

# 长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业 研创中心建设项目专项债券实施方案

主管部门：芜湖经济技术开发区管理委员会

财政部门：芜湖市财政局

芜湖经济技术开发区财政局

项目单位：芜湖银湖实业有限公司

二〇二五年二月十八日

# 目录

一、项目情况 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 项目建设内容 .....	5
1.3 项目建设方案 .....	6
1.4 项目主体 .....	8
1.5 项目实施意义 .....	8
二、经济社会效益分析 .....	10
2.1 社会效益分析 .....	10
2.2 经济效益分析 .....	10
2.3 项目事前绩效评估报告 .....	11
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	23
3.1.投资估算 .....	23
3.2.资金筹措方案 .....	25
3.3 项目偿债计划 .....	26
3.4 项目资金保障措施 .....	27
四、项目预期收益情况 .....	30
4.1 项目收入 .....	30
4.2 项目成本 .....	42
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	45
5.1 项目收益平衡情况 .....	45
5.2 项目收益抗压能力测试 .....	49
六、专项债券发行方案 .....	50
6.1 发行依据 .....	50
6.2 发行计划 .....	51
6.3 发行场所 .....	52
6.4 品种和数量 .....	52
6.5 兑付安排 .....	52
6.6 发行费 .....	52
6.7 承销或招投标 .....	53
6.8 信息披露计划 .....	53
七、资金管理方案及还款保障措施 .....	54
7.1 资金管理方案 .....	54
7.2 还款保障措施 .....	58
八、风险管理方案 .....	66
8.1.风险识别 .....	66
8.2.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	66
8.3.风险控制措施 .....	67

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目计划通过发行政府非标专项债券方式募集 220,000.00 万元，其中 2023 年已发行政府专项债 35,000.00 万元（2023 年 5 月发行 15,000.00 万元，2023 年 6 月发行 20,000.00 万元），2024 年计划发行政府专项债 29,000.00 万元（2024 年 2 月已发行 10,000.00 万元，2024 年 5 月已发行 8,000.00 万元，2024 年 6 月已发行 6,000.00 万元，2024 年 8 月已发行 5,000.00 万元），2025 年计划发行政府专项债 156,000.00 万元（2025 年 1 月已发行 20,000.00 万元，本批次计划发行 9,000.00 万元），发行期限均为 20 年，每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。本项目已于 2023 年 2 月开工建设，施工许可也已取得。

2019 年，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》(以下简称《规划纲要》)。12 月 6 日，在国新办新闻发布会上，国家发改委副主任罗文表示，实施长三角一体化发展战略，是引领全国高质量发展、完善我国改革开放空间布局、打造我国发展强劲活跃增长极的重大战略举措。

面对新蓝图，抢抓新机遇，长三角有关省市均已行动起来。

芜湖经济技术开发区于 1993 年 4 月由国务院批准设立，现管理面积 138.28 平方公里（含托管江北集中区沈巷片区起步区 20 平方公里），常住和就业人口 20 万人，先后被认定为国家汽车电子产业园、汽车零部件出口基地、新型工业化产业示范基地、国家知识产权示范园区、国家生态工业示范园区等九个国家级发展平台。经开区设立以来，坚持把主导产业培植、龙头企业培育、产业链配套作为产业发展的关键环节来抓，已经形成具有一定竞争力的汽车及零部件、家用电器、新材料三大主导产业。智能网联汽车电子、光电信息、5G 及人工智能+、光伏、轨道交通装备等战略性新兴产业和现代生产性服务

业培育前景良好。目前，经开区共有各类企业 4200 余家，其中境外世界 500 强投资企业 31 家，上市公司投资企业 63 家，本土上市公司 21 家，高新技术企业 153 家，省级以上研发机构 109 家，国家级研发机构 18 家。

当前，经开区正按照产业高端化、招商科学化、城市现代化、管理高效化、社会和谐化思路，着力建成以战略性新兴产业为主体的高端产业集聚区、科技创新先行区、集约用地示范区、环境保护生态区、管理机制创新区和社会和谐发展区，打造综合配套功能完备的现代产业新城。

现拟建长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目，建设内容包括研创中心及周边配套基础设施。

本项目建设期 37 个月，目前已完成前期立项审批、可研报告审批，并取得了无需环评审批和无需用地预审的说明，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。

本项目总投资 314,011.43 万元，其中项目资本金 94,011.43 万元（资本金来源全部为财政资金），占总投资的 29.94%；发行专项债券融资 220,000.00 万，占总投资的 70.06%。

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 477,862.57 万元，能实现覆盖债券本息 367,608.00 万元，债券还本付息后，项目仍旧留存资金 116,964.67 万元，政府专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.30，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。

项目的建设将科技创新作为发展的第一动力，搭建“人才、平台、产业”三重科技创新架构，为开发区招商引资高新技术产业、加快创新发展提供了快速通道。

# 一、项目情况

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目（以下简称“本项目”）

### 1.1.2 芜湖市经济、财政和债务有关数据

2021 年至 2023 年芜湖市经济基本情况表

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）	4,741.07	4,502.13	4,302.63
地区生产总值增速（%）	5.70	4.10	11.60
第一产业（亿元）	182.99	179.25	169.58
第二产业（亿元）	2,181.22	2,135.58	2,048.96
第三产业（亿元）	2,376.86	2,187.30	2,084.09
第一产业（%）	4.10	4.30	6.40
第二产业（%）	5.90	5.30	11.90
第三产业（%）	5.60	3.00	11.70
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	414.28	388.60	361.20
一般公共预算支出	619.25	582.88	503.30
地方政府一般债券收入	86.40	39.00	22.90
地方政府一般债券还本支出	85.20	44.80	20.90
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	185.00	252.40	224.70
政府性基金支出	414.90	314.50	210.90
地方政府专项债券收入	306.20	94.00	107.10
地方政府专项债券还本支出	110.70	27.30	31.60

三、地方政府债务状况（亿元）	
截至 2023 年底地方政府债务余额	1,237.31
2021 年地方政府债务限额	944.46
2022 年地方政府债务限额	1,028.12
2023 年地方政府债务限额	1,253.80

### 1.1.3 项目所在地国民经济和社会发展规划

芜湖市是国家长江三角洲城市群发展规划的大城市，皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市，合芜蚌国家自主创新示范区、皖南国际文化旅游示范区、合肥都市圈、G60 科创走廊的重要成员，经济总量居安徽省第二位。近年来，芜湖荣获全国文明城市、创新型试点城市、电子商务示范城市、信息消费示范城市、国土资源节约集约模范市、双拥模范城、园林城市、森林城市、水生态文明城市、质量魅力城市、雕塑之城等称号，四次荣获中国人居环境范例奖，入选中国改革开放 40 周年发展最成功的 40 座城市、数字经济百强城市。芜湖的城市精神是“开放、诚信、务实、创新”，城市名片是“长江明珠，创新之城”。

芜湖经济技术开发区于 1993 年 4 月由国务院批准设立，现管理面积 138.28 平方公里（含托管江北集中区沈巷片区起步区 20 平方公里），常住和就业人口 20 万人，先后被认定为国家汽车电子产业园、汽车零部件出口基地、新型工业化产业示范基地、国家知识产权示范园区、国家生态工业示范园区等九个国家级发展平台。经开区设立以来，坚持把主导产业培植、龙头企业培育、产业链配套作为产业发展的关键环节来抓，已经形成具有一定竞争力的汽车及零部件、家用电器、新材料三大主导产业。智能网联汽车电子、光电信息、5G 及人工智能+、光伏、轨道交通装备等战略性新兴产业和现代生产性服务业培育前景良好。目前，经开区共有各类企业 4200 余家，

其中境外世界 500 强投资企业 31 家，上市公司投资企业 63 家，本土上市公司 21 家，高新技术企业 153 家，省级以上研发机构 109 家，国家级研发机构 18 家。

当前，经开区正按照产业高端化、招商科学化、城市现代化、管理高效化、社会和谐化思路，着力建成以战略性新兴产业为主体的高端产业集聚区、科技创新先行区、集约用地示范区、环境保护生态区、管理机制创新区和社会发展和谐区，打造综合配套功能完备的现代产业新城。

#### **1.1.4 项目建设背景**

“科技创新是提升社会生产力和综合国力的战略支撑，必须摆在国家发展全局的核心位置”，“要坚持走中国特色自主创新道路，实施创新驱动发展战略”。习近平总书记强调：“这是一个重大战略，必须在贯彻落实过程中作为一项重大工作抓紧抓好。”习近平总书记在多个重要场合发表了大量关于科技创新的重要论述，形成了宝贵的科技创新思想，具有强大的思想感召力和现实而深远的指导意义。

科技创新思想是对中国共产党一贯重视科技思想的继承和发展，是由习近平总书记在新的历史条件下集中阐述的、以习近平同志为核心的党中央关于科技创新的集体智慧的结晶，是十八大以来党治国理政思想的有机组成部分，内容非常丰富并且还在继续丰富发展之中。2016 年中央文献出版社出版的《习近平关于科技创新论述摘编》，其核心要义是：当代中国再也不能与世界科技革命失之交臂，要自觉地立足世界科技革命最前沿，主动迎接科技革命，推动产业变革，把创新作为引领发展的第一动力，实施创新驱动发展战略，提高社会生产力和综合国力，全面建成小康社会，实现中华民族伟大复兴的中国梦，

实现社会主义现代化，推动世界和平发展、合作共赢，造福中国人民、惠及各国人民。

2019年，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》(以下简称《规划纲要》)。12月6日，在国新办新闻发布会上，国家发改委副主任罗文表示，实施长三角一体化发展战略，是引领全国高质量发展、完善我国改革开放空间布局、打造我国发展强劲活跃增长极的重大战略举措。

面对新蓝图，抢抓新机遇，长三角有关省市均已行动起来。

安徽将全面推进合肥综合性国家科学中心、滨湖科学城、合芜蚌自主创新示范区、全面改革创新试验省“四个一”创新主平台和10个高标准的省实验室、10个省技术创新中心等分平台建设，携手沪苏浙联合开展关键核心技术攻坚，塑造更多依靠创新驱动的发展模式。

70年来，在党的正确领导下，安徽科技事业实现了从一片空白到具有全国影响力的科技资源集聚地的跨越。对于在新时代继续发扬敢为人先的创新精神，在更高起点上担负国家使命，建设现代化五大发展美好安徽具有重要意义。

科技创新已经成为世界先进国家加速产业结构优化升级的重要引擎，由技术进步带来的新产品、新产业和新业态正在加快孕育并迅速发展。安徽省根据国家实施创新驱动发展战略部署，相继出台了《加快调结构转方式促升级行动计划》及其配套措施，以充分发挥科技创新在带动战略高技术研发、促进产业结构调整中的支撑引领作用，为区域技术创新体系建设提供政策保障。

创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑。在长三角区域一体化加速发展的大背景下，科创正成为引领长三角高质量发展的重要引擎。



当前，经开区正按照产业高端化、招商科学化、城市现代化、管理高效化、社会和谐化思路，着力建成以战略性新兴产业为主体的高端产业集聚区、科技创新先行区、集约用地示范区、环境保护生态区、管理机制创新区和社会和谐发展区，打造综合配套功能完备的现代产业新城。

### 1.1.5 项目建设地点

项目建设地点位于芜湖经济技术开发区凤鸣湖路与港湾路交叉口东北侧。

### 1.2 项目建设内容

项目总用地面积为 140782.69 平方米（约 211.17 亩），总建筑面积为 426467.29 平方米；其中地上建筑面积为 276467.29 平方米，地下建筑面积为 150000.00 平方米；主要建设内容为建筑工程、外立面工程、室内装饰工程、给排水工程、消防工程、配套室外公辅工程及周边道路、水环境治理等。

研发中心经济技术指标

项目				数量	单位	备注
规划总用地				140782.69	m²	约 211.17 亩
地块总建筑面积				426467.29	m²	
其中	地上建筑面积			276467.29	m²	
	其中	办公组团		172730.69	m²	
		其中	智能家电研发中心总部办公	43307.60	m²	
			新能源研发中心总部办公	38978.70	m²	
			新型显示研发中心总部办公	60169.44	m²	
			拓展创新创业基地	30274.95	m²	
		员工配套用房		95254.28	m²	
		多功能报告厅		8482.32	m²	
	地下建筑面积			150000.00	m²	其中人防面积为 19352.71 m²（按地上建筑面积*0.07 计算）
	其中	负一层		88700.00	m²	含底商 6795 m²
负二层		61300.00	m²			
计容建筑面积				276467.29	m²	
建筑占地面积				49266.58	m²	
建筑密度				35%		
容积率				1.96		
绿地率				35%		
总机动车停车				2766		1.0 车位/100 m²；其中地上机动车停车比例为 10%
其中	地上机动车停车			277		
	地下机动车停车			2489		
	其	负一层机动车停车		1100		

	中	负二层机动车停车	1389		
		非机动车停车	6912		
其		地上机动车停车	691		2.5 车位/100 m <sup>2</sup> ；其中地上机动车停车比例为 10%
中		地下机动车停车	6221		

### 1.3 项目建设方案

#### 1、总体布局

##### (1) 总平面布置

项目总平面布置应根据设计任务书和城市规划的要求,对建筑布局、道路、绿化、照明等进行综合设计。总平面设计应符合下列要求:

- ①合理进行功能分区,人车等流线组织清晰;
- ②建筑布局紧凑,交通便捷,并应方便管理、减少能耗;
- ③应保证综合服务配套用房的环境安静;
- ④各类用房宜能获得良好朝向;
- ⑤应有完整的绿化规划;
- ⑥对废弃物的处理作出妥善的安排,并应符合有关环境保护法令、法规的规定。

##### (2) 建筑布局和间距

建筑布局和间距应综合考虑防火、日照、防噪、卫生等要求,并应符合下列要求:

- ①建筑物之间的距离,应满足防火要求;
- ②根据日照要求,建筑物之间的关系应符合规划部门制定的日照间距;
- ③建筑布局应有利于在夏季获得良好的自然通风,应避免形成高压风带和风口;
- ④根据噪声源的位置、方向和强度,应在建筑功能分区、道路布置、建筑朝向、距离及地形、绿化和建筑物的屏障作用等方面采取综

合措施，以防止或减少环境噪声。

### （3）功能布局

各功能分区明确，动静分离。内部各功能区通过连廊连接，形成产业区域组团，形象完整舒展。充分利用项目地块的每一个空间，打造合理的空间关系。

### （4）层数布局

建筑层数分布合理，保证整个建筑在城市空间结构中的天际线的完整性。

### （5）出入口布局

基地西侧凤鸣湖南路设置园区形象入口，南侧北侧及西侧各设置车行出入口，基地西南角、东北角各设置人行出入口。

### （6）车行流线布局

基地内区块组团设置一条宽 7 米内外相套的环形主干道，尽量沿基地外围设置。道路结构明晰。消防车通达，满足规范要求。

### （7）人行流线布局

最大化的连续步行系统联系各组团，中心区域以广场和院落为主，贯穿整个园区。

### （8）停车布局

地下总建筑面积为 150000 m<sup>2</sup>，含人防面积为 19352.71 m<sup>2</sup>，其中负一层面积为 88700.00 m<sup>2</sup>，负二层面积为 61300.00 m<sup>2</sup>。

总机动车停车数 2766 辆，地上机动车停车 277 辆，地下机动车停车 2489 辆。负一层停车 1100 辆，负二层停车 1389 辆。

总非机动车停车数 6912 辆，地上非机动停车 691 辆，地下非机动车停车 6221 两。

### （9）消防布局

消防流线简洁高效，满足消防规范。

#### **（10）间距布局**

园区内部建筑间距合理，所有建筑采光均可保证，满足设计条件。

#### **（11）垃圾分类配套设施布局。**

### **2、建筑设计**

建筑设计应体现“以人为本，以环境为中心”的设计理念，根据项目建设地的地理条件、气候特点，按照“节能、节地、节水、节材及保护生态环境”的要求，合理的进行建筑设计，要布局紧凑、功能齐全、使用方便，建筑造型要简洁大方，为当地增加新的城市亮点。

由各部分功能要求所产生的，并经过艺术加工后的平、剖面形式，构成了建筑形态的基本特征。本建筑的建筑形体主要由几个大块面组成，垂直线条及细部的处理着意寻求尊重环境和铸以时态气息，使其粗中有细，虽体量硕大而不感笨拙，形态丰富而端庄大方。突出了“特定环境，此呼彼应，特定氛围，静泌和谐”的设计宗旨。造型上刚柔相济，个性鲜明，干净利落，分区明确。总体上体现了健康、明快的风格，又表现出现代建筑理性化、功能化，是适应现代发展的现代化建筑。

**具体建设方案详见可行性研究报告。**

### **1.4 项目主体**

本项目建设由芜湖银湖实业有限公司负责组织和管理。

### **1.5 项目实施意义**

本项目的建设有利于拉动芜湖市及周边城市的经济增长，是芜湖市科创建设的客观要求，是保护耕地和节约土地资源、保持经济持续

发展、解决项目落地难和中小型企业发展空间、优化投资环境和产业布局、推动产业集聚升级、转变经济增长方式工作的重要举措，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目符合芜湖市对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，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。因而是适时的、可行的。项目的建设符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。产业园内部硬件建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，从工程技术上、经济上分析，该项目是必要的、可行的。

## 二、经济社会效益分析

### 2.1 社会效益分析

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目是为推进产业结构调整、支持科技创新的重点工程。该项目的新建，符合城市总体规划和城市发展的需要，也是建设服务型政府的客观要求，本项目的建设，间接经济效益和社会效益是非常明显的。

本项目是扩大就业、实现富民之道的根本举措，有利于经济开发区的发展，本项目以培育处于初创阶段或成长期的企业和高科技项目为宗旨，以健全、成熟的孵化培育体系为手段，按照科技创新企业发展的需求，有效地整合技术、人才、资金、信息、市场等社会资源，促进科技成果的转化。同时，该项目的实施，在一定程度上促进了当地经济的发展，为缓解当地的就业压力做出贡献。

### 2.2 经济效益分析

本项目经济效益主要为租赁收入、物业费收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入、光伏发电收入及财政补贴收入。经测算，项目债券存续期内能实现经营活动产生现金流 477,862.57 万元，2045 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 116,964.67 万元。

本项目的建设有利于拉动芜湖市及周边城市的经济增长，是芜湖市科创建设的客观要求，是保护耕地和节约土地资源、保持经济持续发展、解决项目落地难和中小型企业发展空间、优化投资环境和产业布局、推动产业集聚升级、转变经济增长方式工作的重要举措，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

## 2.3 项目事前绩效评估报告

### 2.3.1 项目概况

#### 1、政策依据

当下中国提出的创新驱动发展，一方面反映出我国传统产品的国际竞争压力越来越大，国际市场对新技术、新产品和新服务的要求在不断增强；另一方面表明国内经济下行压力加大和资源环境瓶颈的存在，因此，必须改变经济增长模式，通过体制机制改革激发社会的创新创业活力，增强经济内生动力，真正走出一条集约型、高附加值发展的科技创新之路。

“科技创新是提升社会生产力和综合国力的战略支撑，必须摆在国家发展全局的核心位置”，“要坚持走中国特色自主创新道路，实施创新驱动发展战略”。习近平总书记强调：“这是一个重大战略，必须在贯彻落实过程中作为一项重大工作抓紧抓好。”习近平总书记在多个重要场合发表了大量关于科技创新的重要论述，形成了宝贵的科技创新思想，具有强大的思想感召力和现实而深远的指导意义。

科技创新思想是对中国共产党一贯重视科技思想的继承和发展，是由习近平总书记在新的历史条件下集中阐述的、以习近平同志为核心的党中央关于科技创新的集体智慧的结晶，是十八大以来党治国理政思想的有机组成部分，内容非常丰富并且还在继续丰富发展之中。2016年中央文献出版社出版的《习近平关于科技创新论述摘编》，其核心要义是：当代中国再也不能与世界科技革命失之交臂，要自觉地立足世界科技革命最前沿，主动迎接科技革命，推动产业变革，把创新作为引领发展的第一动力，实施创新驱动发展战略，提高社会生产力和综合国力，全面建成小康社会，实现中华民族伟大复兴的中国梦，实现社会主义现代化，推动世界和平发展、合作共赢，造福中国人民、

惠及各国人民。

2019 年，中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》(以下简称《规划纲要》)。12 月 6 日，在国新办新闻发布会上，国家发改委副主任罗文表示，实施长三角一体化发展战略，是引领全国高质量发展、完善我国改革开放空间布局、打造我国发展强劲活跃增长极的重大战略举措。

面对新蓝图，抢抓新机遇，长三角有关省市均已行动起来。

“立足创新优势，打造科技创新策源地。这是《规划纲要》对安徽的第一个定位，也是安徽最可作为的主战场。”邓向阳表示，安徽将全面推进合肥综合性国家科学中心、滨湖科学城、合芜蚌自主创新示范区、全面改革创新试验省“四个一”创新主平台和 10 个高标准的省实验室、10 个省技术创新中心等分平台建设，携手沪苏浙联合开展关键核心技术攻坚，塑造更多依靠创新驱动的发展模式。

70 年来，在党的正确领导下，安徽科技事业实现了从一片空白到具有全国影响力的科技资源集聚地的跨越。对于在新时代继续发扬敢为人先的创新精神，在更高起点上担负国家使命，建设现代化五大发展美好安徽具有重要意义。

科技创新已经成为世界先进国家加速产业结构优化升级的重要引擎，由技术进步带来的新产品、新产业和新业态正在加快孕育并迅速发展。安徽省根据国家实施创新驱动发展战略部署，相继出台了《加快调结构转方式促升级行动计划》及其配套措施，以充分发挥科技创新在带动战略高技术研发、促进产业结构调整中的支撑引领作用，为区域技术创新体系建设提供政策保障。

创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑。在长三角区域一体化加速发展的大背景下，科创正成为引领长三



角高质量发展的重要引擎。

## 2、项目背景

芜湖经济技术开发区于 1993 年 4 月由国务院批准设立，现管理面积 138.28 平方公里（含托管江北集中区沈巷片区起步区 20 平方公里），常住和就业人口 20 万人，先后被认定为国家汽车电子产业园、汽车零部件出口基地、新型工业化产业示范基地、国家知识产权示范园区、国家生态工业示范园区等九个国家级发展平台。经开区设立以来，坚持把主导产业培植、龙头企业培育、产业链配套作为产业发展的关键环节来抓，已经形成具有一定竞争力的汽车及零部件、家用电器、新材料三大主导产业。智能网联汽车电子、光电信息、5G 及人工智能+、光伏、轨道交通装备等战略性新兴产业和现代生产性服务业培育前景良好。目前，经开区共有各类企业 4200 余家，其中境外世界 500 强投资企业 31 家，上市公司投资企业 63 家，本土上市公司 21 家，高新技术企业 153 家，省级以上研发机构 109 家，国家级研发机构 18 家。

当前，经开区正按照产业高端化、招商科学化、城市现代化、管理高效化、社会和谐化思路，着力建成以战略性新兴产业为主体的高端产业集聚区、科技创新先行区、集约用地示范区、环境保护生态区、管理机制创新区和社会和谐发展区，打造综合配套功能完备的现代产业新城。

## 3、项目概况

（1）项目名称：长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目

（2）建设期限：建设期 37 个月，自 2022 年 8 月至 2025 年 8 月

（3）债券期限：20 年

#### （4）项目类型：产业园区基础设施

### 2.3.2 评估组织情况

#### 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、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。

#### 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。

## 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。

## 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

#### 1、项目立项

##### (1) 项目实施的必要性

新兴企业快速成长有特殊的要求，需要一个专门支持快速成长企业的设计和运作的完整网络，整合其中有效资源。本项目的建成投入运行，将尽可能多的资源整合到新型企业周围，建立通往政府、产业、高效及研究机构、中介机构等广泛渠道和窗口，组织和搭建科技创新网络。强大的资源整合能力，使企业能够具备单纯依靠自身能力所无法达到的资源优势。政府、服务中介与创新企业之间的良性互动，也可进一步提升对政府资源、企业资源、中介服务资源等一系列资源的整合能力，实现螺旋式发展和共赢。

项目的建设将科技创新作为发展的第一动力，搭建“人才、平台、产业”三重科技创新架构，为开发区招商引资高新技术产业、加快创新发展提供了快速通道。

##### (2) 项目实施的公益性

长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目是为推进产业结构调整、支持科技创新的重点工程。该项目的新建，符合城市总体规划和城市发展的需要，也是建设服务型政府的客观要求。

本项目是扩大就业、实现富民之道的根本举措，有利于经济开发区的发展，本项目以培育处于初创阶段或成长期的企业和高科技项目为宗旨，以健全、成熟的孵化培育体系为手段，按照科技创新企业发展的需求，有效地整合技术、人才、资金、信息、市场等社会资源，促进科技成果的转化。同时，该项目的实施，在一定程度上促进了当地经济的发展，为缓解当地的就业压力做出贡献。

### （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、物业费收入、广告收入、光伏发电收入及财政补贴等各项收入，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 554,996.18 万元，净现金流量为 477,862.57 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

项目为工程建设类项目，依据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、《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）、《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）、《工程勘察设计收费标准》2018 年修订本、《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）、《关于规范并降低建筑工程施工图审查服务收费的通知》合价房[2013]63 号文、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》、《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，按照概算法编制了建设投资估算表。

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、项目投入与收益性

### （1）项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 314,011.43 万元，其中工程费用 260,844.28 万元，工程建设其他费 27,995.18 万元，预备费 14,441.97 万元，建设期利息 10,730.00 万元。

2022 年投资 4,011.43 万元，全部为财政资金；2023 年投资 65,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，35,000.00 万元通过专项债券资金解决；2024 年投资 59,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，29,000.00 万元通过专项债券资金解决；2025 年投资 186,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，156,000.00 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及财政补贴收入，债券存续期（2023-2045 年）收入合计 554,996.18 万元。收费价格依据当地发改委定价文件，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、维护维修费用、管理费用等，债券存续期（2023-2045 年）成本合计 77,133.61 万元。运营期成本参考类似项目情况，成本预测合理。

③本项目债券存续期（2023-2045 年）收入合计 554,996.18 万元，成本合计 77,133.61 万元。项目收益 477,862.57 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

项目总投资为 314,011.43 万元，其中工程费用 260,844.28 万元，工程建设其他费 27,995.18 万元，预备费 14,441.97 万元，建设期利息

10,730.00 万元。

2022 年投资 4,011.43 万元，全部为财政资金；2023 年投资 65,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，35,000.00 万元通过专项债券资金解决；2024 年投资 59,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，29,000.00 万元通过专项债券资金解决；2025 年投资 186,000.00 万元，其中 30,000.00 万元为财政资金，156,000.00 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。

### 3、绩效目标合理性

#### （1）项目绩效目标明确

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，对完善基础配套设施，提高配套服务水平，加快区域开发具有重要的意义。

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。

### 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。

## 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经营收入和财政补贴，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 477,862.57 万元，能实现覆盖债券本息 367,608.00 万元，覆盖倍数为 1.30，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 1.17，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依规、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人居环境；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	长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目		使用领域	产业园区基础设施	
主管部门	芜湖经济技术开发区管理委员会		项目实施单位	芜湖银湖实业有限公司	
项目属性	以前年度延续性项目□2022 年新增项目√				
项目期限	2022 年 8 月至 2025 年 8 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：314,011.43 万元			执行率分值 (10)	
	其中：1.政府专项债券资金 220,000.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 94,011.43 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 314,011.43 万元，其中财政资金 94,011.43 万元，政府专项债券资金 220,000.00 万元，用于长三角一体化芜湖经开区战略新兴产业研创中心建设项目建设项目。				
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	≤314,011.43 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	地上建筑面积	276467.29 m²	4
			地下建筑面积	150000 m²	3
			办公组团建筑面积	172730.69 m²	3
		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 8 月竣工	10
	效益指标	经济效益指标	经营期项目收益	≥477,862.57 万	5
		社会效益指标	推动了城市配套功能,改善城市功能、提升城市形象	效果明显	10
		生态效益指标	提高生态环境效益,改善居民生活环境及生活质量	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

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；

《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）；

《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）；

《工程勘察设计收费标准》2018年修订本；

《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）；

《关于规范并降低建筑工程施工图审查服务收费的通知》合价房[2013]63号文；

《市政工程可行性研究投资估算编制办法》；

《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。

#### 3.1.2 编制范围

本项目投资估算范围包括含工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

### 3.1.3 项目总投资

项目总投资为 314,011.43 万元，其中工程费用 260,844.28 万元，工程建设其他费 27,995.18 万元，预备费 14,441.97 万元，建设期利息 10,730.00 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	数量	单位	单价/元	金额/万元	备注
一	工程建设费用				<b>260844.28</b>	
(一)	研创中心建筑工程		m <sup>2</sup>		<b>221985.41</b>	
1	科研中心总部办公建筑结构工程	142455.74	m <sup>2</sup>	2200.00	31340.26	框架结构
2	拓展创新创业基地建筑结构工程	30274.95	m <sup>2</sup>	2200.00	6660.49	框架结构
3	员工配套用房建筑结构工程	95254.28	m <sup>2</sup>	2200.00	20955.94	框架结构
4	多功能报告厅建筑结构工程	8482.32	m <sup>2</sup>	2200.00	1866.11	钢混结构
5	地下建筑工程工程	150000.00	m <sup>2</sup>	2500.00	37500.00	含人防工程
6	室内装饰	426467.29	m <sup>2</sup>	1000.00	42646.73	含轿厢广告位
7	外立面装饰	165880.37	m <sup>2</sup>	1000.00	16588.04	
8	金属屋面工程	3817.04	m <sup>2</sup>	1200.00	458.05	
9	地下防水工程	150000.00	m <sup>2</sup>	240.00	3600.00	
10	电气工程	426467.29	m <sup>2</sup>	260.00	11088.15	
11	弱电智能化系统	426467.29	m <sup>2</sup>	200.00	8529.35	
12	消防工程	426467.29	m <sup>2</sup>	150.00	6397.01	
13	给排水工程	426467.29	m <sup>2</sup>	180.00	7676.41	
14	通风空调工程	426467.29	m <sup>2</sup>	350.00	14926.36	
15	燃气工程	102049.28	m <sup>2</sup>	50.00	510.25	
16	变配电工程	426467.29	m <sup>2</sup>	220.00	9382.28	
17	电梯工程	62.00	台	300000.00	1860.00	
(二)	研创中心配套室外公辅工程				<b>9912.34</b>	
1	植被种植工程	140782.69	m <sup>2</sup>	200.00	2815.65	
2	场地硬化工程	42242.17	m <sup>2</sup>	800.00	3379.37	含运动场地及停车场
3	电力工程	42242.17	m <sup>2</sup>	300.00	1267.27	
4	给排水工程	42242.17	m <sup>2</sup>	220.00	929.33	
5	消防工程	42242.17	m <sup>2</sup>	180.00	760.36	
6	照明及环卫工程	42242.17	m <sup>2</sup>	120.00	506.91	
7	其他工程	42242.17	m <sup>2</sup>	60.00	253.45	含室外广告牌
(三)	研创中心周边配套工程				<b>28946.53</b>	
1	环湖西路工程				18157.81	
	路基工程	339404.00	m <sup>3</sup>	340.00	11539.74	含土石方、护坡
	路面工程	46944.00	m <sup>2</sup>	466.00	2187.59	
	排水工程	3178.00	m	3500.00	1112.30	
	桥涵工程	1977.60	m <sup>2</sup>	10500.00	2076.48	

序号	费用名称	数量	单位	单价/元	金额/万元	备注
	行道树工程	533	棵	4000.00	213.20	
	照明工程	66	盏	20000.00	132.00	
	交通工程	3260.00	m	2750.00	896.50	
2	基础设施改造提升工程				10788.72	
	泵站改造工程	2	座		500.00	
	排水口改造工程	3	座		200.00	
	水环境治理工程	2333345.00	m²	25.00	5833.36	清淤净化
	供水改造工程	3750.00	m	1000.00	375.00	
	供电改造工程	3750.00	m	2500.00	937.50	
	供气改造工程	3750.00	m	1500.00	562.50	
	排水改造工程	7500.00	m	800.00	600.00	
	环卫改造工程	22500.00	m²	30.00	67.50	
	植被恢复工程	85642.90	m²	200.00	1712.86	
二	工程建设其它费用				27995.18	
1	土地费用	1	项		21761.00	
2	项目前期费用	1	项		808.62	
3	建设管理	1	项		860.79	
4	勘察费	1	项		1069.46	
5	设计费	1	项		1121.63	
6	监理费	1	项		652.11	
7	工程造价费	1	项		886.87	
8	工场准备及临时设施费	1	项		834.70	
三	预备费				14441.97	
四	建设期利息				10730.00	
五	总投资				314011.43	

## 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 314,011.43 万元，其中项目资本金 94,011.43 万元（资本金来源为财政资金），占总投资的 29.94%。

#### 2、融资来源

本项目需融资资金为 220,000.00 万元(2023 年已发行债券 35,000.00 万元，2024 年已发行债券 29,000.00 万元，2025 年计划发行债券 156,000.00 万元)，采用发行项目收益与融资自求平衡政府专项债券的方式进行融资，占总投资的 70.06%。

### 3.2.2 项目实施方案

### 1、项目形象进度安排：

目前已完成立项、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、环评批复、用地情况说明。

2022 年 8 月-2022 年 11 月，完成设计、招投标等前期准备工作。

2022 年 11 月-2025 年 7 月工程施工阶段。

2025 年 8 月竣工验收。

### 2、已取得相关要件如下：

序号	报批手续
1	项目建议书批复
2	环评登记表
3	用地情况说明
4	可研报告批复

### 3.2.3 项目资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

单位：万元

年份	财政资金投入	债券资金投入	合计
2022	4,011.43		4,011.43
2023	30,000.00	35,000.00	65,000.00
2024	30,000.00	29,000.00	59,000.00
2025	30,000.00	156,000.00	186,000.00
合计	94,011.43	220,000.00	314,011.43

### 3.3 项目偿债计划

本项目计划通过债券融资 220,000.00 万元，根据工程项目的进度情况，已于 2023 年获取 35,000.00 万元（2023 年 5 月发行专项债券 15,000.00 万元，利率为 3.06%；2023 年 6 月发行 20,000.00 万元，利率为 3.04%），2024 年获取 29,000.00 万元（2024 年 2 月发行 10,000.00 万

元，利率为 2.65%，2024 年 5 月发行 8,000.00 万元，利率为 2.62%，2024 年 6 月发行 6,000.00 万元，利率为 2.53%，2024 年 8 月发行 5,000.00 万元，利率 2.34%），2025 年获取 156,000.00 万元（2025 年 1 月发行 20,000.00 万元，利率为 2.01%，**本批次计划发行 9,000.00 万元**），每半年付息一次，到期还本。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、已发行部分债券利率按照实际发行利率进行计算，尚未发行部分利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.8%进行测算。还本付息计划如下表：

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
2023 年	35,000.00		35,000.00	533.50	533.50
2024 年	29,000.00		173,000.00	1,380.20	1,380.20
2025 年	156,000.00		220,000.00	4,796.40	4,796.40
2026 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2027 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2028 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2029 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2030 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2031 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2032 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2033 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2034 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2035 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2036 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2037 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2038 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2039 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2040 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2041 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2042 年			220,000.00	7,380.40	7,380.40
2043 年		35,000.00	185,000.00	6,846.90	41,846.90
2044 年		29,000.00	156,000.00	6,000.20	35,000.20
2045 年		156,000.00	-	2,584.00	158,584.00
合计	220,000.00	220,000.00		147,608.00	367,608.00

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芜湖银湖实业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芜湖经开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、项目预期收益情况

### 4.1 项目收入

#### 4.1.1 项目收入种类

本项目未来预期收入来源为租赁收入、物业费收入、停车费收入、充电桩收入、光伏发电收入、广告位收入及财政补贴收入。

#### 4.1.2 项目收入预测

本项目建设工期为 37 个月，2025 年 8 月竣工验收，自 2026 年 1 月起开始计算各项收入，2045 年年末偿还最后一期本金，2045 年各项收入按全年计算。

##### 1、研发办公出租收入

根据项目规划，本项目拟建设研发办公用房合计 172,730.69 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 45 元/m<sup>2</sup>·月，每年递增 3%。

58同城·房产				请输入房源相关信息		搜房源
9图		<b>(新) 镜湖区伟星时代中心280平精装修, 拎包入住!</b> 镜湖-镜湖周边   伟星时代金融中心   可容纳47-93工位 纯写字楼 高层(共30层) A 刘昊 诚安房产 纯写字楼 新房 可注册 可分割	280m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5元/m <sup>2</sup> /天 1.26万/月	今天	
7图		<b>金鹰芜湖楼带家具376平全江景 大门脸 随时看!!!</b> 镜湖-镜湖周边   金鹰世界中心   可容纳63-125工位 纯写字楼 中区(共26层) A 齐凡 置业房产 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	376m <sup>2</sup> 建筑面积	1.6元/m <sup>2</sup> /天 1.8万/月	今天	
9图		<b>伟星时代金融中心 精装115平 家具齐全</b> 镜湖-镜湖周边   伟星时代金融中心   可容纳15-31工位 纯写字楼 中区(共25层) A 水波 中远房产 纯写字楼 可注册 办公家具	115m <sup>2</sup> 建筑面积	1.74元/m <sup>2</sup> /天 6000元/月	今天	
9图		<b>世茂写字楼江景写字楼230平米10800元, 需要的预约...</b> 镜湖-镜湖周边   世茂滨江写字楼   可容纳35-71工位 纯写字楼 高层(共23层)	230m <sup>2</sup>	1.57元/m <sup>2</sup> /天	今天	

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95% 计算。

项目	负荷率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	研发办公租赁收入
2026 年	70%	17.273	45.00	6,529.19
2027 年	80%	17.273	46.35	7,685.79
2028 年	90%	17.273	47.74	8,905.82
2029 年	95%	17.273	49.17	9,682.17
2030 年	95%	17.273	50.65	9,973.60
2031 年	95%	17.273	52.17	10,272.91
2032 年	95%	17.273	53.74	10,582.06
2033 年	95%	17.273	55.35	10,899.09
2034 年	95%	17.273	57.01	11,225.96
2035 年	95%	17.273	58.72	11,562.68
2036 年	95%	17.273	60.48	11,909.25
2037 年	95%	17.273	62.29	12,265.66
2038 年	95%	17.273	64.16	12,633.89
2039 年	95%	17.273	66.08	13,011.96
2040 年	95%	17.273	68.06	13,401.84
2041 年	95%	17.273	70.10	13,803.55
2042 年	95%	17.273	72.20	14,217.06
2043 年	95%	17.273	74.37	14,644.36
2044 年	95%	17.273	76.60	15,083.47
2045 年	95%	17.273	78.90	15,536.37
合计				233,826.68

## 2、员工配套用房出租收入

根据项目规划，本项目拟建设员工配套用房合计 95254.28 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 20 元/m<sup>2</sup>/月，每年递增 3%。



### 整租 | 新市口 名流印象 押一付一 小区两室

3小时前

2室 100㎡

华强广场 名流印象

来自经纪人: 遇见房产 王晓涛

3300元/月



### 整租 | 官山翰林(东区) 2室1厅1卫

07-01

2室 87㎡

银湖北路 官山翰林(东区)

来自个人房源

3000元/月



### 整租 | 伟星金域蓝湾名门两室 温馨装修 家电家具齐全 房...

07-14

2室 91㎡

新时代商业街 伟星金域蓝湾B区

安选企业 友家地产 阙翔

3200元/月



### 整租 | 名流印象 2室2厅1卫 3000元月 电梯房 精装修

2天前

2室 97.51㎡

华强广场 名流印象

安选企业 友家地产 骆君红

3000元/月

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	入住率	建筑面积（万㎡）	单价（元/月）	员工配套用房租赁收入
2026 年	70%	9.5254	20.00	1,600.27
2027 年	80%	9.5254	20.60	1,883.75
2028 年	90%	9.5254	21.22	2,183.00
2029 年	95%	9.5254	21.86	2,373.77
2030 年	95%	9.5254	22.52	2,445.44
2031 年	95%	9.5254	23.20	2,519.29
2032 年	95%	9.5254	23.90	2,595.30
2033 年	95%	9.5254	24.62	2,673.48
2034 年	95%	9.5254	25.36	2,753.84
2035 年	95%	9.5254	26.12	2,836.37
2036 年	95%	9.5254	26.90	2,921.07
2037 年	95%	9.5254	27.71	3,009.03
2038 年	95%	9.5254	28.54	3,099.16
2039 年	95%	9.5254	29.40	3,192.54

项目	入住率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	员工配套用房租赁收入
2040 年	95%	9.5254	30.28	3,288.10
2041 年	95%	9.5254	31.19	3,386.92
2042 年	95%	9.5254	32.13	3,488.99
2043 年	95%	9.5254	33.09	3,593.24
2044 年	95%	9.5254	34.08	3,700.74
2045 年	95%	9.5254	35.10	3,811.50
合计				57,355.80

### 3、底商出租收入

根据项目规划，本项目拟建设底商用房合计 6795.00 平方米，可对外出租，参考周边类似用房出租单价，本次测算按照 80 元/m<sup>2</sup>/月，每年递增 3%。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源



4图

**(寻铺) 高铁站旁8米开间门口可停6辆车**

镜湖-镜湖周边 | 芜湖站 | 空置中

商业街店铺 1层

75m<sup>2</sup>  
建筑面积

**7000元/月**  
3.11元/m<sup>2</sup>/天

商业街店铺 临街 上水 外摆区



9图

**无中介，低成本！2万人一楼食堂（谢绝中介）**

弋江-南瑞 | 安徽师范大学(花津校区)-芜湖市弋江区 | 经营中

临街门面

33m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2550元/月**  
2.58元/m<sup>2</sup>/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火



8图

**现有学校食堂档口一批对外招租，合肥芜湖南京区域**

无为-城区 | 步行街-芜湖市镜湖区 | 经营中

档口摊位

25m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2200元/月**  
2.93元/m<sup>2</sup>/天

档口摊位 临街 可餐饮 可明火

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95%计算。

项目	负荷率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	底商租赁收入
2026 年	70%	0.906	80.00	608.83
2027 年	80%	0.906	82.40	716.68
2028 年	90%	0.906	84.87	830.44
2029 年	95%	0.906	87.42	902.91

项目	负荷率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	底商租赁收入
2030 年	95%	0.906	90.04	929.97
2031 年	95%	0.906	92.74	957.86
2032 年	95%	0.906	95.52	986.57
2033 年	95%	0.906	98.39	1,016.21
2034 年	95%	0.906	101.34	1,046.68
2035 年	95%	0.906	104.38	1,078.08
2036 年	95%	0.906	107.51	1,110.41
2037 年	95%	0.906	110.74	1,143.77
2038 年	95%	0.906	114.06	1,178.06
2039 年	95%	0.906	117.48	1,213.38
2040 年	95%	0.906	121.00	1,249.74
2041 年	95%	0.906	124.63	1,287.23
2042 年	95%	0.906	128.37	1,325.86
2043 年	95%	0.906	132.22	1,365.62
2044 年	95%	0.906	136.19	1,406.62
2045 年	95%	0.906	140.28	1,448.87
合计				21,803.79

#### 4、多功能报告厅收入

根据项目规划，本项目拟建设多功能报告厅 8,482.32 平方米可对外租赁，预计每年可租赁 100 天，结合项目周边报告厅收费情况，每天收费 4 元/平米，每年递增 3%。

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95% 计算。

项目	负荷率	可租赁面积	单价（元/m <sup>2</sup> ·天）	多功能报告厅收入
2026 年	70%	8482.32	4.00	237.50
2027 年	80%	8482.32	4.12	279.58
2028 年	90%	8482.32	4.24	323.69
2029 年	95%	8482.32	4.37	352.14
2030 年	95%	8482.32	4.50	362.62

项目	负荷率	可租赁面积	单价（元/m <sup>2</sup> ·天）	多功能报告厅收入
2031 年	95%	8482.32	4.64	373.90
2032 年	95%	8482.32	4.78	385.18
2033 年	95%	8482.32	4.92	396.46
2034 年	95%	8482.32	5.07	408.55
2035 年	95%	8482.32	5.22	420.64
2036 年	95%	8482.32	5.38	433.53
2037 年	95%	8482.32	5.54	446.42
2038 年	95%	8482.32	5.71	460.12
2039 年	95%	8482.32	5.88	473.82
2040 年	95%	8482.32	6.06	488.33
2041 年	95%	8482.32	6.24	502.83
2042 年	95%	8482.32	6.43	518.14
2043 年	95%	8482.32	6.62	533.45
2044 年	95%	8482.32	6.82	549.57
2045 年	95%	8482.32	7.02	565.69
合计				8,512.16

## 5、物业费收入

根据项目规划，本项目对外租赁的研发中心、员工配套用房均可收取物业费，预计物业费单价为 2 元，每年递增 3%。

本项目建成后，考虑存在一定期限的发展期，2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95% 计算。

项目	负荷率	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	物业费收入
2026 年	70%	27.704428	2.00	465.43
2027 年	80%	27.704428	2.06	547.88
2028 年	90%	27.704428	2.12	634.32
2029 年	95%	27.704428	2.18	688.51
2030 年	95%	27.704428	2.25	710.62
2031 年	95%	27.704428	2.32	732.73
2032 年	95%	27.704428	2.39	754.83

项目	负荷率	建筑面积（万m²）	单价（元/月）	物业费收入
2033 年	95%	27.704428	2.46	776.94
2034 年	95%	27.704428	2.53	799.05
2035 年	95%	27.704428	2.61	824.32
2036 年	95%	27.704428	2.69	849.58
2037 年	95%	27.704428	2.77	874.85
2038 年	95%	27.704428	2.85	900.12
2039 年	95%	27.704428	2.94	928.54
2040 年	95%	27.704428	3.03	956.97
2041 年	95%	27.704428	3.12	985.39
2042 年	95%	27.704428	3.21	1,013.82
2043 年	95%	27.704428	3.31	1,045.40
2044 年	95%	27.704428	3.41	1,076.98
2045 年	95%	27.704428	3.51	1,108.56
合计				16,674.84

## 6、停车场收入

根据项目规划，本项目可新增停车位 2766 个，参考芜湖市停车场收费水平，估计每个停车位每天可收取 15 元，每年上浮 3%；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年起出租率为 80%。

项目	负荷率	停车位数量	单价（元/天）	停车位收入
2026 年	60%	2,766.00	15.00	908.63
2027 年	70%	2,766.00	15.45	1,091.87
2028 年	80%	2,766.00	15.91	1,285.01
2029 年	80%	2,766.00	16.39	1,323.77
2030 年	80%	2,766.00	16.88	1,363.35
2031 年	80%	2,766.00	17.39	1,404.54
2032 年	80%	2,766.00	17.91	1,446.54
2033 年	80%	2,766.00	18.45	1,490.15
2034 年	80%	2,766.00	19.00	1,534.58
2035 年	80%	2,766.00	19.57	1,580.61
2036 年	80%	2,766.00	20.16	1,628.27



项目	负荷率	停车位数量	单价（元/天）	停车位收入
2037 年	80%	2,766.00	20.76	1,676.73
2038 年	80%	2,766.00	21.38	1,726.80
2039 年	80%	2,766.00	22.02	1,778.49
2040 年	80%	2,766.00	22.68	1,831.80
2041 年	80%	2,766.00	23.36	1,886.72
2042 年	80%	2,766.00	24.06	1,943.26
2043 年	80%	2,766.00	24.78	2,001.41
2044 年	80%	2,766.00	25.52	2,061.18
2045 年	80%	2,766.00	26.29	2,123.37
合计				32,087.08

## 7、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 600 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，传输损耗按 5%计算，一天按 8 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市场收费价格，直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh 计算，每年上浮 3%。

### 查看附近充电桩

**安徽省芜湖市三山区莲花湖公园充电站**

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区莲花湖公园停车场

**安徽省芜湖市三山区政府充电站**

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区政府停车场

**安徽省芜湖市三山区峨桥镇政府充电站**

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

### 安徽省芜湖市经开区管委会充电站

简介：安徽省芜湖市经开区管委会充电站，位于安徽省芜湖市经开区管委会充电站，拥有快速充电桩其他品牌8个，营业时间为00:00:00-23:59:59，可使用国网充电卡/e充电APP支付。

[社会开放](#) [国家电网](#) [已建成已测试](#) [地面](#)

快充数量：8个 快充充电桩品牌：其他

慢充数量：0个

充电桩详细地址：安徽省芜湖市经济开发区管委会停车场

支付方式：国网充电卡/e充电APP

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

停车费：不详

开放时间：00:00:00-23:59:59



© 2022 Baidu - GS(2021)6026号 - 甲测资字11111342

2026 年负荷率按 35%计算、2027 年按 40%计算，2028 年按 45%计算，2029 年按 50%计算，2030 年按 55%计算，2031 年起按 60%计算。

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)	损耗	充电桩收入
2026 年	35%	600.00	0.70	60.00	5%	2,446.67
2027 年	40%	600.00	0.72	60.00	5%	2,876.08
2028 年	45%	600.00	0.74	60.00	5%	3,325.47
2029 年	50%	600.00	0.76	60.00	5%	3,794.83
2030 年	55%	600.00	0.78	60.00	5%	4,284.17
2031 年	60%	600.00	0.80	60.00	5%	4,793.47
2032 年	60%	600.00	0.82	60.00	5%	4,913.31
2033 年	60%	600.00	0.84	60.00	5%	5,033.15
2034 年	60%	600.00	0.87	60.00	5%	5,212.90
2035 年	60%	600.00	0.90	60.00	5%	5,392.66
2036 年	60%	600.00	0.93	60.00	5%	5,572.41
2037 年	60%	600.00	0.96	60.00	5%	5,752.17
2038 年	60%	600.00	0.99	60.00	5%	5,931.92
2039 年	60%	600.00	1.02	60.00	5%	6,111.68
2040 年	60%	600.00	1.05	60.00	5%	6,291.43
2041 年	60%	600.00	1.08	60.00	5%	6,471.19
2042 年	60%	600.00	1.11	60.00	5%	6,650.94
2043 年	60%	600.00	1.14	60.00	5%	6,830.70
2044 年	60%	600.00	1.17	60.00	5%	7,010.45
2045 年	60%	600.00	1.21	60.00	5%	7,250.13
合计						105,945.73

## 8、光伏发电收入

根据项目规划，本项目新增 5.5MW 屋顶光伏设备，预计全年可上网电量为 700 万千瓦时，参考安徽省燃煤上网电价为 0.3844 元/千瓦时。

预计 2026 年负荷率为 70%，2027 年为 80%，2028 年为 90%，2029 年及以后年度为 95% 计算。

项目	负荷率	单价(元/千瓦时)	可上网电量(万千瓦时)	光伏发电收入
2026 年	70%	0.3844	700	188.36

项目	负荷率	单价(元/千瓦时)	可上网电量(万千瓦时)	光伏发电收入
2027 年	80%	0.3844	700	215.26
2028 年	90%	0.3844	700	242.17
2029 年	95%	0.3844	700	255.63
2030 年	95%	0.3844	700	255.63
2031 年	95%	0.3844	700	255.63
2032 年	95%	0.3844	700	255.63
2033 年	95%	0.3844	700	255.63
2034 年	95%	0.3844	700	255.63
2035 年	95%	0.3844	700	255.63
2036 年	95%	0.3844	700	255.63
2037 年	95%	0.3844	700	255.63
2038 年	95%	0.3844	700	255.63
2039 年	95%	0.3844	700	255.63
2040 年	95%	0.3844	700	255.63
2041 年	95%	0.3844	700	255.63
2042 年	95%	0.3844	700	255.63
2043 年	95%	0.3844	700	255.63
2044 年	95%	0.3844	700	255.63
2045 年	95%	0.3844	700	255.63
合计				4,991.43

## 9、广告牌租赁收入

根据项目规划，本项目设置电梯轿厢框架广告位 100 个，设置户外广告位 50 个，电梯轿厢框架广告位每个按 1.5 万元/年，户外广告位每个按 10 万元/年，每年上浮 3%；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年起出租率为 80%。

项目	负荷率	电梯轿厢框架广告个数	电梯轿厢框架广告单价(万元/年)	高立柱户外广告位	高立柱户外广告位单价(万元/年)	广告位收入
2026 年	60%	100.00	1.50	50.00	10.00	390.00
2027 年	70%	100.00	1.55	50.00	10.30	469.00
2028 年	80%	100.00	1.60	50.00	10.61	552.40

项目	负荷率	电梯轿厢框架广告个数	电梯轿厢框架广告单价（万元/年）	高立柱户外广告位	高立柱户外广告位单价（万元/年）	广告位收入
2029 年	80%	100.00	1.65	50.00	10.93	569.20
2030 年	80%	100.00	1.70	50.00	11.26	586.40
2031 年	80%	100.00	1.75	50.00	11.60	604.00
2032 年	80%	100.00	1.80	50.00	11.95	622.00
2033 年	80%	100.00	1.85	50.00	12.31	640.40
2034 年	80%	100.00	1.91	50.00	12.68	660.00
2035 年	80%	100.00	1.97	50.00	13.06	680.00
2036 年	80%	100.00	2.03	50.00	13.45	700.40
2037 年	80%	100.00	2.09	50.00	13.85	721.20
2038 年	80%	100.00	2.15	50.00	14.27	742.80
2039 年	80%	100.00	2.21	50.00	14.70	764.80
2040 年	80%	100.00	2.28	50.00	15.14	788.00
2041 年	80%	100.00	2.35	50.00	15.59	811.60
2042 年	80%	100.00	2.42	50.00	16.06	836.00
2043 年	80%	100.00	2.49	50.00	16.54	860.80
2044 年	80%	100.00	2.56	50.00	17.04	886.40
2045 年	80%	100.00	2.64	50.00	17.55	913.20
合计						13,798.60

#### 10、财政补贴（占比 10.81%）

为保障本项目的正常运转，芜湖经开区财政局出具说明在本项目运营期的每年补贴本项 3000 万共计 6 亿元，用于本项目的各项支出。

综上，本项目收入情况汇总如下：

单位：万元

项目	研发中心租赁收入	员工配套用房租赁收入	底商租赁收入	多功能报告厅收入	物业费收入	停车位收入	充电桩收入	光伏发电收入	广告位收入	财政补贴	合计
2026 年	6,529.19	1,600.27	608.83	237.50	465.43	908.63	2,446.67	188.36	390.00	3,000.00	16,374.88
2027 年	7,685.79	1,883.75	716.68	279.58	547.88	1,091.87	2,876.08	215.26	469.00	3,000.00	18,765.89
2028 年	8,905.82	2,183.00	830.44	323.69	634.32	1,285.01	3,325.47	242.17	552.40	3,000.00	21,282.32
2029 年	9,682.17	2,373.77	902.91	352.14	688.51	1,323.77	3,794.83	255.63	569.20	3,000.00	22,942.93
2030 年	9,973.60	2,445.44	929.97	362.62	710.62	1,363.35	4,284.17	255.63	586.40	3,000.00	23,911.80
2031 年	10,272.91	2,519.29	957.86	373.90	732.73	1,404.54	4,793.47	255.63	604.00	3,000.00	24,914.33
2032 年	10,582.06	2,595.30	986.57	385.18	754.83	1,446.54	4,913.31	255.63	622.00	3,000.00	25,541.42
2033 年	10,899.09	2,673.48	1,016.21	396.46	776.94	1,490.15	5,033.15	255.63	640.40	3,000.00	26,181.51
2034 年	11,225.96	2,753.84	1,046.68	408.55	799.05	1,534.58	5,212.90	255.63	660.00	3,000.00	26,897.19
2035 年	11,562.68	2,836.37	1,078.08	420.64	824.32	1,580.61	5,392.66	255.63	680.00	3,000.00	27,630.99
2036 年	11,909.25	2,921.07	1,110.41	433.53	849.58	1,628.27	5,572.41	255.63	700.40	3,000.00	28,380.55
2037 年	12,265.66	3,009.03	1,143.77	446.42	874.85	1,676.73	5,752.17	255.63	721.20	3,000.00	29,145.46
2038 年	12,633.89	3,099.16	1,178.06	460.12	900.12	1,726.80	5,931.92	255.63	742.80	3,000.00	29,928.50
2039 年	13,011.96	3,192.54	1,213.38	473.82	928.54	1,778.49	6,111.68	255.63	764.80	3,000.00	30,730.84
2040 年	13,401.84	3,288.10	1,249.74	488.33	956.97	1,831.80	6,291.43	255.63	788.00	3,000.00	31,551.84
2041 年	13,803.55	3,386.92	1,287.23	502.83	985.39	1,886.72	6,471.19	255.63	811.60	3,000.00	32,391.06
2042 年	14,217.06	3,488.99	1,325.86	518.14	1,013.82	1,943.26	6,650.94	255.63	836.00	3,000.00	33,249.70
2043 年	14,644.36	3,593.24	1,365.62	533.45	1,045.40	2,001.41	6,830.70	255.63	860.80	3,000.00	34,130.61
2044 年	15,083.47	3,700.74	1,406.62	549.57	1,076.98	2,061.18	7,010.45	255.63	886.40	3,000.00	35,031.04
2045 年	15,536.37	3,811.50	1,448.87	565.69	1,108.56	2,123.37	7,250.13	255.63	913.20	3,000.00	36,013.32
合计	233,826.68	57,355.80	21,803.79	8,512.16	16,674.84	32,087.08	105,945.73	4,991.50	13,798.60	60,000.00	554,996.18
占比	42.13%	10.33%	3.93%	1.53%	3.00%	5.78%	19.09%	0.90%	2.49%	10.81%	100.00%

## 4.2 项目成本

### 4.2.1 项目成本种类

本项目成本包括运营成本、财务成本等。

### 4.2.2 项目成本预测

项目成本包括运营成本、财务成本等，成本预测如下：

#### 1、燃料动力费

项目运营期，出租后的建筑由入驻企业自行承担燃料动力费，项目所需燃料动力费主要为公共服务建筑用水用电，年耗电量为 150 万度，单价按 0.7 元/度，年用水量为 15 万吨，单价按 3 元/吨。则经营期第一年燃料动力费为 150 万元，每年上浮 3%。

#### 2、职工工资及福利

项目定员 40 人，其中管理人员 10 人，年平均工资福利费按 10 万/人/年，后勤人员 30 人，年平均工资福利费按 8 万/人，每年上浮 3%。

#### 3、工程维护费

按总投资的 0.05% 计算，每年上浮 3%。

#### 4、综合管理费

按照上述 1-3 之和的 10% 计算

#### 5、税费

租赁收入、多功能报告厅收入、停车位收入销项税按其的 9% 计

算，充电桩收入销项税按其收入的 13% 计算，物业费、光伏发电收入、广告位收入销项税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程建设费用的 9% 估算，附加税按增值税的 12% 计算，房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

项目运营期总成本预测如下：

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	税费支出	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2026 年	340.00	150.00	156.19	64.62	962.01	1,672.82	7,380.40	9,053.22
2027 年	350.20	154.50	160.87	66.56	1,132.43	1,864.56	7,380.40	9,244.96
2028 年	360.71	159.14	165.70	68.56	1,312.21	2,066.32	7,380.40	9,446.72
2029 年	371.53	163.91	170.67	70.61	1,426.66	2,203.38	7,380.40	9,583.78
2030 年	382.68	168.83	175.79	72.73	1,469.62	2,269.65	7,380.40	9,650.05
2031 年	394.16	173.89	181.06	74.91	1,513.77	2,337.79	7,380.40	9,718.19
2032 年	405.98	179.11	186.49	77.16	1,559.33	2,408.07	7,380.40	9,788.47
2033 年	418.16	184.48	192.08	79.47	1,606.10	2,480.29	7,380.40	9,860.69
2034 年	430.70	190.01	197.84	81.86	1,654.29	2,554.70	7,380.40	9,935.10
2035 年	443.62	195.71	203.78	84.31	1,703.90	2,631.32	7,380.40	10,011.72
2036 年	456.93	201.58	209.89	86.84	1,754.94	2,710.18	7,380.40	10,090.58
2037 年	470.64	207.63	216.19	89.45	1,853.20	2,837.11	7,380.40	10,217.51
2038 年	484.76	213.86	222.68	92.13	4,512.59	5,526.02	7,380.40	12,906.42
2039 年	499.30	220.28	229.36	94.89	4,647.65	5,691.48	7,380.40	13,071.88
2040 年	514.28	226.89	236.24	97.74	4,786.05	5,861.20	7,380.40	13,241.60
2041 年	529.71	233.70	243.33	100.67	4,927.92	6,035.33	7,380.40	13,415.73
2042 年	545.60	240.71	250.63	103.69	5,073.35	6,213.98	7,380.40	13,594.38
2043 年	561.97	247.93	258.15	106.81	5,222.61	6,397.47	6,846.90	13,244.37
2044 年	578.83	255.37	265.89	110.01	5,375.44	6,585.54	6,000.20	12,585.74
2045 年	596.19	263.03	273.87	113.31	5,540.00	6,786.40	2,584.00	9,370.40
合计	9,135.95	4,030.56	4,196.70	1,736.33	58,034.07	77,133.61	140,897.90	218,031.51



## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 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总流入为 477,862.57 万元，债券本息总额为 367,608.00 万元，债券还本付息后，项目仍旧留存资金 116,964.67 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.30，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
2023 年		533.50	533.50			-
2024 年		1,380.20	1,380.20			-
2025 年		4,796.40	4,796.40			-
2026 年		7,380.40	7,380.40	16,374.88	1,672.82	14,702.06
2027 年		7,380.40	7,380.40	18,765.89	1,864.56	16,901.33
2028 年		7,380.40	7,380.40	21,282.32	2,066.32	19,216.00
2029 年		7,380.40	7,380.40	22,942.93	2,203.38	20,739.55
2030 年		7,380.40	7,380.40	23,911.80	2,269.65	21,642.15
2031 年		7,380.40	7,380.40	24,914.33	2,337.79	22,576.54
2032 年		7,380.40	7,380.40	25,541.42	2,408.07	23,133.35
2033 年		7,380.40	7,380.40	26,181.51	2,480.29	23,701.22
2034 年		7,380.40	7,380.40	26,897.19	2,554.70	24,342.49
2035 年		7,380.40	7,380.40	27,630.99	2,631.32	24,999.67
2036 年		7,380.40	7,380.40	28,380.55	2,710.18	25,670.37
2037 年		7,380.40	7,380.40	29,145.46	2,837.11	26,308.35
2038 年		7,380.40	7,380.40	29,928.50	5,526.02	24,402.48
2039 年		7,380.40	7,380.40	30,730.84	5,691.48	25,039.36
2040 年		7,380.40	7,380.40	31,551.84	5,861.20	25,690.64
2041 年		7,380.40	7,380.40	32,391.06	6,035.33	26,355.73
2042 年		7,380.40	7,380.40	33,249.70	6,213.98	27,035.72
2043 年	35,000.00	6,846.90	41,846.90	34,130.61	6,397.47	27,733.14
2044 年	29,000.00	6,000.20	35,000.20	35,031.04	6,585.54	28,445.50
2045 年	156,000.00	2,584.00	158,584.00	36,013.32	6,786.40	29,226.92
合计	220,000.00	147,608.00	367,608.00	554,996.18	77,133.61	477,862.57
债务本息偿付保障倍数	1.30					

项目收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金					16,374.88	18,765.89	21,282.32	22,942.93	23,911.80
经营收入					16,374.88	18,765.89	21,282.32	22,942.93	23,911.80
2.经营活动支付的现金					1,672.82	1,864.56	2,066.32	2,203.38	2,269.65
3.经营活动产生现金流小计					14,702.06	16,901.33	19,216.00	20,739.55	21,642.15
<b>二、投资活动产生的现金流</b>									
1.支付项目建设资金	4,011.43	64,428.00	57,587.90	181,032.00					
2.投资活动产生现金流小计	-4,011.43	-64,428.00	-57,587.90	-181,032.00					
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
1.项目资本金	4,011.43	30,000.00	30,000.00	30,000.00					
2.债券融资款		35,000.00	29,000.00	156,000.00					
3.债券发行费		38.50	31.90	171.60					
4.偿还债券本金									
5.支付债券利息		533.50	1,380.20	4,796.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40
6.融资活动产生现金流合计	4,011.43	64,428.00	57,587.90	181,032.00	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金						7,321.66	16,842.59	28,678.19	42,037.34
2.期内现金变动					7,321.66	9,520.93	11,835.60	13,359.15	14,261.75
3.期末现金					7,321.66	16,842.59	28,678.19	42,037.34	56,299.09

续：

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>									
1.经营活动产生的现金	24,914.33	25,541.42	26,181.51	26,897.19	27,630.99	28,380.55	29,145.46	29,928.50	30,730.84
经营收入	24,914.33	25,541.42	26,181.51	26,897.19	27,630.99	28,380.55	29,145.46	29,928.50	30,730.84
2.经营活动支付的现金	2,337.79	2,408.07	2,480.29	2,554.70	2,631.32	2,710.18	2,837.11	5,526.02	5,691.48
3.经营活动产生现金流小计	22,576.54	23,133.35	23,701.22	24,342.49	24,999.67	25,670.37	26,308.35	24,402.48	25,039.36
<b>二、投资活动产生的现金流</b>									
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生现金流小计									
<b>三、融资活动产生的现金流</b>									
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	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40	7,380.40
6.融资活动产生现金流合计	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40
<b>四、现金流总计</b>									
1.期初现金	56,299.09	71,495.23	87,248.18	103,569.00	120,531.09	138,150.36	156,440.33	175,368.28	192,390.36
2.期内现金变动	15,196.14	15,752.95	16,320.82	16,962.09	17,619.27	18,289.97	18,927.95	17,022.08	17,658.96
3.期末现金	71,495.23	87,248.18	103,569.00	120,531.09	138,150.36	156,440.33	175,368.28	192,390.36	210,049.32

续：

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							
1.经营活动产生的现金	31,551.84	32,391.06	33,249.70	34,130.61	35,031.04	36,013.32	554,996.18
经营收入	31,551.84	32,391.06	33,249.70	34,130.61	35,031.04	36,013.32	554,996.18
2.经营活动支付的现金	5,861.20	6,035.33	6,213.98	6,397.47	6,585.54	6,786.40	77,133.61
3.经营活动产生现金流小计	25,690.64	26,355.73	27,035.72	27,733.14	28,445.50	29,226.92	477,862.57
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							
1.支付项目建设资金							307,059.33
2.投资活动产生现金流小计							-307,059.33
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							
1.项目资本金							94,011.43
2.债券融资款							220,000.00
3.债券发行费							242.00
4.偿还债券本金				35,000.00	29,000.00	156,000.00	220,000.00
5.支付债券利息	7,380.40	7,380.40	7,380.40	6,846.90	6,000.20	2,584.00	147,608.00
6.融资活动产生现金流合计	-7,380.40	-7,380.40	-7,380.40	-41,846.90	-35,000.20	-158,584.00	-57,850.00
<b>四、现金流总计</b>							
1.期初现金	210,049.32	228,359.56	247,334.89	266,990.21	252,876.45	246,321.75	
2.期内现金变动	18,310.24	18,975.33	19,655.32	-14,113.76	-6,554.70	-129,357.08	
3.期末现金	228,359.56	247,334.89	266,990.21	252,876.45	246,321.75	116,964.67	

## 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	本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计(正常情况)	477,862.57	367,608.00	1.30
项目收益合计(减少 5%)	453,969.44	367,608.00	1.23
项目收益合计(减少 10%)	430,076.31	367,608.00	1.17

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
2023	35000 万元	20 年期	以实际发行利率为准
2024	29000 万元	20 年期	以实际发行利率为准
2025	156000 万元	20 年期	已发行部分以实际发行利率为准，未发行部分按 3.8%

### 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。根据项目施工安排，已于 2023 年发行 35000 万元债券（2023 年 5 月发行专项债券 15,000.00 万元，利率为 3.06%；2023 年 6 月发行 20,000.00 万元，利率为 3.04%），2024 年获取 29,000.00 万元（2024 年 2 月发行 10,000.00 万元，利率为 2.65%，2024 年 5 月发行 8,000.00 万元，利率为 2.62%，2024 年 6 月发行 6,000.00 万元，利率为 2.53%，2024 年 8 月发行 5,000.00 万元，利率 2.34%），2025 年获取 156,000.00 万元（2025 年 1 月发行 20,000.00 万元，利率 2.01%，本批次计划发行 9,000.00 万元），利率为 3.8%。

### 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 242 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 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。

#### 7.1.2 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。

### **7.1.3 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。

#### **7.1.4 资金预算绩效管理**

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下：

1.项目单位：项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。同时，项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

2.主管部门：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.财政部门：芜湖经济技术开发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。

本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，尽促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次,财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件加强绩效目标审核,将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三,地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度,对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款,督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途,以及对专项债券项目实行穿透式监管,根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查,及时纠偏纠错。财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作,同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

### **7.1.5 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。

### **7.1.6 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点任务，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 相关部门及职责**

本项目的项目单位为芜湖银湖实业有限公司,主管部门为芜湖经济技术开发区管理委员会,财政部门为芜湖经济技术开发区财政局。

### 1.财政部门

财政部门是政府债务管理部门,负责根据政府综合财力、债务规模 and 经济发展等因素申报年度债券发行计划,复核专项债券需求,组织填报地方政府债务管理系统,做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备,编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益;项目所有收入全额缴入财政部门指定的财政专户,由财政部门根据税收资料据核实后拨到项目单位,冲减项目收益,项目收益超过专项债券存续期间本息的部分,由财政部门按照项目资金性质返还项目单位或缴入市国库。

财政部门负责按照专项债务风险防控项目主管部门要求督促和指导项目实施单位加强债券资金管理;在确保工程质量和资金安全前提下,加快项目建设进度、专项债券支出进度;统筹协调相关部门保障项目建设,如期实现项目收入,确保专项债券到期后,要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息;加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理,定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查,对项目资产进行检查和盘点。

由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法,结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等,建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系,突出各时期项目评价重点,注重结果导向,重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作,项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式,提高财政资源

配置效率。

财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目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。

## 2.发展改革部门

发展改革部门负责牵头做好地方政府专项债券项目谋划储备,建立项目储备库并实行动态管理。负责地方政府专项债券项目建议书、可行性研究报告和审批权限内项目的初步设计审查批复工作。会同项目主管部门审核申报发债项目的用地、环评等必要前期资料。会同财政部门督促加快专项债券项目建设，适时监控发债项目实施情况等。

## 3.项目主管部门职责

项目主管部门职责组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作，督促加快项目前期工作推进，审核项目单位编制的项目实施方案（含项目收益与融资平衡方案）等申报资料，确保项目实施方案的科学性合理性和可行性。指导、督促项目单位在确保工程质量和资金安全的前提下加快项目建设和专项债券资金支出进度。指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理：不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入。指导、督促项目单位按要求做好专项债券项目绩效评价及时做好专项债券项目信息公开。

项目资本金和专项债券资金实行国库集中支付，仅限用于对应项目建设支出，不得用于办公费、招待费、差旅费、工资报酬等经常性支出。主管部门督促、协调相关部门保障项目建设进度，项目单位监督设计、施工、监理等单位各司其职，根据项目施工进度和合同约定



申请拨付专项债券资金和项目资本金。当年发行的专项债券原则上当年全额支出，主管部门按月向市财政部门报送各项目债券资金支出进度。

项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。主管部门会同财政部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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，确保项目收益实现。确保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。同时项目主管部门和项目单位应当会同财政部门、国资部门各类项目收益专项债券对应项目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。

#### 4.项目实施单位

项目实施单位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。本项目收入专款专用，

收入资金由项目单位按期存入财政专用账户，专项用于本项目债券本息的偿付，同时每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。

项目实施单位作为业主方，应与设计、施工、监理等单位签订合同，合同总金额不得超过项目资本金和专项债券总额，合同报项目主管部门和财政部门存档。项目开工后需要变更的，项目支出总额原则上允许减少、不准增加。确需增加支出的，项目单位应将增加支出部分的资金先缴入县财政部门指定账户，再提请县政府批准调整，不得预留资金来源缺口。

项目实施单位承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保专项债券资金安全；按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入；项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作；专项债券资金、项目运营收入运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

项目单位和项目主管单位应当会同财政部门、国资部门各类项目收益专项债券对应项目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。项目单位应当保证各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，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。

## **7.2.2 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。

### **7.2.3 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。

### **7.2.4 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算的通知》（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.项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

#### 4.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，

#### 5.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。

## 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及控制措施

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陷造成的风险。

序号	相关风险	风险描述
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	土地取得风险	土地不能按期取得，或不能取得的风险
13	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
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。

序号	风险细分	风险应对措施
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。
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。芜湖经开区区位条件优越,厂房需求量大,收益有保障
11	土地取得风险	本项目由政府出资人代表或政府指定机构取得建设用地使用权。
12	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。