获取 19,000.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年，已发行部分按实际发行利率计算、未发行部分参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

人民币单位：万元

项目	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2024 年	7,000.00		7,000.00	52.40	52.40
2025 年	19,000.00		26,000.00	513.50	513.50
2026 年			26,000.00	846.00	846.00
2027 年			26,000.00	846.00	846.00
2028 年			26,000.00	846.00	846.00
2029 年			26,000.00	846.00	846.00
2030 年			26,000.00	846.00	846.00
2031 年			26,000.00	846.00	846.00
2032 年			26,000.00	846.00	846.00
2033 年			26,000.00	846.00	846.00
2034 年			26,000.00	846.00	846.00
2035 年			26,000.00	846.00	846.00
2036 年			26,000.00	846.00	846.00
2037 年			26,000.00	846.00	846.00
2038 年			26,000.00	846.00	846.00
2039 年			26,000.00	846.00	846.00
2040 年			26,000.00	846.00	846.00
2041 年			26,000.00	846.00	846.00
2042 年			26,000.00	846.00	846.00
2043 年			26,000.00	846.00	846.00
2044 年		7,000.00	19,000.00	793.60	7,793.60
2045 年		19,000.00	0.00	332.50	19,332.50
合计	26,000.00	26,000.00		16,920.00	42,920.00

3.4 项目资金保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

1.项目单位收支变动造成还本付息能力降低。

项目单位收支变动风险是指滁州市琅琊区国控发展有限公司完

成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。

处理方式如下：

（1）按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入滁州市琅琊区财政综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

（2）要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（3）如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

2.因债券利率变动造成项目财务成本提高的风险。

在专项债券存续期内，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。

处理措施如下：

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目业主合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目实施方资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目实施主体资金管理，充分提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

四、项目运营收益情况

4.1 项目运营收入

本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、停车位收入及充电桩收入和物业费收入等收入。

本项目预计 2025 年 12 月建成,自 2026 年 1 月开始计算收入,2045 年偿还最后一期债券,2045 年收入成本按全年计算。

1.租赁收入

(1) 工业厂房

通过调研,琅琊区其他同类产品租赁的价格如下:

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

全部房源

视频看房

可环评

可办公



新安江路 上海路周边 个人全新框架厂房出租

琅琊-国际商城 | 星艺摇篮众创园-滁州市南谯区 | 可办环评

框架结构 全新

⌕ 欧阳英 星艺摇篮

1000~2500㎡
建筑面积

0.67元/㎡/天
5.03万/月

广告



出租琅琊区厂房 有700 1500 2500平方可分租可长租

琅琊-金光大道广场 | 安徽天念材料科技有限公司-滁州市琅琊区 | 可办环评

钢结构、框架结构 全新

⌕ 苏二元 滁州锦元房产

2500㎡
建筑面积

0.5元/㎡/天
3.75万/月

今天



可租可售12000平钢结构标准厂房, 水电、消防设施齐全

琅琊-国际商城

杭州北路与清流东路交叉口

12000㎡
建筑面积

0.5元/㎡/天
18万/月

05-18

琅琊区顺利承办 2022 年世界制造业大会“食品饮料 先进制造”论坛、“科创安徽”海智专家滁州对接会,发挥“链主”作用带动健康食品产业发展的做法得到省政府主要领导批示,作为国内健康食品

产业中代表园区之一，发展潜力巨大，物业升级空间较大，有较多的政策保障，对企业有较强的吸引力。

根据项目规划，本项目可建成工业厂房 102,707.59 m²用于出租，参考周边类似用途出租单价，估计 2026 年租金价格 15 元/m²/月，每 3 年上浮 10%。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 80%，第二年为 90%，第三年起为 95%。

运营期第一年收入=80%×102707.59×15×12/10000=1478.99 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

项目	出租率	建筑面积（m ² ）	单价（元/月）	工业厂房租赁收入（万元）
2026 年	80%	102,707.59	15.00	1,478.99
2027 年	90%	102,707.59	15.00	1,663.86
2028 年	95%	102,707.59	15.00	1,756.30
2029 年	95%	102,707.59	16.50	1,931.93
2030 年	95%	102,707.59	16.50	1,931.93
2031 年	95%	102,707.59	16.50	1,931.93
2032 年	95%	102,707.59	18.15	2,125.12
2033 年	95%	102,707.59	18.15	2,125.12
2034 年	95%	102,707.59	18.15	2,125.12
2035 年	95%	102,707.59	19.97	2,338.22
2036 年	95%	102,707.59	19.97	2,338.22
2037 年	95%	102,707.59	19.97	2,338.22
2038 年	95%	102,707.59	21.97	2,572.39
2039 年	95%	102,707.59	21.97	2,572.39
2040 年	95%	102,707.59	21.97	2,572.39
2041 年	95%	102,707.59	24.17	2,829.98
2042 年	95%	102,707.59	24.17	2,829.98
2043 年	95%	102,707.59	24.17	2,829.98
2044 年	95%	102,707.59	26.59	3,113.33
2045 年	95%	102,707.59	26.59	3,113.33
合计				46,518.73

（2）附属用房

附属用房主要系为了适应传统工业向新兴产业转型升级需要，为融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能的用房。

根据项目规划，本项目可建成辅助用房 4,195.56 m²用于出租，参考上述工业厂房出租单价，估计 2026 年租金价格 18 元/m²/月，每 3 年上浮 10%。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 80%，第二年为 90%，第三年起为 95%。

运营期第一年收入=80%×4195.56×18×12/10000=72.50 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

项目	出租率	建筑面积（m ² ）	单价（元/月）	附属用房租赁收入（万元）
2026 年	80%	4,195.56	18.00	72.50
2027 年	90%	4,195.56	18.00	81.56
2028 年	95%	4,195.56	18.00	86.09
2029 年	95%	4,195.56	19.80	94.70
2030 年	95%	4,195.56	19.80	94.70
2031 年	95%	4,195.56	19.80	94.70
2032 年	95%	4,195.56	21.78	104.17
2033 年	95%	4,195.56	21.78	104.17
2034 年	95%	4,195.56	21.78	104.17
2035 年	95%	4,195.56	23.96	114.60
2036 年	95%	4,195.56	23.96	114.60
2037 年	95%	4,195.56	23.96	114.60
2038 年	95%	4,195.56	26.36	126.08
2039 年	95%	4,195.56	26.36	126.08
2040 年	95%	4,195.56	26.36	126.08
2041 年	95%	4,195.56	29.00	138.71
2042 年	95%	4,195.56	29.00	138.71
2043 年	95%	4,195.56	29.00	138.71
2044 年	95%	4,195.56	31.90	152.58
2045 年	95%	4,195.56	31.90	152.58
合计				2,280.09

2.停车位

根据项目规划，本项目共建设停车位 241 个，参考滁州市停车收费标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 10 元/天计算，综合考虑物价上涨等因素，收费价格按每 3 年增长 10%考虑。

一、机动车停放服务收费标准

(一) 机动车临时停放20分钟以内(含20分钟)，免收停车费。
 停放20分钟以上-2小时以内(含2小时)：小型车5元/辆.次，中型车15元/辆.次，大型车20元/辆.次；
 停放2小时以上-4小时以内(含4小时)：小型车10元/辆.次，中型车20元/辆.次，大型车25元/辆.次；
 停放4小时以上-8小时以内(含8小时)：小型车15元/辆.次，中型车25元/辆.次，大型车30元/辆.次；
 停放8小时以上-24小时(含24小时)：小型车20元/辆.次，中型车30元/辆.次，大型车35元/辆.次。
 连续停放时间超过24小时的，按以上标准重新计费。对新能源汽车，按上述收费标准优惠2元/辆.次。

(二) 机动车长期停放服务收费标准，由你公司按照不高于上述标准的原则，与消费者协商确定。

(三) 停放车型以机动车行驶证载明的车型为准。

(四) 实施救助的医院救护车辆，实施作业的供水、供电、供气、市政工程等抢修车辆以及执行公务的警车、消防车、应急抢险车、军车等免收停车服务费。

二、机动车停放服务收费应办理《服务价格登记证》，并在停车场进出口的醒目位置设置停车收费公示牌，标明服务内容、收费依据、车辆类型、收费标准、计费办法、免费停放时间及免费停放车辆等，主动接受社会监督。

三、本批复自2021年10月9日起执行，试行期1年。期满前2个月，重新申报核定收费标准。执行期间，如国家、省、市有新规定，按新规定执行。

滁州市发展和改革委员会

琅琊区作为国内健康食品产业中代表园区之一，本项目自身及周边的停车需求均较大，基于谨慎性考虑，运营期第一年停车比例为70%，第二年为80%，第三年起为90%。

运营期第一年收入=70%×241×10×365/10000=61.58万元，债券存续期内各年明细详见下表：

项目	负荷率	停车位数量	单价(元/日)	停车位收入(万元)
2026年	70%	241.00	10.00	61.58
2027年	80%	241.00	10.00	70.37
2028年	90%	241.00	10.00	79.17
2029年	90%	241.00	11.00	87.09
2030年	90%	241.00	11.00	87.09
2031年	90%	241.00	11.00	87.09
2032年	90%	241.00	12.10	95.79
2033年	90%	241.00	12.10	95.79
2034年	90%	241.00	12.10	95.79
2035年	90%	241.00	13.31	105.37
2036年	90%	241.00	13.31	105.37
2037年	90%	241.00	13.31	105.37
2038年	90%	241.00	14.64	115.90

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入（万元）
2039 年	90%	241.00	14.64	115.90
2040 年	90%	241.00	14.64	115.90
2041 年	90%	241.00	16.10	127.46
2042 年	90%	241.00	16.10	127.46
2043 年	90%	241.00	16.10	127.46
2044 年	90%	241.00	17.71	140.21
2045 年	90%	241.00	17.71	140.21
合计				2,086.37

3.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 48 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时计算。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目充电桩服务费参考《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商〔2015〕11 号），直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh 计算，每 3 年上浮 10%。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 40%，第二年为 50%，第三年为 60%，第四年起为 70%。

运营期第一年收入=40%×48×0.7×60×6×365/10000=176.60 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入（万元）
2026 年	40%	48	0.70	60	176.60
2027 年	50%	48	0.70	60	220.75
2028 年	60%	48	0.70	60	264.90
2029 年	70%	48	0.77	60	339.96
2030 年	70%	48	0.77	60	339.96
2031 年	70%	48	0.77	60	339.96
2032 年	70%	48	0.85	60	375.28
2033 年	70%	48	0.85	60	375.28
2034 年	70%	48	0.85	60	375.28
2035 年	70%	48	0.94	60	415.01
2036 年	70%	48	0.94	60	415.01
2037 年	70%	48	0.94	60	415.01
2038 年	70%	48	1.03	60	454.75

项目	负荷率	直流充电桩数量	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入（万元）
2039年	70%	48	1.03	60	454.75
2040年	70%	48	1.03	60	454.75
2041年	70%	48	1.13	60	498.90
2042年	70%	48	1.13	60	498.90
2043年	70%	48	1.13	60	498.90
2044年	70%	48	1.24	60	547.46
2045年	70%	48	1.24	60	547.46
合计					8,008.87

4.物业费收入

根据项目规划，本项目可建成工业厂房及附属用房 106,903.15 平方米可用于收取物业费。

结合琅琊区物业费收取情况，预计本项目物业费收费标准为 1 元/月/m²，每 3 年上浮 10%。

基于谨慎性考虑，运营期第一年出租比例为 80%，第二年为 90%，第三年起为 95%。

运营期第一年收入=80%×106903.15×1×12/10000=102.63 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

项目	入住率	建筑面积（m ² ）	单价（元/月）	物业费收入（万元）
2026年	80%	106,903.15	1.00	102.63
2027年	90%	106,903.15	1.00	115.46
2028年	95%	106,903.15	1.00	121.87
2029年	95%	106,903.15	1.10	134.06
2030年	95%	106,903.15	1.10	134.06
2031年	95%	106,903.15	1.10	134.06
2032年	95%	106,903.15	1.21	147.46
2033年	95%	106,903.15	1.21	147.46
2034年	95%	106,903.15	1.21	147.46
2035年	95%	106,903.15	1.33	162.09
2036年	95%	106,903.15	1.33	162.09
2037年	95%	106,903.15	1.33	162.09
2038年	95%	106,903.15	1.46	177.93
2039年	95%	106,903.15	1.46	177.93
2040年	95%	106,903.15	1.46	177.93
2041年	95%	106,903.15	1.61	196.21
2042年	95%	106,903.15	1.61	196.21
2043年	95%	106,903.15	1.61	196.21
2044年	95%	106,903.15	1.77	215.71

项目	入住率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入（万元）
2045 年	95%	106,903.15	1.77	215.71
合计				3,224.63

综上，本项目运营收入估算表如下：

单位：万元

项目	租赁收入	停车位收入	充电桩收入	物业费收入	合计
2026 年	1,551.49	61.58	176.60	102.63	1,892.30
2027 年	1,745.42	70.37	220.75	115.46	2,152.00
2028 年	1,842.39	79.17	264.90	121.87	2,308.33
2029 年	2,026.63	87.09	339.96	134.06	2,587.74
2030 年	2,026.63	87.09	339.96	134.06	2,587.74
2031 年	2,026.63	87.09	339.96	134.06	2,587.74
2032 年	2,229.29	95.79	375.28	147.46	2,847.82
2033 年	2,229.29	95.79	375.28	147.46	2,847.82
2034 年	2,229.29	95.79	375.28	147.46	2,847.82
2035 年	2,452.82	105.37	415.01	162.09	3,135.29
2036 年	2,452.82	105.37	415.01	162.09	3,135.29
2037 年	2,452.82	105.37	415.01	162.09	3,135.29
2038 年	2,698.47	115.90	454.75	177.93	3,447.05
2039 年	2,698.47	115.90	454.75	177.93	3,447.05
2040 年	2,698.47	115.90	454.75	177.93	3,447.05
2041 年	2,968.69	127.46	498.90	196.21	3,791.26
2042 年	2,968.69	127.46	498.90	196.21	3,791.26
2043 年	2,968.69	127.46	498.90	196.21	3,791.26
2044 年	3,265.91	140.21	547.46	215.71	4,169.29
2045 年	3,265.91	140.21	547.46	215.71	4,169.29
合计	48,798.82	2,086.37	8,008.87	3,224.63	62,118.69

4.2 项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员经费、燃料及动力费、维修维护费、其他管理费用和税费支出。

1、人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增工作人员 5 人，2026 年全年人均工资按 7.2 万元/人估算，并按 10%的增速每 3 年递增一次。

2、燃料及动力费

租赁用房的水电费由租户自行承担，本项目燃料及动力费主要为公共区域水费及电费，预计经营期第一年年用水量为 4 万吨，用电量为 10 万 kW·h，结合项目所在地水电费收费标准，水费按照 3.5 元/吨，电费按照 0.6 元/kW·h，即经营期第一年全年燃料及动力费按 20 万元预计，每 3 年上浮 10%。

3、维修维护费用

项目建成后，运营期为保障建筑物和充电桩等设备的正常运转，需进行定期维修维护，维修维护费用按工程建设费用的 0.5‰预计，每 3 年上浮 10%。

4、其他管理费用

其他管理费用包括办公费、日常宣传等其他管理费用，按照上述 1-3 项的 10%计取。

5、税费

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9%计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13%计算，物业费收入增值税按其收入的 6%计算，进项税按投资估算中工程费用的 9%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12%计算。

6、债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5%计算。

7、发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不在计算。

综上，本项目成本汇总如下：

单位：万元

项目	人员经费	燃料及动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2026 年	36.00	20.00	27.31	4.17	170.81	258.29	846.00	1,104.29
2027 年	36.00	20.00	27.31	8.33	192.16	283.80	846.00	1,129.80
2028 年	36.00	20.00	27.31	8.33	202.83	294.47	846.00	1,140.47
2029 年	39.60	22.00	30.04	9.16	223.12	323.92	846.00	1,169.92
2030 年	39.60	22.00	30.04	9.16	223.12	323.92	846.00	1,169.92
2031 年	39.60	22.00	30.04	9.16	223.12	323.92	846.00	1,169.92
2032 年	43.56	24.20	33.04	10.08	245.43	356.31	846.00	1,202.31
2033 年	43.56	24.20	33.04	10.08	245.43	356.31	846.00	1,202.31
2034 年	43.56	24.20	33.04	10.08	245.43	356.31	846.00	1,202.31
2035 年	47.92	26.62	36.34	11.09	270.04	392.01	846.00	1,238.01
2036 年	47.92	26.62	36.34	11.09	270.04	392.01	846.00	1,238.01
2037 年	47.92	26.62	36.34	11.09	270.04	392.01	846.00	1,238.01
2038 年	52.71	29.28	39.97	12.20	297.08	431.24	846.00	1,277.24
2039 年	52.71	29.28	39.97	12.20	297.08	431.24	846.00	1,277.24
2040 年	52.71	29.28	39.97	12.20	297.08	431.24	846.00	1,277.24
2041 年	57.98	32.21	43.97	13.42	326.83	474.41	846.00	1,320.41
2042 年	57.98	32.21	43.97	13.42	326.83	474.41	846.00	1,320.41
2043 年	57.98	32.21	43.97	13.42	326.83	474.41	846.00	1,320.41
2044 年	63.78	35.43	48.37	14.76	359.55	521.89	793.60	1,315.49
2045 年	63.78	35.43	48.37	14.76	359.55	521.89	332.50	854.39
合计	960.87	533.79	728.75	218.20	5,372.40	7,814.01	16,354.10	24,168.11

五、项目运营收益及融资平衡情况

5.1 项目收益平衡情况

本项目债券存续期内经营活动净现金流量的现金预计总流入为 54,304.69 万元，债券本息总额为 42,920.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.27，有较高的偿还利息的能力，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。详见下表：

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		52.40	52.40			-
2025 年		513.50	513.50			-
2026 年		846.00	846.00	1,892.30	258.29	1,634.02
2027 年		846.00	846.00	2,152.00	283.80	1,868.20
2028 年		846.00	846.00	2,308.33	294.47	2,013.86
2029 年		846.00	846.00	2,587.74	323.92	2,263.82
2030 年		846.00	846.00	2,587.74	323.92	2,263.82
2031 年		846.00	846.00	2,587.74	323.92	2,263.82
2032 年		846.00	846.00	2,847.82	356.31	2,491.51
2033 年		846.00	846.00	2,847.82	356.31	2,491.51
2034 年		846.00	846.00	2,847.82	356.31	2,491.51
2035 年		846.00	846.00	3,135.29	392.01	2,743.28
2036 年		846.00	846.00	3,135.29	392.01	2,743.28
2037 年		846.00	846.00	3,135.29	392.01	2,743.28
2038 年		846.00	846.00	3,447.05	431.24	3,015.81
2039 年		846.00	846.00	3,447.05	431.24	3,015.81
2040 年		846.00	846.00	3,447.05	431.24	3,015.81
2041 年		846.00	846.00	3,791.26	474.41	3,316.85
2042 年		846.00	846.00	3,791.26	474.41	3,316.85
2043 年		846.00	846.00	3,791.26	474.41	3,316.85
2044 年	7,000.00	793.60	7,793.60	4,169.29	521.89	3,647.40
2045 年	19,000.00	332.50	19,332.50	4,169.29	521.89	3,647.40

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
合计	26,000.00	16,920.00	42,920.00	62,118.69	7,814.01	54,304.69
债务本息偿付保障倍数	1.27					

项目收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流								
1.经营活动产生的现金			-	1,892.30	2,152.00	2,308.33	2,587.74	2,587.74
经营收入			-	1,892.30	2,152.00	2,308.33	2,587.74	2,587.74
2.经营活动支付的现金	-	-	-	258.29	283.80	294.47	323.92	323.92
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	1,634.02	1,868.20	2,013.86	2,263.82	2,263.82
二、投资活动产生的现金流								
1.支付项目建设资金	3,000.00	22,895.71	34,465.60	-846.00				
2.投资活动产生现金流小计	-3,000.00	-22,895.71	-34,465.60	846.00				
三、融资活动产生的现金流								
1.项目资本金	3,000.00	15,955.81	16,000.00					
2.债券融资款	-	7,000.00	19,000.00	-				
3.债券发行费	-	7.70	20.90	-		-	-	-
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	-	52.40	513.50	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00
6.融资活动产生现金流合计	3,000.00	22,895.71	34,465.60	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00
四、现金流总计								
1.期初现金		-	-	-	1,634.02	2,656.22	3,824.08	5,241.90
2.期内现金变动	-	-	-	1,634.02	1,022.20	1,167.86	1,417.82	1,417.82
3.期末现金	-	-	-	1,634.02	2,656.22	3,824.08	5,241.90	6,659.72

续：

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金流								
1.经营活动产生的现金	2,587.74	2,847.82	2,847.82	2,847.82	3,135.29	3,135.29	3,135.29	3,447.05
经营收入	2,587.74	2,847.82	2,847.82	2,847.82	3,135.29	3,135.29	3,135.29	3,447.05
2.经营活动支付的现金	323.92	356.31	356.31	356.31	392.01	392.01	392.01	431.24
3.经营活动产生现金流小计	2,263.82	2,491.51	2,491.51	2,491.51	2,743.28	2,743.28	2,743.28	3,015.81
二、投资活动产生的现金流					-			
1.支付项目建设资金								
2.投资活动产生现金流小计								
三、融资活动产生的现金流								
1.项目资本金								
2.债券融资款								
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金							-	-
5.支付债券利息	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00
6.融资活动产生现金流合计	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00
四、现金流总计								
1.期初现金	6,659.72	8,077.54	9,723.05	11,368.56	13,014.07	14,911.35	16,808.63	18,705.91
2.期内现金变动	1,417.82	1,645.51	1,645.51	1,645.51	1,897.28	1,897.28	1,897.28	2,169.81
3.期末现金	8,077.54	9,723.05	11,368.56	13,014.07	14,911.35	16,808.63	18,705.91	20,875.72

续：

年份/项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-
1.经营活动产生的现金	3,447.05	3,447.05	3,791.26	3,791.26	3,791.26	4,169.29	4,169.29	62,118.69
经营收入	3,447.05	3,447.05	3,791.26	3,791.26	3,791.26	4,169.29	4,169.29	62,118.69
2.经营活动支付的现金	431.24	431.24	474.41	474.41	474.41	521.89	521.89	7,814.01
3.经营活动产生现金流小计	3,015.81	3,015.81	3,316.85	3,316.85	3,316.85	3,647.40	3,647.40	54,304.69
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金								59,515.31
2.投资活动产生现金流小计								-59,515.31
三、融资活动产生的现金流								-
1.项目资本金								34,955.81
2.债券融资款								26,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	28.60
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-	7,000.00	19,000.00	26,000.00
5.支付债券利息	846.00	846.00	846.00	846.00	846.00	793.60	332.50	16,920.00
6.融资活动产生现金流合计	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-846.00	-7,793.60	-19,332.50	18,007.21
四、现金流总计								-
1.期初现金	20,875.72	23,045.53	25,215.34	27,686.19	30,157.04	32,627.89	28,481.69	
2.期内现金变动	2,169.81	2,169.81	2,470.85	2,470.85	2,470.85	-4,146.20	-15,685.10	
3.期末现金	23,045.53	25,215.34	27,686.19	30,157.04	32,627.89	28,481.69	12,796.59	

5.2 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：

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

收支项目	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	54,304.69	42,920.00	1.27
项目收益合计（减少 5%）	51,589.45	42,920.00	1.20
项目收益合计（减少 10%）	49,009.98	42,920.00	1.14

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

六、专项债券发行方案

6.1 发行依据

6.1.1 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。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

6.1.2 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。

6.1.3 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。

6.1.4 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）第四（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规定，市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。

6.2 发行计划

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限	发行利率
2024	7000 万元	20 年期	2.62%、2.54%
2025	19000 万元	20 年期	3.5%

6.3 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。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

6.4 品种和数量

该项目收益与融资自求平衡政府专项债券，计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，计划 2024 年发行 7000 万元债券，票面利率 2.62%、2.54%；2025 年发行 19000 万元债券，票面利率 3.5%。

6.5 兑付安排

本项目 20 年期，债券利息每半年付息一次，到期还本。

6.6 发行费

本次债券发行费用 28.60 万元，为发行费及登记费，发行费率为发行金额的 0.11%。

6.7 承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

6.8 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，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 1.每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2.每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- 3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 4.每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- 5.每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

七、资金管理方案及还款保障措施

7.1 资金管理方案

7.1.1 主管部门及职责

本项目的主管部门负责专项债券资金的年度支付计划安排；负责对专项债券资金建设项目的建设情况动态监管；对建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织建设项目的竣工验收。

本项目的建设单位需向财政局和上级主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、上级主管部门的要求提供项目有关资料；对其提供的专项债券资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用专项资金，做到专款专用；按时、足额偿还专项债券资金本息；按要求向上级主管部门、财政部门、审计部门和专项债券资金存管银行报送债券资金建设项目进度说明等。财政部门负责对债券资金建设项目的实施情况评审；对债券资金账户进行监督；负责协调债券资金按时偿还本息。审计部门负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

7.1.2 资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用；或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户，用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转作为债券偿债准备金。

7.1.3 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目建设单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

项目实施单位根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将专项债券资金划转至项目实施单位。项目实施单位申请拨款时，需根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

针对本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目建设单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目建设单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目建设单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对项目运营成本：项目建设单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

7.1.4 债券资金实行专户管理

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定：专项债券项目实施单位需在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转；债券资金专户开户银行应采取集体决策方式选择。

项目实施单位应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。

项目实施单位与开户银行签订的服务协议中，应约定开户银行履行监管职责，保证专户内资金按债券信息披露文件约定的用途使用，如发现有违规操作时应采取相关措施并及时向财政部门报告。专户资金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

7.1.5 资金预算绩效管理

滁州市琅琊区财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申报、同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门自评、财政重点评价、第三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。

加强项目绩效评价，绩效评价结果作为完善专项资金政策、专项资金预算安排、资金分配等重要依据。将绩效评价和预算编制相结合，绩效评价结果作为预算安排、改进预算管理及资金分配的重要参考依据。对资金管理制度不健全、无责任落实机制、无项目资金支出台账、审计发现突出问题的，要根据绩效评价结果，采取暂缓拨付资金、减少预算安排、撤销调整项目、移交纪检监察机关等方式严格依法依规处理，促进财政资金高效使用。

财政部门按规定对专项资金管理实施监督，保障专项资金安全规范有效使用。有关部门按规定加强专项资金使用的监督检查，对发现的问题及时制定整改措施并督促落实。

7.1.6 专项债券资金的监督

本项目专项债券资金应纳入财政监督和审计监督范围，对专项债券资金实行定期轮审制度，实现专项债券资金立项、审核、分配、使用、绩效情况全程监督。

财政部门 and 主管部门承担专项债券资金管理制度建设责任，主管部门承担资金管理制度细化分解责任，财政资金使用部门承担资金管理制度执行落实责任，财政部门 and 审计部门承担资金管理制度监督责任，监察机关承担资金管理制度执行过程中违规违纪行为的执纪问责责任。将财政资金制度建设和执行情况纳入领导班子和领导干部综合考核评价体系，突出财政资金制度建设和执行责任的考核管理，做到全流程、全层级、全领域考核。

7.1.7 专项债券资金管理保障措施

项目实施单位要按照“一个（类）专项，一个办法”的要求，分项（分类）制定并不断完善专项资金管理办法，明确专项资金的绩效目标、使用范围、管理职责、执行期限、分配办法、分配方式、审批程

序和监督评价、责任追究等；同时需做好以下几点：

一是强化组织领导，要求实施单位强力推进专项债券资金制度建设，做到用制度管钱、管人、管事、管权；主要负责人要将专项债券资金制度建设作为当前的重要任务，切实加强组织领导，有力有序推进专项债券资金制度建设，确保取得实效。二是强化协调配合，要求财政、审计和监察部门要强化统筹协调，合力推进专项债券资金制度建设。三是强化信息报送，要求实施单位要将专项债券资金管理制度建设情况、风险隐患及防范措施等情况进行分析评估，形成材料报相关主管部门备案。四是强化奖优罚劣，要求建立激励约束机制，对专项债券资金管理制度缺失、执行不严格导致资金管理出现严重问题的，相应收回上级安排的项目资金；对专项债券资金管理制度健全、执行到位、资金绩效较优的，适当统筹安排奖励资金。五是强化细化落实，要求项目实施单位根据相关要求，结合各自工作职责，制定加强专项债券资金管理的具体实施办法，确保专项债券资金管理制度有效落实。

7.2 还款保障措施

7.2.1 项目还款责任与保障措施

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。

7.2.2 项目收益还款责任优先保障措施

本项目债券存续期间，收取的各项收入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实现的净收益足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行相关费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

7.2.3 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施

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》（国发〔2014〕43号）和《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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。安徽省政府高度重视政府性债务管理工作，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，具体如下：

1. 实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，

2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市区政府。

2. 落实加强政府债务预算算理

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。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

3. 有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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。安徽省颁发《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施。

4. 严格落实资金管理方案

建立完善的项目资金使用管理方案，明确各部门的相关职责，切实加强债券资金使用的全过程监管，规范资金流入、流出管理，项目运营中提高收入及运营成本管理效果，组织实施项目资金绩效评价及考核工作，确保项目资金（含项目资本金及债券资金）的合规使用，提高政府投资项目资金使用效率，全力保障投资者合法权益。

7.2.4 项目资产管理

1.项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目实现收益。

2.项目主管部门应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求进行账务处理。国有资产管理部门应当会同项目主管部门和项目单位将使用债券资金形成的资产纳入国有资产管理，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。

3.各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

八、风险管理方案

8.1.风险识别

本项目在规划、建设方面有较高要求，可能存在规划、土地、环保等审批风险。由于社会环境发生变化对社会稳定和社会秩序产生的影响，使本项目存在不能按计划进行的风险。

为配套本项目建设，政府需完善项目周边的道路、供水、排水、供电、公共交通等市政或公共服务设施，存在不能按期落实影响本项目建设和运营的风险。

本项目建设涉及街道及其周边居民，相关其他利益相关者较多且构成复杂，需要协调各利益相关者关系，存在外部关系协调的风险。

本项目构成复杂，进度控制难度较大，存在不能按期投入运营的风险。本项目涉及范围广，所涉类型多，构成复杂，建设质量控制难度大，存在质量控制风险。本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。科技新城维护工作量大，维护服务的要求较高，维护管理的难度较大，存在维护管理风险。

8.2.影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目的具体风险清单如下：

本项目主要风险清单表

序号	相关风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺

序号	相关风险	风险描述
		陷造成的风险。
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
6	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
7	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可及性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
8	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
9	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
10	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险
11	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
12	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

8.3.风险控制措施

本项目的风险应对措施如下表：

针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
----	------	--------

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。 施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正常干扰。
6	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。

序号	风险细分	风险应对措施
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益主要租赁收入等。滁州市琅琊区区位优势条件优越，厂房需求量大，收益有保障
11	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。 不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。