

池州市东至县专项债券

安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基
础设施建设项目

实 施 方 案

财政部门：东至县财政局

主管部门：东至县人民政府

实施单位：安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）

管理委员会

出具日期：2025年2月19日



项目简介一览表

| | |
|----------|---|
| 项目名称 | 安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目 |
| 项目类型 | 市政和产业园区基础设施 |
| 项目总投资 | 68378.04 万元 |
| 项目地点 | 位于东至县胜利镇胜利工业园区内 |
| 项目单位 | 安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会 |
| 财政部门 | 东至县财政局 |
| 项目建设内容 | 项目总占地面积约 655 亩，分为两期建设，本项目一期总占地面积约 300 亩，主要建设内容包括生产区、仓储区、办公区、配套生活服务区及其他附属用房，总建筑面积约 229800 m²，并配套建设道路、室外给排水、供配电工程、安防工程；同时在园区外建设配套道路 14000 m²。 |
| 项目建设期 | 项目建设期：23 个月。即 2025 年 2 月初至 2026 年 12 月底 |
| 拟发行债券金额 | 30000.00 万元 |
| 债券发行计划 | 计划按两年发行，2025 年、2026 年分别计划发行 15000.00 万元。 |
| 拟发行债券期限 | 15 年 |
| 拟发行债券利率 | 2.22% |
| 项目收益来源 | 项目收入主要来源于项目厂房租赁收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入、电梯广告位租赁收入。 |
| 债券存续期本息和 | 39990.00 万元 |
| 债券存续期净收益 | 65701.64 万元 |

| | |
|-------------|--|
| 本息覆盖倍数 | 1.64 |
| 压力测试后本息覆盖倍数 | 考虑了收入从考虑了从-10.00%到0%的变动,可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.41 到 1.64。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 | 有较强的保障 |
| 相关风险控制能力 | 较好 |

目 录

| | |
|------------------------------|-----|
| 一、项目基本情况 | 1 |
| (一) 东至县经济、财政和债务有关数据 | 1 |
| (二) 项目情况 | 2 |
| 1.2.1 参与主体 | 2 |
| 1.2.2 项目基本情况 | 2 |
| 1.2.3 项目建设方案 | 3 |
| 二、经济社会效益分析 | 34 |
| (一) 社会效益分析 | 34 |
| (二) 经济效益分析 | 35 |
| 三、绩效评估分析 | 36 |
| (一) 事前绩效评估情况 | 36 |
| 3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性 | 36 |
| 3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度 | 39 |
| 3.1.3 项目资金来源和到位可行性 | 41 |
| 3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性 | 41 |
| 3.1.5 债券资金需求合理性 | 47 |
| 3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点 | 49 |
| 3.1.7 绩效目标合理性 | 55 |
| 3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项 | 57 |
| (二) 绩效目标 | 58 |
| 3.2.1 设定情况 | 58 |
| 3.2.2 审核情况 | 59 |
| 四、项目投资估算及资金筹措方案 | 61 |
| (一) 投资估算 | 61 |
| 4.1.1 项目合规情况 | 61 |
| 4.1.2 项目投资估算 | 61 |
| (二) 资金筹措方案 | 71 |
| 4.2.1 资金来源 | 71 |
| 4.2.2 项目分年度融资情况 | 72 |
| 4.2.3 资金筹措及使用计划 | 72 |
| 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 | 74 |
| (一) 预期收益 | 74 |
| 5.1.1 项目收入 | 74 |
| 5.1.2 项目运营成本 | 89 |
| 5.1.3 项目利润 | 94 |
| 5.1.4 相关税费 | 94 |
| 5.1.5 项目可偿债收益 | 98 |
| (二) 债务还本付息情况 | 101 |
| 5.2.1 专项债券还本付息情况 | 101 |
| 5.2.2 总体债务还本付息情况 | 104 |
| (三) 偿债指标计算 | 104 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| (四) 资金测算平衡情况 | 105 |
| 5.4.1 现金流收益测算 | 105 |
| 5.4.2 资金测算平衡情况 | 108 |
| (五) 其他事项说明 | 110 |
| 六、项目风险评估及控制措施 | 111 |
| (一) 风险评估情况 | 111 |
| 6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估 | 111 |
| 6.1.2 项目收益的风险评估 | 113 |
| 6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估 | 113 |
| (二) 风险控制措施 | 115 |
| 6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施 | 115 |
| 6.2.2 项目收益的风险控制措施 | 117 |
| 6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施 | 118 |
| (三) 敏感性分析 | 119 |
| 七、投资者保护措施(还款保障计划) | 121 |
| (一) 成立债务管理领导小组 | 122 |
| (二) 明确各部门职责 | 122 |
| (三) 监测和报告 | 123 |
| (四) 应急处置 | 124 |
| (五) 事后评估 | 126 |
| (六) 责任追究 | 126 |
| (七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制 | 127 |
| 八、资金管理方案 | 128 |
| (一) 总则 | 128 |
| (二) 预算管理 | 129 |
| (三) 债券资金存储 | 130 |
| (四) 债券资金使用 | 131 |
| (五) 项目收入及运营成本 | 132 |
| (六) 资产管理 | 133 |
| (七) 绩效管理 | 133 |
| (八) 部门职责 | 134 |
| (九) 监督管理 | 135 |
| 九、信息披露计划 | 136 |

一、项目基本情况

(一) 东至县经济、财政和债务有关数据

| | | | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、地方经济状况 | | | |
| 近三年经济基本状况 | | | |
| 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 地区生产总值（亿元） | 202.7 | 211.4 | 243.3 |
| 地区生产总值增速（%） | 7.5 | 3.7 | 10.2 |
| 第一产业（亿元） | 31.6 | 32.9 | 35.3 |
| 第二产业（亿元） | 86.5 | 89.2 | 108.1 |
| 第三产业（亿元） | 84.6 | 89.3 | 99.9 |
| 产业结构 | 15.6:42.7:41.7 | 15.6:42.2:42.2 | 14.5:44.4:41.1 |
| 第一产业（%） | 3.1 | 1.2 | 7.6 |
| 第二产业（%） | 8.9 | 5.3 | 11.3 |
| 第三产业（%） | 7.7 | 2.7 | 10 |
| 固定资产投资额增速 | 11.3 | 11.30% | 23.80% |
| 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 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 一般公共预算收入 | 10.4537 | 11.3111 | 12.0005 |
| 一般公共预算支出 | 33.9387 | 38.8062 | 35.5521 |
| 地方政府一般债券收入 | 2.72 | 3.4927 | 4.1287 |
| 地方政府一般债券还本支出 | 1.9408 | 2.8711 | 3.3657 |
| 转移性收入 | 20.4702 | 25.709 | 21.3568 |
| 转移性支出 | 0 | 0 | 0 |
| (二) 近三年政府性基金预算收支 | | | |
| 政府性基金收入 | 4.8769 | 15.6119 | 4.8282 |
| 政府性基金支出 | 7.5406 | 28.9529 | 11.7483 |
| 地方政府专项债券收入 | 2.5 | 14.6429 | 7.466 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 0 | 3.1829 | 1.1002 |
| (三) 近三年国有资本经营预算收支 | | | |
| 国有资本经营收入 | 0 | 0 | 0.1274 |
| 国有资本经营支出 | 0 | 0 | 0.1274 |
| 三、地方政府债务状况（亿元） | | | |
| 截至 2021 年底地方政府债务余额 | 51.97 | | |
| 2019 年地方政府债务限额 | 34.92 | | |
| 2020 年地方政府债务限额 | 46.9199 | | |
| 2021 年地方政府债务限额 | 54.56 | | |

(二) 项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：东至县人民政府

项目单位：安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）
管理委员会

建设单位：安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）
管理委员会

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目

2.2 项目区位：本项目位于东至县胜利镇胜利工业园区内

2.3 项目建设和产出：

(1) 实施方式：新建

(2) 建设内容：

安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目总占地面积约 655 亩，分为两期建设，本项目一期总占地面积约 300 亩，主要建设内容为标准化厂房 172000 m²、仓储 15000 m²、研发室 20000 m²、检验检测室 13000 m²，其他附属设施：配电房 500 m²、垃圾处理设施 1000 m²、预留 35kv 变电所 300 m²；地下建筑 8000 m²，总建筑面积 229800 m²，并配套建设园区道路、室外给排水、供配电工程、安防工程，同时在园区外建设配套道路 14000 m²；

(3) 预计产出：项目建成后，预期年平均收益 6000 万元以上，

计算期内净收益为 22212.43 万元，本息和为 39990.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期和运营期：项目建设周期 23 个月，预计 2025 年 2 月-4 月完成前期准备工作，计划于 2025 年 5 月开工建设，2026 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用，运营期为 2025 年至 2041 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2041 年，共 17 年。

2.5 项目总投资及来源：项目总投资为 68378.04 万元，所需资本金为财政资金 38378.04 万元，占总投资的 56.13%，申请政府专项债 30000.00 万元，占总投资的 43.87%。

1.2.3 项目建设方案

1、总平面布置

项目一期建设用地面积约 300 亩。地块呈不规则形体，根据本项目经营规模及发展需要，主要建设内容包括：31 栋标准化厂房、1 栋研发室、1 栋检验检测室及其他附属用房（含：1 栋配电房、2 栋垃圾处理用房及预留 1 栋 35kV 变电所），建筑面积共计 229800 m²；总图布置按照经营规模、生产流程及场内运输特点进行合理的布局，同时严格执行国家有关法规及劳动安全卫生、消防和环境保护等各项规定要求。

整个基地分成 AB 两个区域相对布置，内设 5 个出入口，A 区出入口位于基地的西侧、南侧。B 区出入口位于基地的北侧、东侧、南侧三个方位。厂区主出入口设置在胜利大道上，次出入口设置两处，分别位于基地东西两侧。

A 区主要布置生产区及仓储区，B 区主要布置研发区、检测区，在平面布置时，场地内新建各建筑物周围均设置运输、消防通道，并形成环状。

2、交通组织

结合规划布局整体采用人车分流的交通组织方式，既能保证各自车辆流线的独立性，又能保证其有效性。四周城市道路为园区提供了便利的交通条件，场地主入口设于城市次干道对城市的交通影响较少。

规划设计在地块外围设置环形道路，使内部步行系统更加完整，同时为保证每栋建筑的可达性，在环道内部增加贯穿场地的车行、人行分离交通路径。车行货物流在进场地后都可方便地进出并装卸货物，步行的职工也可以经过步行场地进入各自的办公场所。行人和机动车的分流充分保证了内部交通组织的有效性和便捷性，避免了互相干扰。

3、道路系统

本项目道路系统的布置应使运输车辆和消防车辆能够到达每个建筑，形成环形路网。园区内部道路划分为三个等级道路，主干道宽 8 米，次干道宽 6 米，所有等级道路均可作为消防车道使用，转弯半径均为 9 米。

4、停车系统

(1) 机动车

采取地上地下结合的布局模式，地上停车沿园区内环形路环设置

机动车停车位,且在主要功能区附近设置集中停车场,方便车辆使用。分别在车行出入口附近设计地下车库出入口,方便车辆快捷达到地下车库减少地面人车流线交叉。

(2) 非机动车

在入口及各单体建筑等人流较为之中的区域设置地面非机动车停车位,解决非机动车停放问题。

5、建筑设计

(1) 主要单体建筑设计

地上建筑

园区以厂房为主,结合附属用房及研发室,建筑整体风格以现代工业风格为主,合理地选用材料和结构,适当地注意装饰和色彩,与周围环境相协调。同时在人行通路、建筑入口、入口平台及门、水平及垂直交通等处进行无障碍设计。

(2) 标准化厂房

①单层厂房

本项目拟建设1栋单层厂房,建筑面积12000 m²,厂内以水平运输为主,容易满足生产工艺流程要求,有利于较重生产设备和产品放置。

②多层厂房

本项目拟建设30栋3层多层厂房,建筑面积160000 m²,标准化生产车间是园区的主体,在设计施工时必须考虑到给排水、供电、通风、水暖、制冷以及卫生等方面。车间内的布置要力求合理,充分利

用空间，设备的布置根据车间的大小有“L”型和“U”型。

生产车间的外形通常为长方形，其长度通常取决于流水线作业的形式与生产规模。一般长度为 60m 左右，宽度为 12—18m，高度为 5—6m。

车间地面、墙壁和房顶车间的地面可采用石板地面或高标号混凝土地面。车间外墙应采用满足材料生产对环境的气密、保温、隔热、防火、防潮、防尘、耐久、易清洗等要求的材料，车间内墙应防潮、防腐、防霉，墙裙一般采用白瓷砖，高度为 1.5—1.8m，其他墙面可用白水泥砂浆粉刷。车间的顶部最好采用铝合金板做顶板，也可用其他材料，但要有防潮、防腐性能。

车间内排水车间内应留有排出生产废水的明沟，车间内地面应有一定的倾斜度 $[1/(50-100)]$ ，排水明沟与下水管道的连接处设一栅栏，防止杂物进入下水道。

（3）仓储

本项目拟建设 1 栋 2 层普通仓库、建筑面积 15000 m²，库房应清洁、干燥，有防蝇虫和防鼠设施，材料堆垛与地面、墙面要保持一定的距离，并应加盖有防尘罩。成品存贮设施的规模和容量要与工厂的生产相适应，并应具备能保证成品在存放过程中品质能保持稳定，不受污染。

（4）研发室

本项目拟建设 1 栋 8 层研发室，建筑面积 20000 m²，主要为办公用房。外立面设计时充分考虑结构的可利用性、外观的实用性以及

施工的经济性，在建筑外表面大面积铺设灰色和米黄色花岗岩的基础上，赋以竖向的建筑构件（仿石材水泥纤维板），使整个立面干净整齐，简约时尚，使研发室形成该区标志性特色建筑。

（5）检验检测室

为更好的提升产品出厂质量，为区域制造业转型升级提供检测研发与标准化支持，本项目拟建设1栋4层检验检测室，建筑面积13000 m²，可以进一步满足企业检测、认证等方面的需求。项目建设完成后将投入智能家居、高端装备、新能源产品、机器人产品、新产品研发测试技术服务等实验室空间。检测服务覆盖工业产品、装备制造、食品安全、环境检测等，助力高端制造产业高质量发展。

（6）附属用房

本项目拟建设配电房1栋，垃圾处理用房2栋，并预留35kV变电所1栋，总建筑面积1800 m²。

①地下二层

主要布置设备用房、机动车停车库。根据安徽省人民防空办公室关于印发的《审批建设防空地下室有关问题的指导意见（试行）》的通知（皖人防〔2021〕32号）对于工业生产类项目，其生产厂房及其配套设施不做配建要求，非生产性用房应按规定修建防空地下室。本项目地下车库建筑面积8000 m²，其中人防2310 m²，地下空间主要用作停车库、泵房。

②立面、剖面设计

建筑立面造型采用现代建筑风格，以其简洁、大方的形象深入人

心。运用建筑体块的穿插组合，外立面材质的变化，窗户的大小形成错落有致的变化，富有韵律。立面建筑细部运用外遮阳系统设计，让建筑的美学丰富着工作的美学，带给人巨大的精神愉悦。

立面材质选择上以美观而又经济实用为原则，研发室采用仿石涂料为主，局部幕墙为辅的组合形式，在保证建筑现代感的同时又节约了建造成本。在满足立面美观的同时又具有保温隔声的效果。

A、单层厂房为 1 栋 1F 建筑，总高 11m；

B、多层厂房 1#-30#为 4F 建筑，总高 18m，其中第 1F 层高为 7.2m，第 2F—3F 层高 5.4m；

C、仓库为 1 栋 2F 建筑，总高 18.5m；

D、研发室为 1 栋 8F 建筑，总高 30.3m，其中第 1F 层高为 4.5m，二层层高为 4.2m，三层及以上层高为 3.6m；

E、检验检测室为 1 栋 4F 建筑，总高 17.1m，其中第 1F 层高为 4.5m，二层及以上层高为 4.2m；

F、配电房，垃圾处理用房，变电所均为 1F 建筑，总高为 4.2m；

G、主体地下室负一层层高为 5.8m，-2 层层高为 3.9m。

各单体建筑底层地面一般高出室外地坪 0.30m。

③垂直交通设计

研发室、检验检测室设步行楼梯、电梯以满足使用及疏散要求。多层厂房设专用货梯，以供设备、物料输送。

建筑各个入口处均设有无障碍坡道，楼内卫生间设有无障碍厕位。建筑物周边设置消防环道，消防车作业可有效到达建筑的各个部

位。各个楼内部的每部楼梯均满足疏散距离及宽度要求，较大房间均设两个以上出入口。

A、电梯

本工程各单体均设置十分完备的交通系统，水平流线明晰，竖向交通顺畅，并且楼梯、电梯一应俱全。多层电梯载重最小为 1.15t，货梯载重最小为 1.60t。

B、楼梯

丙类多层厂房，设置封闭楼梯间；楼梯间不能自然通风的均设机械加压送风系统。楼梯间均在首层直通室外或设置扩大的封闭楼梯间或防烟楼梯前室。

(7) 建筑装饰标准

本项目装饰设计力求大方、经济耐久，尽量选用当地装饰材料。其色彩应为亲民暖色材质。

① 室外装修设计

A 建筑物外墙

建议采用银白色和橘色复合铝板幕墙，复合铝板是由性质截然不同的多层材料复合而成，上下层为高纯度铝合金板中间芯板采用矿物聚合型芯材（70%以上含量的氢氧化铝阻燃剂）。既保留了原组成材料的主要特性，又克服了原组成材料的不足，进而获得了众多优异的材料性质，如豪华性、艳丽多彩的装饰性、耐候、耐蚀、耐创击、防火、防潮、隔音、隔热、抗震性；质轻、易加工成型、易搬运安装等特性。本项目外立面装饰线条用材为 4mm 厚 A 级燃烧性能的氢氧化铝

复合铝板。该板材具有更轻的重量，适合在外立面线条上使用，降低龙骨承载要求。板材刚度大，表面平整度更好，立面线条更为挺拔。板材为复合铝板，现场可以方便加工裁切。

B 建筑外窗

建议采用 6 中透光 low-e+12A+6 中空断热铝合金玻璃窗，有效提高保温、隔热、降噪等性能。

②室内装修设计

室内装修材料的选择应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB50222 规定。（参考，具体以施工图为准）

| 地下室 | | | | | |
|-----|-----------|-----------|-------------|---------|-------------|
| 楼层 | 部位 | 楼地面 | 墙面 | 墙裙/踢脚 | 顶棚 |
| 地下层 | 地下车库 | 水性硬化耐磨楼地面 | 防霉无机涂料，耐水腻子 | 水泥自流平踢脚 | 防霉无机涂料，耐水腻子 |
| | 风机房 | 防滑地砖 | 穿孔吸音板 | 地砖踢脚 | 穿孔吸音板顶棚 |
| | 生活泵房、消防泵房 | 防滑地砖防水 | 面砖墙面 | / | 防霉无机涂料顶棚 |
| | 配电房 | 水泥基自流平 | 无机涂料墙面 | 地砖踢脚 | 防霉无机涂料顶棚 |
| | 楼梯间、走道 | 防滑地砖 | 无机涂料 | 地砖踢脚 | 防霉无机涂料顶棚 |
| | 消防水池 | 水泥砂浆防水 | 水泥砂浆防水 | / | / |
| 车间 | | | | | |
| 楼层 | 部位 | 楼地面 | 墙面 | 墙裙/踢脚 | 顶棚 |
| 公共 | 风机房 | 地砖 | 穿孔吸音板 | 瓷砖 | 穿孔石膏板 |

| | | | | | |
|-----|-------------|-------|--------|------|----------|
| 部分 | 门厅、电梯厅 | 地砖 | 面砖 | \ | 防霉无机涂料顶棚 |
| | 楼梯间、储藏室 | 地砖 | 无机涂料 | 瓷砖 | 防霉无机涂料顶棚 |
| | 卫生间、盥洗室、开水间 | 地砖防水 | 面砖防水 | \ | 铝扣板 |
| | 设备井道 | 细石混凝土 | 水泥砂浆 | \ | 水泥砂浆 |
| 厂区 | 车间 | 地砖 | 无机涂料 | 瓷砖 | 水泥砂浆 |
| 办公区 | 会议室、办公室 | 地砖楼面 | 无机涂料墙面 | 地砖踢脚 | 无机涂料顶棚 |

③无障碍设计

无障碍设计根据《无障碍设计规范》GB50763-2012 的要求进行设计，无障碍通路、停车车位、建筑入口、电梯、公共厕所或专用厕位等无障碍设施的位置及走向，应设无障碍标志牌。建筑入口、电梯、公共厕所或专用厕位等无障碍设施的位置应设提示盲道。公共通道地面防滑，在地面高差处设坡道和双侧扶手；宽度：居住 $\geq 1.2\text{m}$ ，大型（中型）公建 ≥ 1.8 （1.5）m。无障碍厕位、专用厕所的无障碍设施应符合 GB50763-2012 中 3.9 中的规定。门槛高度及门内外地面高差应 $\leq 15\text{mm}$ ，并以斜面过渡。

在主入口设置 1/12 的残疾人坡道，建筑内部的通道、走道、地面、电梯、楼梯、扶手等进行无障碍设计，每栋楼均设置无障碍厕位。这些无障碍措施可保证乘轮椅者及使用助行器者安全通行和使用。

④结构方案

本次建设厂房为丙类生产厂房，耐火等级为二级；研发室、检验检测室耐火等级为二级；仓库及其他配套用房耐火等级为三级。

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068—2001)的规定,本工程的设计基准期为 50 年,结构的设计使用年限为 50 年,建筑结构安全等级:二级;结构重要性系数:1.0。

根据《建筑抗震设计规范》(2016 年修订版)及《建筑工程抗震设防分类标准》,本工程建筑抗震设防类别为标准设防类(丙类)。东至抗震设防烈度为 6 度,本项目按 6 度设防,设计地震分组第一组,设计基本地震加速度值为 0.05g,抗震等级为三级。基本风压:0.4kN/m²(R=50),地面粗糙度按 B 类考虑。基本雪压:So=0.35kN/m²(R=50)。厂房使用荷载暂估为:4.0kN/m²。

本项目建筑均为钢筋混凝土框架结构,具体如下:

各建筑物结构形式表

| 建设内容 | 层数 | 结构体系 | 建筑高度 | 抗震等级 |
|-----------|----|------|-------|------|
| 单层厂房 | 1 | 钢结构 | 11m | 三级 |
| 多层厂房 | 3F | 框架结构 | 18m | 三级 |
| 仓库 | 2F | 框架结构 | 18.5m | 三级 |
| 研发室 | 8F | 框架结构 | 30.3m | 三级 |
| 检验检测室 | 4F | 框架结构 | 17.1m | 三级 |
| 配电房 | 1F | 框架结构 | 4.2m | 三级 |
| 垃圾处理用房 1# | 1F | 框架结构 | 4.2m | 三级 |
| 垃圾处理用房 2# | 1F | 框架结构 | 4.2m | 三级 |
| 变电所 | 1F | 框架结构 | 4.2m | 三级 |

⑤基础设计

A 场地工程地质条件

项目暂未开展地质勘查工作。

B 基础设计

地基基础的设计根据岩石工程勘察报告、场地的地震危险性作综合评价，正确确定地基承载力。基础埋置深度应根据地质情况、土的冻层深度以及地下水位等情况，综合考虑后确定。根据当地该区域的工程经验，拟采用天然地基基础形式：标准化制造中心拟采用独立基础。具体基础型式待地质勘探完成后由设计单位根据项目岩土工程勘察报告，并结合现场情况及区域统一规划制定合理基础形式。

本工程设一层地下室，开挖时必须设计基坑支护体系，以减少基坑开挖施工对周边环境的影响及基坑安全。基坑支护设计等级为二级，应根据勘察资料做好技术经济分析比较后确定最经济的基坑支护方案。

地下室的抗浮应根据勘察资料进行抗浮计算并采取相应措施，如采用抗拔桩等。

C 主要材料

a 所有材料的技术指标应符合《混凝土结构设计规范》2015 年版（GB50010-2010）的相关要求；钢材应具有抗拉强度、屈服强度、伸长率和硫、磷含量的合格保证；结构材料的强度标准值应具有不低于 95%的保证率；

b 本设计采用的结构材料，未经设计人员同意不得变更、代换。如施工中，当需要钢筋替换时，除应符合设计要求的构件承载力、最

大力下的总伸长率、裂缝宽度验算以及抗震规定以外，尚应满足最小配筋率、钢筋间距、保护层厚度、钢筋锚固长度、接头面积百分率及搭接长度等构造要求。

⑥结构人防

地下建筑面积 8000 m²，人防建筑面积 2310 m²，战时用途为核 6 级常 6 级二等甲等人员掩蔽所。共设置 3 个防护单元。工程设施建设位置在地下一层，每个防护单元至少设一个主要出入口，一个次要出入口；每个防护单元均划分为四五个不大于 500 m²的抗爆单元。

地库采用筏板加柱墩，人防地下室顶板厚 250~300。人防等效静荷载标准值依据《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）取值。

⑦园区配套道路设计

A 技术标准

本次拟配套建设一条道路，道路长 700m，宽 20m，其中车行道 14m，人行道两边各 3m，西起胜利大道，东至 206 国道。

a 路线主要技术标准

道路主要技术标准表

| | 项目名称 | 单位 | 标准 | |
|----|----------|------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 道路等级 | 单位 | 城市次干路 | 城市支路 |
| 2 | 设计速度 | Km/h | 40/50 | 30/40 |
| 3 | 道路红线 | m | 30-40 | 15-20 |
| 4 | 荷载等级 | | 城-B 级 | 城-B 级 |
| 5 | 地震动峰值 | g | 0.1 | 0.1 |
| 6 | 路面类型 | | 沥青混凝土，路面结构荷载 BZZ-100 | 沥青混凝土，路面结构荷载 BZZ-100 |
| 7 | 路面结构设计年限 | | 15 | 10 |
| 8 | 停车视距 | m | 40 | 30 |
| 9 | 排水标准 | | 设计重现期 p=3 年，地面综合径流系数=0.6 | 设计重现期 p=3 年，地面综合径流系数=0.6 |
| 10 | 行车道宽 | m | 3.25*4 | 3.25*2 |
| 11 | 交通等级 | | 中交通 | 轻交通 |

平面、纵断面线型标准

| 序号 | 指标名称 | | 单位 | 指标值 | 指标值 |
|----|-----------|---|------|-------|-------|
| 1 | 道路等级 | | | 次干路 | 城市支路 |
| 2 | 设计速度 | | Km/h | 40/50 | 30/40 |
| 3 | 最小圆弧半径 | | 米 | | |
| 4 | 最大圆弧半径 | | 米 | | |
| 5 | 一般最小竖曲线半径 | 凸 | 米 | 3000 | 5000 |
| 6 | | 凹 | 米 | 5000 | |
| 7 | 最大纵坡 | | % | 1 | 0.5 |
| 8 | 最小纵坡 | | % | 0.3 | 0.3 |
| 9 | 最小坡长 | | 米 | 138 | 102 |

b 交通组织设计

交通组织设计是城市道路设计中的重要组成部分,包括交叉口交通组织、路段交通组织、出入口、公共交通组织设计等。交通设计以“人机分离、各行其道”为原则,通过设计规范车辆、行人的交通行为,保证机动车的“快速、安全”行驶。交口处禁止机动车开口路段,严格执行不允许设置小区出入口或其他道口,以免造成交叉口通行能力的降低,增大交通安全隐患。

B 路面设计

根据《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016 年版),本项目路面设计采用双轮组单轴荷载 100KN 作为标准轴载,沥青混凝土路面的设计使用年限为 10 年、15 年。本路段路面设计原则为:因地制宜、合理选材、技术先进可靠、经济合理,有利于机械化施工、利于养护。根据本项目的工程特点(交通量、路基条件、平纵面线型),结合本项目沿线的气候、水文、地质条件及筑路材料等,参考本地区经验,对路面方案进行综合分析,拟定了沥青混凝土路面、水泥砼路面两大方案。路面结构方案比选论证

a 路线所处的地形、地貌、降雨量、地质条件是路面选择的重要因素。本工程地处丘陵~低山区,降雨量较大,地下水和地表水均较发育,局部地表高差变化大,路基填挖变化频繁。以上因素都会造成路基产生不均匀沉降或变形,直接影响路面类型的选择。

b 路面类型中,主要有沥青混凝土路面和水泥混凝土路面两大类。沥青混凝土路面具有对路堤变形适应性强、便于维修养护;路面平整,

行车舒适、噪音较小；具有足够的强度和耐久性；随着材料和工艺的不断改进，对大交通量的适应能力也越来越强。

水泥混凝土路面在地质条件较好时使用寿命长，路面强度高，耐久性好，特别适用重型车辆密集的高速公路。但其对路基变形适应性差，不能较好地适应不良地质路段路基的不均匀沉降，易导致路面破坏，破坏后难以修复；施工工艺复杂，特别是接缝处理工艺还不成熟，嵌缝材料也不够理想，这些都是导致路面早期破坏的重要原因。另外从我国已建的水凝混凝土路面的使用情况来看，错台、唧泥、断板等问题已暴露出来，路面早期破坏严重，给养护工作带来极大困难。沥青混凝土路面和水泥混凝土路面，在路用性能方面各有其优缺点，综合比较详见下表。

沥青路面与水泥混凝土路面的比较表

| 性能比较 | 沥青混凝土路面 | 水泥混凝土路面 |
|----------|--|---|
| 行车舒适性 | 路面无缝，行车平稳、舒适，行车振动及噪声低 | 路面接缝多，行车舒适性较差，行车振动及噪声大 |
| 平整性 | 平整性好 | 平整性稍差 |
| 雨天溅水及水雾 | 溅水及水雾较小 | 溅水及水雾较大 |
| 反光能力 | 路面的反光能力稍弱、与路面标线反差大，夜间行车界限清晰。 | 路面的反光能力强、夜间行车明快，但阳光下易引起视觉疲劳 |
| 抗变形及耐磨耗性 | 抗变形及耐磨耗性稍差 | 抗变形及耐磨耗性较好 |
| 路面抗滑性能 | 采用好的混合料能明显增强路面抗滑性能 | 路面抗滑性能较差 |
| 路基变形的适应性 | 路基变形的适应性较强 | 路基变形的适应性较差，对基础支撑不稳固非常敏感，对超载敏感 |
| 养护维修 | 养护维修方便，可立即开放交通，交通影响较小。 | 接缝养护工作量大，板块维修难度大，不能立即开放交通，交通阻碍影响较大。 |
| 施工周期 | 施工周期较短 | 施工周期较长 |
| 对环境的影响 | 行车产生噪音很小，对沿线居民和动物影响较小，对环境较有利；具较小量反光和热辐射性；废渣基本无毒，具轻微化学活性。 | 行车产生噪音较大，经居民区或动物保护区路段需设置隔音、吸音墙；具小量反光和热辐射性；废渣无毒，不具化学活性 |

推荐采用沥青混凝土路面。

| 位置 | 机动车道 | 人行道 |
|-----|-------------------------|-------------|
| 面层 | 4cm AC-13C 沥青砼 (SBS 改性) | 6cm 厚花岗岩 |
| | 6cm AC-20C | 3cm 厚干厚水泥砂浆 |
| 基层 | 32cm 水泥稳定碎石 | 15cm C20 砼 |
| 底基层 | 20cm 低剂量水稳碎石 | 20cm 级配碎石 |

路面设计方案详见下表：

C 路基设计

c 地基处理原则

α 根据地形、地基土的工程性质（软土层厚度、埋深及浅层排水条件）、路堤填筑高度、道路等级和宽度、工期要求等采用不同的处理方法分段处理；

β 处理方案的确定应以控制道路工后沉降以及增强路堤稳定性为主要目的；

θ 经济可行、易于施工、技术先进；

总工期能满足进度要求。

D 填挖交界、半填半挖交界路基设计

本项目地处平原地貌单元区，填挖交替，设计对纵、横向填挖交界和新老路基交界处采用挖台阶及铺土工格栅补强，以减小不均匀沉降，增强路堤的稳定。土工格栅铺设于地面坡度陡于 1:2.5 的横向半填半挖或纵向填挖交界处，最顶层土工格栅铺设于上路床顶部，其它各层设置间距为 80cm。铺设层数根据填土高度及地面坡度确定：(1)当地面横坡介于 1:2.5~1:1.25，且填土高度大于 4m 时，

铺设 1 层土工格栅;(2)当地面横坡陡于 1:1.25, 填土高度为 4~6m 时, 铺设 2 层; 填土高度大于 6m 时, 铺设 3 层。半填半挖交界处土工格栅满铺于填方段及开挖台阶上, 锚固长度不小于 2m; 纵向填挖交界处土工格栅铺设长度不小于 10m。土工格栅的技术要求: 拉伸强度大于 60KN/m、延伸率 $\leq 10\%$ 的单向土工格栅。

E 一般地基处理设计

路基设计时对填方路段均考虑平均清除 30cm 厚的地表耕植土, 并清除 路基范围内的树根和草皮。取路面结构层厚度为 h 。

a 挖方段挖方段车行道应反开挖至路槽底以下 60cm, 继续向下换填 20cm6%灰土处理, 人行道自结构层继续向下换填 20cm6%灰土处理。

b 填方段 a、当填土高度 $H < (h+80)$ cm 时, 清表后, 车行道应在保证 80cm 路床填筑高度后, 继续向下换填 20cm6%灰土处理。人行道自原地面向下进行 20cm6%灰土处理后分层压实回填素土至结构层底。b、当填土高度 $H \geq (h+80)$ cm 时, 清表后, 自原地面向下换填 20cm6%灰土处理后, 再分层回填压实 6%灰土碾压至路床底。车行道保证 80cm 路床填筑高度。人行道自原地面向下换填 20cm6%灰土处理后分层回填压实素土至结构层底。

c 其他要求

路床采用 8%灰土。路床应分层碾压, 每层 20cm。

F 路基压实度

路基压实度一览表

| 项目分类 | | 路面底面以下深度 (cm) | 压实度 (%) |
|---------|-------|---------------|---------|
| 填方 | 路 床 | 0~80 | ≥92 |
| | 上 路 堤 | 80~150 | ≥91 |
| | 下 路 堤 | >150 | ≥90 |
| 零填及路堑路床 | | 0~30 | ≥94 |

G 路基填料

路基填料指标一览表

| 项目分类 | | 路面底面以下深度 (cm) | 填料最小强度 (CBR) (%) | 填料最大粒径 (cm) |
|---------|-------|---------------|------------------|-------------|
| 填方路基 | 上 路 床 | 0~30 | 6 | 10 |
| | 下 路 床 | 30~80 | 4 | 10 |
| | 上 路 堤 | 80~150 | 3 | 15 |
| | 下 路 堤 | >150 | 2 | 15 |
| 零填及路堑路床 | | 0~30 | 6 | 10 |

6、给排水

(1) 水源

本项目拟同步建设园区给排水等基础设施，本项目建成后由胜利大道及东侧道路各引入一根 DN200 的给水管，并在建筑物四周构成环状供水管网。场区供水管网为生产、生活与消防给水合一制，管网呈环状敷设，管径为 DN200mm；单体建筑给水从场区给水管上就近引入。给水管道的供水压力暂按为 0.30MPa 计。

(2) 用水量标准

本项目生活用水类别主要包括生活用水和浇洒水等，由于未来入驻企业用水量暂时无法估算，且由使用单位自理，因此本项目用水量暂按常规生产项目及生活用水量标准进行预测，预测如下：

表 6-1 项目用水量指标表

| 序号 | 项 目 | 数量 | 用水定额 | 单位 | 用水量 (t/d) | 年用水时间 (d) | 年用水量 (万 t) |
|----|------------|--------|------|------------------|-----------|-----------|------------|
| 1 | 生活用水 | 50 | 150 | L/人 | 7.50 | 365 | 0.27 |
| 2 | 道路、广场冲洗用水 | 119648 | 3 | L/m ² | 358.94 | 100 | 3.59 |
| 3 | 损耗用水 (10%) | | | | 36.64 | 365 | 1.34 |
| | 合计 | | | | 403.09 | 830.00 | 5.20 |

(3) 室内生活给水系统

生活给水系统优先考虑市政压力供水，不足时采用二次供水。

道路浇洒用水由雨水收集池提供。

(4) 给水管材

室内生活冷水立管采用钢塑复合管，螺帽式接，管件采用管材生产厂家配套的螺帽式压接内密封管件；生活给水支管采用 PPR 管，热熔连接；室内生活热水管采用 PPR 管，热熔连接；室外埋地市政管采用球墨铸铁管，承插连接；室外加压生活给水管采用钢塑复合管，螺纹连接。室内消防管采用热浸镀锌加厚钢管，DN<50 时采用丝扣连接；DN≥50 时采用卡箍接；室外埋的消防采用钢丝网骨架塑料（聚乙烯）复合管，电热熔焊接。

(5) 给水系统分区

根据建筑高度、建筑标准、水源条件，1-8 层为市政管网直接供水，生活泵房位于建筑一层，分区域设置。

(6) 热水系统

热水供应场所：后勤。

供水方式：各单体设置小型太阳能热水器，提供热水。

（7）开水系统

茶水间等饮水处，设净水型电开水器供应饮用热水。办公室内设置桶装水自动饮水机提供饮用水。

（8）排水系统

①室内生活排水系统

除生活配套区采用污、废水分流，其他区域均室内采用污、废水合流，厨房与卫生间排水系统分开的排水方式；

多层建筑排水立管设伸顶通气；底层排水单独排放；

厨房内含油污水须采用隔油处理后排放。

②排水量

按生活用水量 90%计算。

③室外排水系统

采用雨污水分流制。收集室内污、废水经化粪池处理后，分别排入东侧及南侧 D500 市政污水管接口。单独设雨水系统，将室内外雨水、空调冷凝水统一收集后排至雨水收集池，其余排入南侧道路 D1000 市政雨水管接口。预处理后的污水达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准及污水处理厂接管标准后排入市政污水管网。

④雨水系统

屋顶雨水有组织排至室外，经管道收集后部分排至雨水收集池，其余排入市政雨水管网。降雨强度公式为：

$$q = \frac{783.524 (1 + 0.581LgP)}{(t + 1.820)^{0.461}},$$

屋面雨水采用重力流排水系统，10 年设计重现期，按 100 年暴雨重现期校核；降雨强度为 5.34L/s · hm²。地面设计重现期为 2 年。

屋面雨水经雨水管道系统排至室外雨水窨井，汇集基地地面雨水结合基地内原雨水排水系统一起纳入市政雨水管。

(9) 雨水利用

①采用透水路面；室外绿地低于道路 100mm，屋面雨水排至散水地面，汇流至绿地、透水路面，补充地下水源。

②屋面雨水排至室外雨水检查井，再经室外渗管渗入地下补充地下水源。

(10) 低影响开发雨水系统

通过对不同设施及其组合，进行科学合理的平面与竖向设计，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等低影响开发雨水措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，使城市开发建设后的水文特征接近开发前，包括径流总量、峰值流量、峰现时间等，有效缓解城市内涝、削减城市径流污染负荷、节约水资源、保护和改善城市生态环境。

本项目因地制宜，拟采取的低影响开发雨水措施以渗透技术为主，包括透水铺装、绿色种植屋面、下沉式绿地、雨水花园（复杂型生物滞留设施）等，同时采用植草沟等传输技术。

7、供配电

(1) 变配电系统

①供电电源

本项目电力供应全部来自电力公司，由临近线路引入 2 路 10kv 供电线路，双回路电源以满足项目需要。具体方案需待供电部门供电方案出具后确定。

② 负荷等级

本工程标准化厂房、研发室、检验检测室、仓库、应急灯具、消防风机、消防电梯、公共路灯等属二级负荷，其余为三级负荷。

③ 供电系统

厂房的供电系统应将生产工艺设备与动力设备的供电分设，生产工艺设备宜采用独立的变压器供电并采取抑制浪涌的措施。带电导体系统的形式宜采用单相二线制、三相三线制、三相四线制，系统接地型式宜采用 TN-S 或 TN-C-S 系统。

④ 低压配电系统

变压器低压侧采用单母线分段方式运行，设母联开关；主进开关与联络开关设电气联锁，任何情况下只能合其中的 2 个开关。配电房采用“一用专备”的电源形式，主接线方式为单母线分段。平时主用 10KV 电源通过高压母线上的电气联锁带所有主、备用变压器，供所有负荷用电，主电源失电时由备用 10KV 电源只带备用变压器，供一、二级负荷用电。

⑤ 负荷容量

本项目采用单位负荷指标估算法，由于未来入驻企业用电量暂时无法估算，且由使用单位自理，因此本项目用电量暂按常规项目用电量标准进行预测，具体如下；

各功能用电指标：室外灯具用电以 30W/m²预留；其他附属用房以 50W/m²预留；地下室以 30W/m²预留，充电桩以 7000W/个预留，具体负荷容量如下表所示：

项目用电负荷估算表

| 序号 | 建筑物名称 | 数量 | 负荷密度/单位指标 | 单位 | 变压器容量 | 需要系数 | 功率因数 | 有功功率 (kW) | 无功功率 (kvar) | 视在功率 (kva) |
|----|--------|-------|-----------|------|---------|------|------|-----------|-------------|------------|
| 地上 | | | | | | | | | | |
| 1 | 室外用电 | 89648 | 30 | W/m² | 2689.45 | 0.8 | 0.7 | 1506.09 | 495.03 | 1585.36 |
| 2 | 其他附属用房 | 1800 | 50 | W/m² | 90.00 | 0.8 | 0.7 | 50.40 | 16.57 | 53.05 |
| 地下 | | | | | | | | | | |
| 1 | 地下车库 | 8000 | 30 | W/m² | 240.00 | 0.7 | 0.7 | 117.60 | 38.65 | 123.79 |
| 2 | 充电桩 | 665 | 7000 | W/个 | 4657.80 | 0.5 | 0.3 | 698.67 | 229.64 | 735.44 |
| | 小计 | | | | 7677.25 | | | 2372.76 | 779.89 | 2497.64 |

由上表得出，项目计算负荷为 2497.64 kVA，建议配置 1 台 2000KVA、1 台 1000kVA 变压器及相应的供配电系统，满足项目供电需要，总用电量约 421.81 万 kWh。

⑥计量方式

在市政 10kV 进线处设置电业计量表计，低压计量用于内部核算和能源监测。

⑦无功功率补偿

变电所低压侧集中设置功率因数自动补偿装置，采用混合补偿、过零投切、谐波抑制（采用 14%容量滤波电抗器），补偿后 10kV 侧的功率因素不低于 0.95。

⑧谐波治理

为减少谐波引起的损耗、导体发热、功率因数降低及其他危害，当向公共电网注入的谐波电流超过国家规定时，所有风机、水泵自带的变频控制柜内，设置无源滤波器和正弦滤波器。

(2) 低压配电

①低压配电系统电压为 220/380V, 50Hz, TN-S/TN-C-S 接地系统。低压配电系统采用放射式与树干式相结合的供电方式，对于单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对于灯具及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。

②灯具及一般用电设备采用放射式、树干式或两者相结合的配电方式。大容量及重要的负荷采用放射式配电方式。

③消防用电设备均采用两路电源供电。两路电源引自同一个变电所不同段低压母线，在末级配电箱自动切换，采用一体化双电源自动切换装置（ATSE）。

④低压配电线路装设分项计量、短路、过载、接地故障保护，但是消防设备的配电线路其过载保护仅输出信号，不作用于跳闸。

(3) 防雷与接地

根据《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）规定，结合装置环境特征，当地气象条件、地质及雷电活动情况，防雷等级按第三类工业建、构筑物考虑，采用装设在建筑物上的不大于 20*20 或 24*16 的避雷网格，利用建筑物构造柱内两根不小于 $\varnothing 25$ 的主筋或金属构件作为引下线，混凝土基础内主筋作接地装置；并通过引下线与接地装置相连。

接地采用 TN-C-S 系统。保护接地、弱电接地及防雷接地采用联合接地，要求接地电阻不大于 1 欧姆。

(4) 弱电智能化系统

本项目设置一处总弱电总机房，按照《电子计算机机房设计规范》6.3 中的 B 级机房进行设计规划，设于厂区南侧。该系统包括综合布线系统、计算机网络系统、安全防范系统、一卡通系统、停车场管理系统、道路灯具的控制、信息发布系统、可视化管理平台。

8、暖通设计

(1) 机械通风系统

①厨房

厨房排油烟量按换气次数 60 次/h 预留。油烟经过排气罩，经由油烟管道排至屋面，在屋面设置油烟过滤装置，将厨房操作过程中产生的油烟进行过滤后排放。厨房排油烟风管需保温，油烟排放需符合《饮食业油烟排放标准》GB18483 的要求排风量标准。厨房排油烟由厨具公司二次设计定。本次设计考虑了厨房区域平时排风系统及事故

排风系统，平时排风量按 6 次/h 计算，事故排风量按 12 次/h 计算，排风机采用防爆型且与燃气浓度报警器联锁。

②公共卫生间

公共卫生间单设排风系统或设集中排风系统，排风量按照 10～15 次/h 计算，排风通过竖井排至屋面或直接排至外墙百叶。

③厂房

厂房设机械排风，排风量按新风量 85% 计算；

④暗房间

暗房间设置机械通风系统，排风量按照 5 次/h 计算，负压补风。

⑤普通房间

地上房间开窗，通过自然通风，满足生活工作需求。

⑥电梯机房

电梯机房设置机械通风系统，排风量按照设备散热量计算，负压补风并设置分体空调。

⑦其他需要排除污浊空气或余热的房间、场所，也设有机械排风系统。

(2) 防烟排烟系统

①超过 20m 的无外窗的内走道设机械排烟。

②没有自然排烟条件的消防楼梯及前室设正压送风系统。

③空调风管穿防火墙处设 70℃ 防火阀，防火阀与风机联锁，火灾时防火阀关闭，同时向消防控制中心发出信号，防止火灾经空调系统蔓延。

9、消防工程

(1) 建筑消防

①项目新建厂房属于工业建筑，耐火等级为三级。按规范标准合理划分防火分区。所有厂房在街道相连接的位置上设置的消防通道，重点考虑消防通道的通车情况，中间线距离应不超过 160 米。当前建筑物在沿街部分如果达到超过 150 米或者 220 米的情况之下，应该设置成可以顺利穿过建筑物的消防通道。在厂房消防通道的建设之下，要求穿过的建筑物必须达到标高为不小于 4 米，门垛之间的净宽度应该不小于 3.5 米。

②各单体建筑之间最小间距大于 6m，沿筑物长边设置消防登高场地。

③建筑内楼梯间皆以乙级防火门封闭。建筑内疏散楼梯皆直通对外出入口。防火门按防火规范设置。走道楼梯间的门安装闭门器；常开的防火门安装能自行关闭的信息反馈装置。

④所有的内隔墙，砌块墙均应砌至梁（板）底，并应封堵密实；电气及管道竖井安装完毕后，在每层楼板处现浇不少于 80 厚的混凝土板；穿墙管线安装完毕后，墙身需用细石混凝土填实补严。

（2）消防给水系统

消防给水系统整个园区统一设置，按最不利一个厂区计算，园区同一时间内的火灾起数按 1 起确定，在地下车库内设置消防水池、消防泵房。

园区内设置 DN200 的消防给水管网，供给各地块的室外消防用水、室内消火栓给水系统、喷淋给水系统等。

①室外消火栓给水系统

室外消防水源采用城市自来水，分别由胜利大道及东侧道路接入一根 DN200 给水管在厂区内形成环状。

室外消火栓系统用水量：30L/s，火灾延续时间 2h；

室外消防栓布置在园区内消防给水环状管网上，其设置间距不大于 120m，距道路边不大于 2.0m，距建筑物外墙不小于 5.0m。

室外消防采用低压制给水系统，由城市自来水直接供水，发生火灾时，由城市消防车从现场室外消火栓取水经加压进行灭火或经消防水泵接合器供室内消防灭火用水。建筑物内消火栓灭火系统设消防水泵接合器，自动喷水灭火系统设消防水泵接合器。

②室内消防给水系统

室内消火栓灭火系统：20L/S，火灾延续时间 2h；

在建筑每楼层设置室内消火栓，确保相邻两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位。

消防初期供水由屋顶消防水箱供给，其后由消防泵、消防水池、水泵接合器联合供水。

③自动喷水灭火系统

厂房设置自动喷淋给水系统。

自动喷水灭火系统设计用水量 30L/s，火灾延续时间 1.0h。

每楼层、防火分区各设水流指示器和监控阀一套，所有信号传至消防控制中心。

单体建筑内设置自动喷水灭火系统。均采用湿式喷淋系统。供水均采用喷淋泵、屋顶水箱、水泵接合器联合供水，消防初期用水由屋顶水箱供给。

④建筑灭火器配置

按《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005 设计，在厂房内按规范设置手提式干粉酸铵盐干粉灭火器。配电房、预留 35kV 变

电所所内采用无管网式七氟丙烷灭火系统，设计灭火浓度 9.0%，浸渍时间不小于 10min，由专业消防公司设计、施工、调试。

（3）气体灭火系统

在变配电房等电气用房设置七氟丙烷气体灭火系统，设有自动、手动两种操作启动方式。

（4）灭火器配置

按建筑《灭火器配置设计规范》设计，变配电室配置 MFT/ABC20 装推车式磷酸铵盐灭火器，保护半径为 30 米。生产按中危 A 类，灭火器配置设计规范每处配置 2 瓶 4KG 装手提磷酸铵盐灭火器 MF/ABC4，保护半径为 15 米。

（5）电气消防

本工程设置一处消防控制中心，与其他部位隔开和设置直通室外的安全出口。消防控制室内设有火灾报警控制器、消防联动控制台、应急广播设备、中央电脑、CRT 显示器、打印机、电及消防专用电话总机、UPS 电源设备等，消防设备电源监控总机、防火门监控总机等。消防控制室内设有直接报警的外线电话。

①应急灯具等消防负荷的供电电压为 380/220V，采用 EPWS 装置供电。

②在走廊、出入口等场所设置应急灯具；并设有出入口标志灯、疏散指示灯。

③设置火灾自动报警系统、火灾联动控系统，由消防联动控制、消防事故广播等组成。电源、信号线路采用导线穿金属管（JDG）暗敷设。变电所采用无管网七氟丙烷气体灭火系统。在设有气体灭火装置的场所，设感烟、感温探测器、灭火控制装置（含放气灯、声警报

器、现场控制盘或手动紧急控制按钮等）。

④设置消防电源监控系统、防火门的监控系统、电气火灾监控系统，从而有效保证了火灾发生时消防联动系统的可靠性。

⑤低压配电网采用 TN-C-S 接地系统，建筑采用联合接地，其接地电阻值小于 1 欧姆。

10、配套工程

本项目基地内道路应与地形、建筑物、铺装场地及其他设施结合，形成完整的路网结构；具有良好的透视性；路的转折、衔接通顺，符合园区需求。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

项目建设完成后，通过招商，引进相关企业入驻，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序地生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进东至县相关产业的发展；项目建成后，可提升东至县的工业承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础。

项目的建成，通过租赁给其它生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新；同时实现入驻企业零等待，加快项目投产进程，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。同时，产业园区的建设促进了产业集聚效益的发挥，使相关行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

项目的实施会提供相当数量的就业机会，也使人口的流动性显著加强，年轻人外出打工的机会增多；随着对外交流的不断增多，一些陈旧的思想观念得以转变，将给沿线地区绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为消除区域的贫困现象起到重大作用，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。

（二）经济效益分析

基础设施是园区乃至区域硬环境建设的重要组成部分，项目通过建设多层厂房及生活服务设施，配套给排水、供电、道路等，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为青年人才发展提供了肥沃的土壤，为当地居民增加城乡就业岗位，扩大社会就业，提高当地经济增长速度。项目建设将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加，土地的增值、创造就业机会等，有效拉动池州市经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类企业投资入园的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

项目经营直接收入可达到 93544.06 万元；预计整个产业带来间接收入可达到 17460.80 万元；带动新增创业人员约 3000 人，预计每年解决劳动就业带来的国民经济收入按营收的 10%计，改善了整体区域环境，将吸引更多企业投资。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是推动东至县城镇化发展进程，壮大县域经济的需要

2022年5月6日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》提出，县城是城乡融合发展的关键支撑，也是扩大内需的重要引擎，推进以县城为载体的城镇化建设，对促进我国新型城镇化建设、构建新型工农城乡关系都具有重要的意义。

本项目是池州市推动东至县由山城迈向滨江城市的重要一步。东至县深入推进尧东一体化，推进舜城新区、火车站站前区、滨湖新区连片发展，加快推进由山城向滨江城市转换，建成具有一定人口规模的县域中心城市。以本项目为支点，撬动东至县的联动开发，带动池州市经济的新增长。

（2）项目是加大承接产业转移能力、提升城市向内活力的需要

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会和习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，按照“一极三地一门户”的发展蓝图，完整、准确、全面贯彻新发展理念，立足现有、放眼前沿、结合实际、突出重

点，推动产业链、创新链、资本链、人才链“四链合一”，坚持用市场的力量办事、资本的力量谋事，一手抓传统产业改造提升，一手抓新兴产业培育发展，全面提升产业核心竞争力，加快构建“1+4+3”现代产业体系，为加快建设新阶段现代化“三美东至”奠定坚实的基础。

本项目在国家战略导向以及地区发展规划的引导下，通过建设创新创业平台，产业导入措施，打造产业承接载体，促进产业承接发展，建成绿色、智慧、创新的高新技术产业园，提升城市向内活力，促进区域高质量发展。

（3）是高水平打造大渡口区经开区承接产业转移集聚区的需要

项目建设将拓展大渡口区经开区的发展空间，进一步强化经开区区的功能和作用，强力推进园区的发展。项目建设将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加，土地的增值、创造就业机会等，有效拉动池州市经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类企业投资入园的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

（4）项目建设是完善区域产业基础配套，优化投资环境的需要

基础设施是园区乃至区域硬环境建设的重要组成部分，项目通过建设多层厂房及生活服务设施，配套给排水、供电、道路等，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为

青年人才发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的新兴产业集聚区。

项目的建设为未来园区产城融合的发展奠定了重要基础。此外，通过大力推动生态治理，加大城市绿地建设，一方面能够改善城市生态环境质量，促使城市化良性可持续发展，另一方面完善城市基础设施功能，提升城市服务水平和城市形象品位，增强城市的凝聚力和吸引力，聚集人才、聚集资金、聚集技术、聚集有利于发展的要素，提升城市综合竞争力。

2、项目公益性

《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）为进一步规范安徽省政府专项债券项目库管理，新增专项债券资金优先支持在建项目后续融资，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目和新型基础设施等 11 大领域。

严格落实《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》，不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目，不安排用于 PPP 项目和没有收益的公益性项目，严禁违规用于项目资本金。不得盲目举债铺摊子，新增债券资金不得用于偿还债务，不得用于经常性支出，严禁将专项债券资金用于楼堂馆所、形象工程和不必要的亮化美化工程等项目。

本项目为市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施类项目，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

3、收益性

社会效益方面：项目通过建设多层厂房及生活服务设施，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为青年人才发展提供了肥沃的土壤，为当地居民增加城乡就业岗位，扩大社会就业，提高当地经济增长速度。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类企业投资入园的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

经济效益方面：项目实施后，在计算期内（2025年至2041年）内经营收入为93544.06万元，运营成本为11191.65万元，增值税及附加税金为16,650.77万元，可用于还本付息的金额为65701.64万元，累计还本付息总额为39990.00元，测算覆盖本息倍数为1.64倍。

3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度

1、建设投资的合规性

主要建设内容包括生产区、仓储区、办公区、配套生活服务区及其他附属用房，总建筑面积约229800 m²，并配套建设道路、室外给

排水、供配电工程、安防工程；同时在园区外建设配套道路 14000 m²。项目建设内容明确，规模设置合理，项目的建设是可行的。项目总投资约为 68378.04 万元，所需资金为财政资金（包括申请专项债券 30000.00 万元）。

2、项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、规划选址材料等前期准备工作，已经进入建设阶段。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

（1）2022 年 10 月 27 日，东至县发展和改革委员会出具《东至县发展改革委关于安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目立项的批复》（东发改社会〔2022〕383 号），项目代码：2210-341721-04-01-622722；

（2）2022 年 11 月 1 日，东至县自然资源和规划局出具《关于东至县育才学校建设项目用地预审与规划选址意见的复函》（东自然资源规函〔2022〕437 号）。

（3）2022 年 11 月 1 日已取得东至县生态环境分局出具的说明，明确此项目无需开展环评。

（4）2022 年 11 月 2 日，东至县发展和改革委员会出具《东至县发展改革委关于安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（东发改投资〔2022〕395 号），原则同意本项目可行性研究报告；

(5) 2022 年 11 月 4 日，项目取得开工令。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金，由东至县财政局分年拨付；除专项债券外，本项目没有其他融资。

项目总投资 68378.04 万元，其中资本金 38378.04 万元由财政资金解决，占总投资总额的 56.13%。资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

本项目计划申请非标专项债券 30000.00 万元，占项目总投资的 43.87%，发行期限 15 年，计划按 2 年发行，2025 年、2026 年分别发行 15000.00 万元。本项目为政府投资项目，项目资本金 38378.04 万元，由财政资金支持，目前已落实，其余 30000.00 万元发行地方政府专项债，资金来源有保障。

按照拟定的资金筹措方案，本项目计划按 2 年发行，2025 年、2026 年分别发行 15000.00 万元，发债利率按 2.22% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入预测

根据本项目的建设内容，项目收入有租赁收入、机动车停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位收入。

(1) 租赁收入

① 厂房租赁

标准化厂房总面积为 172000 m²，建成后，计划全部对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县厂房出租调查的租金，租金在租金在 0.28-1 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 10 元/m²（即 0.33 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内厂房租赁收入合计为 33177.55 万元。参考其他项目依据如下所示：

② 仓库租赁

仓库面积为 15000.00 m²，建成后，计划全部对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县仓库出租调查的租金，租金在租金在 0.3-1 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 12 元/m²（即 0.4 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内厂房租赁收入合计为 3472.07 万元。

③ 研发室

根据建设内容，研发室建筑面积为 20000.00 m²，建成后，计划作为办公用房进行对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县写字楼调查的租金，租金在 0.4-1.5 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年

月租金按 15 元/m²（即 0.5 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内研发室租赁收入合计为 5786.78 万元。参考其他项目依据如下所示：

④检验检测室

根据建设内容，检验检测室建筑面积为 13000.00 m²，建成后，计划将整体建筑进行对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县写字楼调查的租金，租金在 0.4-1.5 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 15 元/m²（即 0.5 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内检验检测租赁用房收入合计为 3761.41 万元。参考其他项目依据如下所示：

（2）物业收入

项目建成后，可收取物业费的建筑面积合计 220000 m²，对已出租或以售出部分征收物业费，预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。参照《安徽省物业服务收费管理办法》、池州市主城区物业服务收费管理暂行办法（征求意见稿）等有关规定，实行市场调节价，结合本项目实际，物业管理费收费价格按 1.0 元/平方米/月，考虑到经济增长、通货膨胀等因素，假定物业费价格每三年增长 5%。在计算期内物业服务费收入合计为 4243.64 万元。

（3）停车位收入

根据项目建设内容，规划新增停车位 1664 个；参考东至县机动车停放服务收费情况以及结合本项目实际情况，基于谨慎考虑，本项目 2023 年停车费收费单价按 10 元/天/辆，年使用天数 365 天，每三年增长 5%。预计停车场在投产 4 年内，使用率分别为 80%、85%、90%、95%，以后每年使用率保持在 95%以上。

（4）充电桩管理费收入

汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 30、60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩服务费一般按 1.50 元/度、1.8 元/度、2.2 元/度收取，本项目保守选择 1.80 元/度。直流桩最小功率 30KW，2022 年充电桩服务费为 $1.8 \times 30 = 54.00$ 元/小时，一次一小时，一个充电桩每天被使用时间按 2 小时进行收入计算。

（5）广告位租赁收入

每台电梯可投放 2 幅电梯框架广告，一台电梯上屏视频广告，最多可接 9 条广告（每条广告 20 秒，一天播放 300 次，一天亮屏 15 个小时， $15h \times 60 \times 60 / 300 \text{ 次} / 20s / \text{条} \approx 9 \text{ 条}$ ）。

根据全媒通网站查询安徽省内各市电梯广告收费报价：电梯框架广告报价 768 元/幅/周，即为 3072 元/幅/月；电梯上屏视频广告报价 358 元/条/周，即为 1431 元/条/月，相关截图如下。按报价计算每月每台电梯广告投放率 100%情况下广告收入为 19023 元（ $3072 \text{ 元} / \text{幅} / \text{月} \times 2 \text{ 幅} + 1431 \text{ 元} / \text{条} / \text{月} \times 9 = 19023 \text{ 元}$ ）基于谨慎性原则，大约为 8000 元/台/年。

2、项目成本预测

本项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利、修理费等，运营期经营成本 11191.65 万元。各种相关费用的计提具体情况如下：

(1) 项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。（以下投入金额均为达产期成本）

(2) 外购燃料及动力费

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，设定各区域用电指标，估算项目年耗电量为室外公共灯具、消防用电，为 421.81 万 kWh，同时参考《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）等文件，本项目电费按 0.6 元/kWh 计算。

据《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，估算项目公共区用水、环境浇洒用水和消防用水年消耗量 5.20 万立方米，同时参照池州市供水有限公司提供的自来水价格表，水费按 2.62 元/立方米计算。

依据参考如下：

附件1

安徽电网销售电价表

| 用电分类 | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 基本电价 | |
|------------|-------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------------------|
| | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35千伏 | 110千伏 | 220千伏 | 最大需量 （元/千瓦·月） | 变压器容量 （元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 0.5653 | 0.5503 | | | | | |
| 二、农业生产用电 | 0.5558 | 0.5408 | 0.5258 | | | | |
| 三、工商业及其他用电 | 单一制 | 0.6198 | 0.6048 | | | | |
| | 两部制 | | 0.5996 | 0.5746 | 0.5496 | 0.5246 | 40 30 |

注： 1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱；除农业生产和居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。

3. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

| | 基本 水 价 | 随水价代收费用 | | | 合 计 价 格 | 用水行业 分类 |
|-----------------------|---------------|---------|-----------|------|------------------|---|
| | | 水资源费 | 污水 处理费 | 垃圾费 | | |
| 居民 生活用水 (阶梯式水价) | 1.31 (第一级) | 0.08 | 0.95 | 0.25 | 2.59 (第一级) | 居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水 |
| | 1.97 (第二级) | | | | 3.25 (第二级) | |
| | 2.62 (第三级) | | | | 3.9 (第三级) | |
| 非居民 生活用水 | 1.65 | 0.08 | 1.4 | 0.35 | 3.48 | 1、行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水； 2、工业生产企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水； |

(3) 工资及福利费

工资及福利费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备

11 人，其中管理人员 4 人，普通员工有 8 人，参照池州市 2022 年人均工资福利费标准，基于谨慎性原则，管理人员年均工资及福利费按 8 万元估计，普通员工年均工资及福利费按 4.5 万元估计；考虑物价上涨因素，人均工资福利费每 3 年上涨 5%。在计算期内工资及福利费合计为 1127.23 万元。

（4）维护设施及修理费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，折合到每年，每年维修费按总投资金额的 0.5% 计取。

（5）管理费用

管理费包含园区工作人员日常水电消耗、办公支出等，按项目总收入的 1% 测算，运营期内管理费用约为 935.43 万元。

综合以上，本项目运营期内总成本约为 11191.65 万元。

3、项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2025 年至 2041 年）内经营收入为 93544.06 万元，运营成本为 11191.65 万元，税金与附加为 5664.87 万元，增值税为 1211.32 万元，所得税为 9774.59 万元，净收益为 65701.64 万元。

3.1.5 债券资金需求合理性

1、政策合理性

国家发展改革委办公厅《关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873 号）、《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45

号) 新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目和新型基础设施等 11 大领域。项目应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入(含政府性基金补贴收入), 且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模, 确保专项债券项目不发生违约风险。

①本项目属于市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施类, 符合国家有关政策和发展方向, 具有良好的社会效益和经济效益。

②分年债券资金需求合理性

项目建设周期 23 个月, 预计 2025 年 2 月-4 月完成前期准备工作, 计划于 2025 年 5 月开工建设, 2026 年 12 月工程建成, 通过竣工验收交付使用。本项目计划按两年发行, 2025 年、2026 年分别发行 15000.00 万元, 是符合项目建设周期的资金需求的。

分年投资计划表

单位：万元

| 项目 | | 合计 | 2025 年 | 2026 年 |
|------------|--------------|----------|----------|----------|
| 项目总投资 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 建设投资 | | 67682.04 | 27072.82 | 40609.22 |
| 建设期利息及发行费用 | | 696.00 | 278.40 | 417.60 |
| 资金筹措 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 资本金 | 通过政府资金安排 | 38378.04 | 15351.22 | 23026.82 |
| | 专项债券用于资本金部分 | — | — | — |
| | 单位或社会资本方自有资金 | — | — | — |
| 专项债券本金 | | 30000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| 市场化融资 | | — | — | — |

3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 30000.00 万元，占项目总投资的 43.87%。按照拟定的资金筹措方案，本项目计划按 2 年发行，2025 年、2026 年分别发行 15000.00 万元，发债利率按 2.22% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2041 年）累计可用于还本付息的金额为 65701.64 万元，累计还本付息总额为 39990.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.64 倍。

本项目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，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

2、偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

（1）项目施工的风险

①自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

②来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

③来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

④来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

⑤来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

⑥资金落实情况

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

⑦工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

(2) 影响项目收益的风险

①经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入和政府补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

②市场风险

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。

③财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

(3) 影响融资平衡结果的风险

①投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

②利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于

固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

③存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

3、偿债风险应对措施

（1）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

（2）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

安徽省委、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。

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，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府政府批准的限额范围内发行。

②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。安徽省制定了《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，印发了《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，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

（3）落实加强政府债务预算管理

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。

(4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

3.1.7 绩效目标合理性

1、项目总体目标

本项目拟集中打造以核心零部件和关键材料等为主要方向的生产基地。未来还将积极引进国内外高端装备制造企业（中国五冶、固展金属）和研究院所，培育一批具有较强市场竞争力的品牌，促进产业集聚；突破高端装备核心关键技术，创造一批达到国际先进水平的重大技术装备，推动主机和关键零部件快速发展。项目将通过强化核心领域、攻克薄弱环节等途径来推进高端装备制造业创新发展，走出一条具有中国特色的高端装备制造业创新发展之路。

2、绩效目标

(1) 数量指标：

安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目总占地面积约 655 亩，分为两期建设，本项目一期总占地面积约 300 亩，主要建设内容为标准化厂房 172000 m²、仓储 15000 m²、研发室 20000 m²、检验检测室 13000 m²，其他附属设施：配电房 500 m²、垃圾处理设施 1000 m²、预留 35kv 变电所 300 m²；地下建筑 8000 m²，总建筑面积 229800 m²，并配套建设园区道路、室外给排水、供配电工程、安防工程，同时在园区外建设配套道路 14000 m²。

(2) 质量指标：项目验收合格率 100%。

(3) 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

(4) 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 68378.04 万元。

(5) 经济效益指标：项目实施后平均年收入 6000 万元以上，发债期满后净收益为 26,377.64 万元，足够覆盖项目本息和 39990.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

(6) 社会效益指标：项目建设可提升东至县的工业承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，同时提供相当数量的就业机会，使人口的流动性显著加强，年轻人外出打工的机会增多。

(7) 生态效益指标：建设项目对环境的污染和影响表现在施工期间机械噪声和对敏感点的影响方面，在采取污染防治措施后各项污染物指标可实现达标排放，不会降低区域现有的环境质量和功能级别。

(8) 可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

(9) 服务对象满意度指标：当地居民和周边企业满意度提升。

3、总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

(二) 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

| | | | | | | |
|----------|--|--|-------------------|--------------|------------------------------|--|
| 项目名称 | | 安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目 | | | | |
| 主管部门 | | 东至县人民政府 | | 实施单位 | 安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会 | |
| 项目属性 | | 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目 <input type="checkbox"/> | | | | |
| 项目资金（万元） | | 项目投资总额： | | 68378.04 | | |
| | | 其中：自有资金 | | 38378.04 | | |
| | | 债券资金 | | 30000.00 | | |
| 总体目标 | 实施目标（2025 年—2041 年） | | | | | |
| | 目标 1：项目建成后，可提升东至县的工业承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础。 | | | | | |
| | 目标 2：通过租赁给其它生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新。 | | | | | |
| | 目标 3：提供相当数量的就业机会，也使人口的流动性显著加强，年轻人外出打工的机会增多。给沿线地区绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为消除区域的贫困现象起到重大作用，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。 | | | | | |
| 绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 标准分 | 指标值 | 绩效及预评分 |
| | 管理指标 (20 分) | 时效指标 (10 分) | 指标 1：前期工作完成率 | 4 | 100% | 项目立项、选址、规划、用地等前期工作已经落实，4 分 |
| | | | 指标 2：项目按期开工、竣工 | 6 | 100% | 项目延期开工、预期按期完成并通过验收，6 分 |
| | | 项目管理（4 分） | 建立专门管理机构，制定项目管理制度 | 4 | 是 | 成立专门项目部，负责项目策划、筹备、招投标、过程建设管理和档案管理等，4 分 |
| | | 财务管理（6 分） | 指标 1：项目资金到位 | 3 | 100% | 资本金按时到位，3 分 |
| | | | 指标 2：实行专款专用管理 | 3 | 是 | 项目建设资金实行专户储存、专账核算、专项使用 3 分 |
| | | 投入产出 指标 (26 分) | 数量指标 (4 分) | 指标 1：建设内容完成率 | 4 | 100% |
| | 质量指标 (12 分) | | 指标 1：工程质量监督情况 | 3 | 100% | 工程建设过程中接受全面监督，3 分 |

| | | | | | | |
|--|-----------------|------------------|---|-------|-------|--|
| | | | 指标 2: 建设成果验收通过率 | 5 | 100% | 建设项目全部通过验收, 5 分 |
| | | | 指标 3: 服务对象覆盖率 | 4 | 100% | 服务对象覆盖率达到预期的 97%, 4 分 |
| | | 成本指标 (10 分) | 指标 1: 项目总投资控制 | 5 | 100% | 总投资控制在预算内, 5 分 |
| | | | 指标 2: 和社会平均成本的比较 | 5 | 低 | 低于社会平均成本, 5 分 |
| | 效益指标 (38 分) | 经济效益指标 (10 分) | 指标 1: 项目偿债能力 | 5 | 可以覆盖 | 平均本息覆盖率为 1.41, 5 分 |
| | | | 指标 2: 项目实施后的盈利能力 | 5 | 盈利 | 偿还本项目专项债券本息后, 将仍有 19534.27 万元的累计现金结余。5 分 |
| | | 社会效益指标 (10 分) | 指标 1: 提升东至县的工业承载量, 优化投资环境 | 3 | 80%以上 | 优化投资环境, 3 分 |
| | | | 指标 2: 提供相当数量的就业机会, 给公众带来福利和经济发展机会。 | 4 | 是 | 提供就业岗位, 提升群众幸福指数, 4 分 |
| | | | 指标 3: 实现入驻企业零等待, 加快项目投产进程, 增强企业的市场竞争力, 使企业能更快地做大做强, 提高经济效益, 带动社会的发展 | 3 | 是 | 提高经济效益, 带动社会发展 3 分 |
| | | 生态效益指标 (8 分) | 指标 1: 项目实施对东至县工业配套设施改善等方面的促进作用 | 4 | 逐步提高 | 工业配套基础设施改善, 4 分 |
| | | | 指标 2: 水资源保护 | 4 | 改善 | 通过新建产业园配套设施, 优化企业生产工艺, 有利于水资源保护, 4 分 |
| | | 可持续影响 (10 分) | 指标 1: 项目持续发挥作用的期限 | 3 | 15 年 | 暂定 15 年并将持续作用, 3 分 |
| | | | 指标 2: 对项目区居民未来生活可持续发展的影响 | 4 | 是 | 持续有利于项目区居民未来生活。4 分 |
| | | | 指标 3: 运营管护资金是否落实 | 3 | 是 | 落实资金, 3 分 |
| | 满意度指标 (16 分) | 服务对象 (8 分) | 指标 1: 群众对本项目的满意度 | 8 | 97%以上 | 当地居民满意度率达 97%以上, 8 分 |
| | | 满意度指标 (8 分) | 指标 2: 社会公众投诉率/投诉次数 | 8 | 0 | 有零星投诉发生, 8 分 |
| | 总分 | | | 100 分 | | 100 分 |

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况, 本项目的实施是必要且可行的, 属于具有一定收益的项目, 符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设

手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

4.1.1 项目合规情况

1、2022 年 10 月 27 日，东至县发展和改革委员会出具《东至县发展改革委关于安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目立项的批复》（东发改社会〔2022〕383 号），项目代码：2210-341721-04-01-622722；

2、2022 年 11 月 1 日，东至县自然资源和规划局出具《关于东至县育才学校建设项目用地预审与规划选址意见的复函》（东自然资规函〔2022〕437 号）。

3、2022 年 11 月 1 日已取得东至县生态环境分局出具的说明，明确此项目无需开展环评。

4、2022 年 11 月 2 日，东至县发展和改革委员会出具《东至县发展改革委关于安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（东发改投资〔2022〕395 号），原则同意本项目可行性研究报告；

5、2022 年 11 月 4 日，项目取得开工令。

4.1.2 项目投资估算

1、编制依据

（1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- (2) 国家发改委《投资项目可行性研究报告指南》；
- (3) 《安徽省建设工程清单计价费用定额》（2018 年版）
- (4) 《安徽省建筑节能定额综合单价表》（2018 年版）
- (5) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；
- (6) 设备工程材料价格以市场价格并参考供应商报价情况估算；
- (7) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。
- (8) 其它部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。
- (9) 近期类似工程项目决算资料，以及近期类似工程中标价。

2、编制说明

(1) 工程费用

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资估算，并且根据池州市近期工程造价水平进行估算。项目工程费用为 60311.68 万元。

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、前期工作咨询费、工程设计费、勘察费、施工图审查费、工程监理费、城市基础设施配套费、工程检测费、水土保持编制费、水土保持补偿费。具体如下：

①建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文八折计算。

②工程监理费

根据国家发展改革委、建设部《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670 号）的有关规定八折计列。

③前期工作咨询费：按计价格〔1999〕1283号文八折计算。

④勘察设计费：根据国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文八折计算。

⑤施工图审查费：按合价房〔2013〕63号文计取。

⑥城市基础设施配套费：《池州市城市基础设施配套费征收使用管理实施细则》。

⑦第三方检测费：按一类工程费*0.1%。

⑧水土保持编制费：按市场价暂估。

⑨水土保持补偿费：皖价费〔2017〕5号文，1元/m²占地面积。

(3) 预备费

根据计投资〔1999〕1340号文，本项目只计算基本预备费，本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和的5%计算，经估算预备费用为3197.53万元。

(4) 建设期利息及发行费用

①建设期利息

本项目计划发行债券30000.00万元，占项目总投资的43.87%。按照拟定的资金筹措方案，计划按2年发行，2025年、2026年发行15000.00万元，发债利率按2.22%计算，发债年限15年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目建设期利息为666.00万元。

②发行费用

本项目计划发行债券30000.00万元，发行费用按照发行额的

0.1%计算，发行费用为 30.00 万元。

3、投资估算

本项目总投资估算为 68378.04 万元，其中工程费用 60311.68 万元，工程建设其他费为 4147.40 万元，工程预备费为 3222.95 万元，建设期利息为 666.00 万元，发行费用为 30.00 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 总额（万元） | 比例 |
|-----|--------------|----------|--------|
| 1 | 第一部分：工程费用 | 60311.68 | 88.20 |
| 2 | 第二部分：工程建设其他费 | 4147.40 | 6.07 |
| 3 | 第三部分：预备费 | 3222.95 | 4.71 |
| 4 | 第四部分 | 696.00 | |
| 4.1 | 建设期利息 | 666.00 | 0.97 |
| 4.2 | 发债成本(0.1%) | 30.00 | 0.04 |
| 5 | 合计 | 68378.04 | 100.00 |

投资估算明细表

单位：万元

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算价值（万元） | | | | | 技术经济指标(取费标准) | | |
|-------|-----------------------|----------|-----------|----------|------|----------|--------------|-------|------|
| | | 建筑工程费 | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值 |
| 一 | 第一部分:工程费用 | 47656.88 | 1060.00 | 11594.80 | 0.00 | 60311.68 | | | |
| 1 | 主体工程 | 41240.60 | 1060.00 | 11008.61 | 0.00 | 53309.21 | | | |
| 1.1 | 标准化厂房 | 28620.00 | 600.00 | 9200.00 | 0.00 | 38420.00 | m² | | |
| 1.1.1 | 单层厂房 | 2220.00 | 0.00 | 1200.00 | 0.00 | 3420.00 | | | |
| | 土建 | 1800.00 | 0.00 | 600.00 | | 2400.00 | m² | 12000 | 1500 |
| | 装饰（内外） | 420.00 | 0.00 | | | 420.00 | m² | 12000 | 350 |
| | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通）下同 | 0.00 | 0.00 | 600.00 | | 600.00 | m² | 12000 | 500 |
| 1.1.2 | 多层厂房 | 26400.00 | 600.00 | 8000.00 | 0.00 | 35000.00 | | | |

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------------|--------------|---------------|-------------|----------------|----|--------|--------|
| | 土建 | 20800.00 | | | | 20800.00 | m² | 160000 | 1300 |
| | 装饰（内外） | 5600.00 | 0.00 | | | 5600.00 | m² | 160000 | 350 |
| | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通） 下同 | 0.00 | 0.00 | 8000.00 | | 8000.00 | m² | 160000 | 500 |
| | 垂直电梯 | | 600.00 | 0.00 | 0.00 | 600.00 | 部 | 60 | 100000 |
| 1.2 | 仓储区 | 2475.00 | 20.00 | 750.00 | 0.00 | 3245.00 | m² | 15000 | |
| 1.2.1 | 土建 | 2100.00 | 0.00 | | | 2100.00 | m² | 15000 | 1400 |
| 1.2.2 | 装饰（内外） | 375.00 | 0.00 | | | 375.00 | m² | 15000 | 250 |
| 1.2.3 | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通） 下同 | 0.00 | 0.00 | 750.00 | 0.00 | 750.00 | m² | 15000 | 500 |
| 1.2.4 | 垂直电梯 | | 20.00 | 0.00 | 0.00 | 20.00 | 部 | 2 | 100000 |
| 1.3 | 办公区 | 4200.00 | 40.00 | 560.00 | 0.00 | 4800.00 | | | |
| 1.3.1 | 土建 | 3000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3000.00 | m² | 20000 | 1500 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------------|---------|-------|--------|------|-------------|----|-------|--------|
| 1.3. 2 | 装饰（内外） | 1200.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1200.0 0 | m² | 20000 | 600 |
| 1.3. 3 | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通）下 同 | 0.00 | 0.00 | 560.00 | 0.00 | 560.00 | m² | 20000 | 280 |
| 1.3. 4 | 垂直电梯 | 0.00 | 40.00 | 0.00 | 0.00 | 40.00 | 部 | 4 | 100000 |
| 1.4 | 配套生活服务区 | 2730.00 | 40.00 | 364.00 | 0.00 | 3134.0 0 | | | |
| 1.4. 1 | 土建 | 1950.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1950.0 0 | m² | 13000 | 1500 |
| 1.4. 2 | 装饰（内外） | 780.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 780.00 | m² | 13000 | 600 |
| 1.4. 3 | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通）下 同 | 0.00 | 0.00 | 364.00 | 0.00 | 364.00 | m² | 13000 | 280 |
| 1.4. 4 | 垂直电梯 | 0.00 | 40.00 | 0.00 | 0.00 | 40.00 | 部 | 4 | 100000 |

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------|---------|--------|--------|------|---------|----|-------|-------|
| 1.5 | 其他附属 | 255.60 | 0.00 | 50.40 | 0.00 | 306.00 | | | |
| 1.5.1 | 土建 | 216.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 216.00 | m² | 1800 | 1200 |
| 1.5.2 | 装饰（内外） | 39.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 39.60 | m² | 1800 | 220 |
| 1.5.3 | 安装工程（含强电、给排水、消防、暖通）下同 | 0.00 | 0.00 | 50.40 | 0.00 | 50.40 | m² | 1800 | 280 |
| 1.5 | 地下建筑 | 2960.00 | 360.00 | 84.21 | 0.00 | 3404.21 | | | |
| 1.5.1 | 基坑支护费用 | 400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 400.00 | m² | 8000 | 500 |
| 1.5.2 | 土建及装饰 | 2560.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2560.00 | m² | 8000 | 3200 |
| 1.5.3 | 安装工程（含人防安装工程） | 0.00 | 360.00 | 0.00 | 0.00 | 360.00 | m² | 8000 | 450 |
| 1.5.4 | 充电桩 | 0.00 | 0.00 | 84.21 | 0.00 | 84.21 | 个 | 84 | 10000 |
| 2 | 室外配套工程 | 4176.28 | 0.00 | 586.19 | 0.00 | 4762.47 | | | |
| 2.1 | 土方工程 | 448.24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 448.24 | m² | 89648 | 50 |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------------------------|---------|------|--------|---------|---------|------------------|-------|--------|
| 2.2 | 室外管线综合 | 537.89 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 537.89 | m² | 89648 | 60 |
| 2.3 | 室外供配电 | 717.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 717.19 | m² | 89648 | 80 |
| 2.4 | 道路及广场硬化 | 1792.97 | 0.00 | 2.00 | 0.00 | 1794.97 | m² | 89648 | 200 |
| 2.5 | 附属工程 | 659.99 | 0.00 | 3.00 | 0.00 | 662.99 | m² | 30000 | 220 |
| 2.6 | 围墙 | 10.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10.00 | 项 | 1 | 100000 |
| 2.7 | 大门 | 10.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10.00 | 项 | 1 | 100000 |
| 2.8 | 室外汽车充电桩 | 0.00 | 0.00 | 581.19 | 0.00 | 581.19 | 个 | 581 | 10000 |
| 3 | 园区配套道路 | 2240.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2240.00 | m² | 14000 | 1600 |
| 二 | 第二部分：工程建设其他费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4147.40 | 4147.40 | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 497.99 | 497.99 | 财建〔2016〕504号文八折 | | |
| 2 | 监理费 | | | | 796.42 | 796.42 | 发改价格〔2007〕670号八折 | | |
| 3 | 前期工作费（包括项目建议书、可研、节能评估、前期调研等） | | | | 126.34 | 126.34 | 计价格〔1999〕1283号八折 | | |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 1726.28 | 1726.28 | 计价格〔2002〕10号八折 | | |
| 5 | 施工图审查费 | | | | 35.29 | 35.29 | 合价房〔2015〕9号文 | | |
| 6 | 城市基础设施配套费 | | | | 709.76 | 709.76 | 221800 | m² | 32 |

| | | | | | | | | | |
|---|-----------|----------|---------|----------|---------|----------|--|--|--|
| 7 | 第三方检测费 | | | | 60.31 | 60.31 | 一类工程费*0.1% | | |
| 8 | 水土保持编制费 | | | | 175.00 | 175.00 | 按市场价暂估 | | |
| 9 | 水土保持补偿费 | | | | 20.00 | 20.00 | 发改价格[2014]886 号文，1 元/m ² 占地面积 | | |
| 三 | 第三部分：预备费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3222.95 | 3222.95 | | | |
| | 基本预备费（5%） | | | | 3222.95 | 3222.95 | 计投资 [1999] 1340 号 | | |
| 四 | 第四部分 | | | | 696 | 696 | | | |
| | 建设期利息 | | | | 666.00 | 666.00 | | | |
| | 发债成本 | | | | 30.00 | 30.00 | | | |
| 五 | 工程总投资 | 47656.88 | 1060.00 | 11594.80 | 8066.35 | 68378.04 | | | |

(二) 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

1、资金筹措方案

资金筹措（单位：万元）

| 项目总投资 | 资本金 | | | 融资 | |
|------------|----------|---------------|----------------------|--------|-------|
| | 财政预算安排 | 发行专项债券用于项目资本金 | 其他来源(含单位或社会资本方自有资金等) | 专项债券 | 市场化融资 |
| 68378.04 | 38378.04 | - | - | 30000 | - |
| 占总投资比例 (%) | 56.13% | - | - | 43.87% | - |

本项目资本金为 38378.04 万元，占项目总投资的 56.13%，来源于财政资金，均已落实。按照分年投资计划表，由东至县财政局分年度拨付财政资金作为本项目资本金。

2、分年投资计划

按照项目进度计划，项目分年投资计划具体按照下表执行。

分年投资计划表

单位：万元

| 项目 | | 合计 | 2025 年 | 2026 年 |
|------------|-------------|----------|----------|----------|
| 项目总投资 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 建设投资 | | 67682.04 | 27072.82 | 40609.22 |
| 建设期利息及发行费用 | | 696.00 | 278.40 | 417.60 |
| 资金筹措 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 资本金 | 通过政府资金安排 | 38378.04 | 15351.22 | 23026.82 |
| | 专项债券用于资本金部分 | - | - | - |

| | | | | |
|--------|--------------|----------|----------|----------|
| | 单位或社会资本方自有资金 | - | - | - |
| 专项债券本金 | | 30000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| 市场化融资 | | - | - | - |

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

| 合计 (万元) | 2025 年 | | 2026 年 | |
|------------|-----------|------|-----------|------|
| | 发行金额 (万元) | 期限 | 发行金额 (万元) | 期限 |
| 30000.00 | 15000.00 | 15 年 | 15000.00 | 15 年 |

按照拟定的资金筹措方案，计划按 1 年发行，2025 年发行 15000.00 万元，发债利率按 2.22% 计算，发债年限 15 年；2026 年发行 15000.00 万元，发债利率按 2.22% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

4.2.3 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

| 项目 | | 合计 | 2025 年 | 2026 年 |
|------------|----------|----------|----------|----------|
| 项目总投资 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 建设投资 | | 67682.04 | 27072.82 | 40609.22 |
| 建设期利息及发行费用 | | 696.00 | 278.40 | 417.60 |
| 资金筹措 | | 68378.04 | 27351.22 | 41026.82 |
| 资本金 | 通过政府资金安排 | 38378.04 | 15351.22 | 23026.82 |

| | | | | |
|--------|------------------|----------|----------|----------|
| | 专项债券用于资本金 部分 | - | - | - |
| | 单位或社会资本方自 有资金 | - | - | - |
| 专项债券本金 | | 30000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| 市场化融资 | | - | - | - |

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

5.1.1 项目收入

1、收入来源

本项目收入主要来源于项目厂房租赁、物业、停车、汽车充电等收入。

2、本次项目收益测算基于以下重要假设

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

3、覆盖群体分布

本项目主要面向东至县社会人员、再就业人员、创业人员，项目建成后，可提升东至县的工业承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，同时，产业园区的建设促进了产业集聚效益的发挥，使相关行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边

区域的经济提高。

4、项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入有租赁收入、机动车停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位收入。

(1) 租赁收入

① 厂房租赁

标准化厂房总面积为 172000 m²，建成后，计划全部对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县厂房出租调查的租金，租金在租金在 0.28-1 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 10 元/m²（即 0.33 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内厂房租赁收入合计为 33177.55 万元。参考其他项目依据如下所示：

② 仓库租赁

仓库面积为 15000.00 m²，建成后，计划全部对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县仓库出租调查的租金，租金在租金在 0.3-1 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 12 元/m²（即 0.4 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内厂房租赁收入合计为 3472.07 万元。参考其他项目依据如下所示：



出租池州东至高标库17万平，1千平起租

广告

城区-大渡口
黄家墩

175236m²
建筑面积

0.4元/m²/天
210.28万/月

③研发室

根据建设内容，研发室建筑面积为 20000.00 m²，建成后，计划作为办公用房进行对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县办公室调查的租金，租金在 0.4-1.5 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 15 元/m²（即 0.5 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内研发室租赁收入合计为 5786.78 万元。参考其他项目依据如下所示：



商会大厦，300加300可整租可分割，视野好，...

贵池 - 波斯曼广场 - 商会大厦
甲级纯写字楼 中区/共24层
郑红霞 中墅房地产

300~600m²
建筑面积

0.83元/m²/天
1.5万/月

纯写字楼 精装修

广告



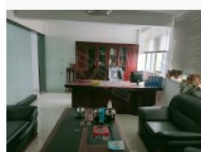
商会大厦100平办公室出租

贵池 - 波斯曼广场 - 商会大厦
甲级纯写字楼 中区/共22层
朱世清 纵横房地产

100m² | 可分割
建筑面积

0.73元/m²/天
2200元/月

纯写字楼 新房 简装 可注册



金鼎精装修办公楼出租，上下两层 不光能办公...

贵池 - 乐天玛特 - 金鼎大厦
甲级纯写字楼 低区/共18层
喻亮亮 纵横房地产

232m²
建筑面积

0.79元/m²/天
5500元/月

纯写字楼 精装修 可注册

④检验检测室

根据建设内容，检验检测室建筑面积为 13000.00 m²，建成后，

计划将整体建筑进行对外出租。根据网站上发布的池州市及东至县办公室调查的租金，租金在 0.4-1.5 元/m²/天，基于谨慎考虑，2022 年月租金按 15 元/m²（即 0.5 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。在计算期内检验检测租赁用房收入合计为 3761.41 万元。参考其他项目依据如下所示：



整洁明亮，位置好，停车方便。房东好

东至-城区 | 安徽省池州市东至县环城北路1号 | 经营中

社区底商 1层

社区底商 临街 可明火 上水

70m²
建筑面积

1400元/月
0.67元/m²/天

02-04



路边上四间一起，可分租

城区-东至商业步行街 | 安徽省池州市东至县尧南路10号-13 | 空置中

临街门面 1层

免租1个月 临街门面 临街 380V

200m²
建筑面积

5500元/月
0.92元/m²/天

02-03



房东直租，临街门面，无转让费。

东至-城区 | 安徽省池州市东至县 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 上水 下水

41m²
建筑面积

1450元/月
1.18元/m²/天

2022-12-16

(2) 物业收入

项目建成后，可收取物业费的建筑面积合计 220000 m²，对已出租或以售出部分征收物业费，预计运营第一年（2025 年）的出租率为 80%，第二年（2026 年）的出租率为 85%，第三年（2027 年）的

| | 级别 | 中准价 (元/m ² .月) | | 上下浮动 幅度 | 备注 |
|------|----|---------------------------|------|----------------|-----------------------|
| | | 无电梯 | 有电梯 | | |
| 别墅 | 一级 | 1.40 | | 20% (等外下浮幅度不限) | 高层 (小高层) 不含电梯、加压泵电费支出 |
| | 二级 | 1.10 | | | |
| 普通住宅 | 一级 | 0.70 | 0.90 | | |
| | 二级 | 0.55 | 0.75 | | |
| | 三级 | 0.40 | 0.60 | | |
| | 四级 | 0.30 | 0.45 | | |
| | 等外 | 0.20 | 0.30 | | |

出租率为 90%，第四年（2028 年）及以后的出租率为 95%以上。参照《安徽省物业服务收费管理办法》、池州市主城区物业服务收费管理暂行办法（征求意见稿）等有关规定，实行市场调节价，结合本项目实际，物业管理费收费价格按 1.0 元/平方米/月，考虑到经济增长、通货膨胀等因素，假定物业费价格每三年增长 5%。在计算期内物业服务费收入合计为 4243.64 万元。参考其他项目依据如下：

（3）停车位收入

根据项目建设内容，规划新增停车位 1664 个；参考东至县机动车停放服务收费情况以及结合本项目实际情况，基于谨慎考虑，本项目 2023 年停车费收费单价按 10 元/天/辆，年使用天数 365 天，每三年增长 5%。预计停车场在投产 4 年内，使用率分别为 80%、85%、90%、95%，以后每年使用率保持在 95%以上。

| 三级 | 除一级、二级区域外的其他中心城区道路。 | 1 元/小时 | 2 元/小时 | 11 元 | |
|------|---|--|--------|------------|---------------------|
| | 备注： | 1、规定停车时长在 30 分钟（含）内免费，超过 30 分钟，按实际停放时长和相应收费标准计费。 2、停车收费以 1 小时为计数单位，实际停车尾数不超过 15 分钟的，不计停车尾数时间，超过 15 分钟的，停车尾数时间按 1 小时计费。 3、连续停车超过 24 小时，须重新累计计费。 4、重点治堵路段和高峰时段实行动态管理，具体由市公安局交警部门会同发改、综合执法等相关部门确定，并提前向社会公告。 5、重点治堵路段的高峰时段收费标准为：一级区域 5 元/小时，二级区域 4 元/小时，三级区域 3 元/小时。 6、在跨高峰和非高峰时段停放中，1 小时计费单位内单边超过 30 分钟的，高峰时段超过 30 分钟则按高峰时段 1 小时计费，非高峰时段超过 30 分钟（含）则按非高峰时段 1 小时计费；1 小时计费单位内两边都不超过 30 分钟的，则按就低不就高的原则计费。 | | | |
| 区域划分 | | 收费标准 | | | |
| | | 日间 8:00（含）-18:00（含） | | | 夜间 18:00-次日 8:00 |
| | | 3 小时（含）内 | 3 小时外 | 日间连续停放最高收费 | |
| 一级 | 东至新城大道、南至南二环路、西至寺山路-教场山路、北至北二环路区域范围内道路（含上述道路）。 | 3 元/小时 | 4 元/小时 | 25 元 | 不收费 |
| 二级 | 东至东三环路、南至南三环路、西至杨梅大道-前应路（寺山隧道）-西二环路、北至北三环路-青少年宫路-中横线区域范围内道路（含上述道路，与一级区域重叠部分道路，执行一级区域收费标准） | 2 元/小时 | 3 元/小时 | 18 元 | |

(4) 充电桩管理费收入

汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 30、60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩服务费一般按 1.50 元/度、1.8 元/度、2.2 元/度收取，本项目保守选择 1.80 元/度。直流桩最小功率 30KW，2022 年充电桩服务费为 $1.8 \times 30 = 54.00$ 元/小时，一次一小时，一个充电桩每天被使用时间按 2 小时进行收入计算。具体依据如下所示：

| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------|
| 蔚来超充站 池州九华山蔚蓝之行 | NIO Power | 5 |
| 【地址】九华山中心大酒店 | | |
| 【收费标准】停车费免费停车，综合电费：2.2元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流5个，交流0个 | | |
| 安徽省池州市青阳县绿地公园交流充电站 | 国家电网 | 2 |
| 【地址】安徽省池州市青阳县蓉城镇木镇路276号中国石油加油站（天柱路）旁 | | |
| 【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.5元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流0个，交流2个 | | |
| 京台高速九华山服务区充电站（台北方向） | 国家电网 | 4 |
| 【地址】京台高速公路九华山服务区（台北方向） | | |
| 【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8元/度。 | | |
| 【充电桩数量】直流4个，交流0个 | | |

（5）广告位租赁收入

每台电梯可投放 2 幅电梯框架广告，一台电梯上屏视频广告，最多可接 9 条广告（每条广告 20 秒，一天播放 300 次，一天亮屏 15 个小时， $15h \times 60 \times 60 / 300 \text{ 次} / 20s / \text{条} \approx 9 \text{ 条}$ ）。

根据全媒通网站查询安徽省内各市电梯广告收费报价：电梯框架广告报价 768 元/幅/周，即为 3072 元/幅/月；电梯上屏视频广告报价 358 元/条/周，即为 1431 元/条/月，相关截图如下。按报价计算每月每台电梯广告投放率 100%情况下广告收入为 19023 元(3072 元/幅/月*2 幅+1431 元/条/月*9=19023 元)基于谨慎性原则, 大约为 8000 元/台/年。





广告投放页面

媒体形式：电梯梯内视频广告

播放规格：300次/天

播放时间：6:30-22:30

媒体报价：

上屏报价：148元/周/台/5秒，268元/周/台/10秒，358元/周/台/15秒

下屏报价：30元/周/台/5秒，50元/周/台/10秒，70元/周/台/15秒



媒体名称：电梯框架

媒体报价：768元/幅/周

制作费：10元/幅

备注：

- 1.城市划分另附表格。
- 2.两周免费更换一次画面;单周换画面收取10元/幅/次的制作费。
- 3.以上价格解释权归深圳全媒通文化传播有限公司所有，全媒通可根据实际情况进行改变。
- 4.周六、周日上刊，周五发布截止。

【编号：QZH12】-18

5、项目收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2041 年）内经营收入为 93544.06 万元，具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | |
|-----|--------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
| 1 | 经营收入 | 93544.06 | 4608.03 | 4757.01 | 5059.00 | 5626.18 | 6052.32 | 6169.65 | 6478.14 |
| (1) | 租赁收入 | 46197.81 | 2299.20 | 2442.90 | 2586.60 | 2866.82 | 3017.70 | 3017.70 | 3168.59 |
| 1) | 厂房租赁收入 | 33177.55 | 1651.20 | 1754.40 | 1857.60 | 2058.84 | 2167.20 | 2167.20 | 2275.56 |
| | 租赁费 (元/ m ² ·月) | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 11.03 |
| | 面积 (m ²) | | 172000.00 | 172000.00 | 172000.00 | 172000.00 | 172000.00 | 172000.00 | 172000.00 |
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| 2) | 仓库出租收入 | 3472.07 | 172.80 | 183.60 | 194.40 | 215.46 | 226.80 | 226.80 | 238.14 |
| | 收费标准 (元/ m ² ·月) | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.60 | 12.60 | 12.60 | 13.23 |
| | 面积 (m ²) | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| 3) | 研发室出租收入 | 5786.78 | 288.00 | 306.00 | 324.00 | 359.10 | 378.00 | 378.00 | 396.90 |
| | 收费标准 (元/ m ² ·月) | | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.75 | 15.75 | 15.75 | 16.54 |
| | 面积 (m ²) | | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| 4) | 检验检测室出租收入 | 3761.41 | 187.20 | 198.90 | 210.60 | 233.42 | 245.70 | 245.70 | 257.99 |
| | 收费标准(元/ m²·月) | | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.75 | 15.75 | 15.75 | 16.54 |
| | 面积(m²) | | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 |
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| (2) | 物业收入 | 4243.64 | 211.20 | 224.40 | 237.60 | 263.34 | 277.20 | 277.20 | 291.06 |
| | 面积(m²) | | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 |
| | 收费标准(元/ m²·月) | | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.10 |
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| (3) | 停车位收入 | 9760.01 | 485.74 | 516.10 | 546.46 | 605.66 | 637.54 | 637.54 | 669.41 |
| | 数量(个) | | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 |
| | 收费标准(元/ 个·天) | | 10 | 10 | 10 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 11.03 |
| | 出租率 | | 80% | 85% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| (4) | 电动汽车充电桩收入 | 32477.30 | 1573.80 | 1530.09 | 1639.38 | 1836.10 | 2065.62 | 2180.37 | 2289.39 |
| | 单价(元/次) | | 54.00 | 45.00 | 45.00 | 47.25 | 47.25 | 47.25 | 49.61 |
| | 充电桩个数 | | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 |
| | 充电频率(次/ | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |

| | | | | | | | | | |
|-----|----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 天) | | | | | | | | |
| | 使用率 | | 60% | 70% | 75% | 80% | 90% | 95% | 95% |
| (5) | 广告位租赁费 | 865.30 | 38.08 | 43.52 | 48.96 | 54.26 | 54.26 | 56.84 | 59.68 |
| | 数量 | | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 69.05 | 69.05 |
| | 收费标准(元/ 个·年) | | 8000.00 | 8000.00 | 8000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8820.00 |
| | 出租率 | | 70% | 80% | 90% | 95% | 95% | 98% | 98% |
| | 收入合计 | 93544.06 | 4608.03 | 4757.01 | 5059.00 | 5626.18 | 6052.32 | 6169.65 | 6478.14 |
| | | 0.00 | | | | | | | |
| 2 | 税金与附加 | 5664.87 | 275.90 | 293.15 | 310.39 | 344.02 | 362.12 | 362.12 | 380.23 |
| 2.1 | 房产税(12%) | 5543.74 | 275.90 | 293.15 | 310.39 | 344.02 | 362.12 | 362.12 | 380.23 |
| 2.2 | 城市建设维 护税(5%) | 60.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.3 | 教育费附加及地 方教育附加(5%) | 60.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 增值税 | 1211.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.1 | 销项税额(9%) | 7723.82 | 380.48 | 392.78 | 417.72 | 464.55 | 499.73 | 509.42 | 534.89 |
| 3.2 | 进项税额(9%) | 924.08 | 59.67 | 59.79 | 60.04 | 60.79 | 61.14 | 61.24 | 61.79 |
| 3.3 | 抵扣固定资产 进项税额 | 41188.10 | 5588.42 | 5267.62 | 4934.63 | 4576.96 | 4173.20 | 3734.61 | 3286.43 |

续上表

| 运营期 | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 6478. 14 | 6478. 14 | 6802. 04 | 6803. 00 | 6803. 00 | 7143. 14 | 7143. 14 | 7143. 14 |
| 3168. 59 | 3168. 59 | 3327. 01 | 3327. 01 | 3327. 01 | 3493. 36 | 3493. 36 | 3493. 36 |
| 2275. 56 | 2275. 56 | 2389. 34 | 2389. 34 | 2389. 34 | 2508. 80 | 2508. 80 | 2508. 80 |
| 11. 03 | 11. 03 | 11. 58 | 11. 58 | 11. 58 | 12. 16 | 12. 16 | 12. 16 |
| 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 | 172000. 00 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 238. 14 | 238. 14 | 250. 05 | 250. 05 | 250. 05 | 262. 55 | 262. 55 | 262. 55 |
| 13. 23 | 13. 23 | 13. 89 | 13. 89 | 13. 89 | 14. 59 | 14. 59 | 14. 59 |
| 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 | 15000. 00 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 396. 90 | 396. 90 | 416. 75 | 416. 75 | 416. 75 | 437. 58 | 437. 58 | 437. 58 |
| 16. 54 | 16. 54 | 17. 36 | 17. 36 | 17. 36 | 18. 23 | 18. 23 | 18. 23 |
| 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 | 20000. 00 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 257. 99 | 257. 99 | 270. 88 | 270. 88 | 270. 88 | 284. 43 | 284. 43 | 284. 43 |
| 16. 54 | 16. 54 | 17. 36 | 17. 36 | 17. 36 | 18. 23 | 18. 23 | 18. 23 |

| | | | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 291.06 | 291.06 | 305.61 | 305.61 | 305.61 | 320.89 | 320.89 | 320.89 |
| 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 | 220000 |
| 1.10 | 1.10 | 1.16 | 1.16 | 1.16 | 1.22 | 1.22 | 1.22 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 669.41 | 669.41 | 702.88 | 702.88 | 702.88 | 738.03 | 738.03 | 738.03 |
| 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 | 1664 |
| 11.03 | 11.03 | 11.58 | 11.58 | 11.58 | 12.16 | 12.16 | 12.16 |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 2289.39 | 2289.39 | 2403.86 | 2403.86 | 2403.86 | 2524.06 | 2524.06 | 2524.06 |
| 49.61 | 49.61 | 52.09 | 52.09 | 52.09 | 54.70 | 54.70 | 54.70 |
| 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 |
| 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 59.68 | 59.68 | 62.67 | 63.62 | 63.62 | 66.80 | 66.80 | 66.80 |
| 69.05 | 69.05 | 69.05 | 70.10 | 70.10 | 70.10 | 70.10 | 70.10 |
| 8820.00 | 8820.00 | 9261.00 | 9261.00 | 9261.00 | 9724.05 | 9724.05 | 9724.05 |
| 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| 6478.14 | 6478.14 | 6802.04 | 6803.00 | 6803.00 | 7143.14 | 7143.14 | 7143.14 |

| | | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | | | | |
| 380.23 | 380.23 | 399.24 | 399.24 | 399.24 | 434.97 | 471.89 | 471.89 |
| 380.23 | 380.23 | 399.24 | 399.24 | 399.24 | 419.20 | 419.20 | 419.20 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.88 | 26.34 | 26.34 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.88 | 26.34 | 26.34 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 157.66 | 526.83 | 526.83 |
| 534.89 | 534.89 | 561.64 | 561.72 | 561.72 | 589.80 | 589.80 | 589.80 |
| 61.79 | 61.79 | 62.37 | 62.37 | 62.37 | 62.97 | 62.97 | 62.97 |
| 2813.33 | 2340.23 | 1867.13 | 1367.86 | 868.51 | 369.16 | 0.00 | 0.00 |

5.1.2 项目运营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利、修理费。

1、外购燃料及动力费

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，设定各区域用电指标，估算项目年耗电量为室外公共灯具、消防用电，为421.81万kWh，同时参考《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654号）等文件，本项目电费按0.6元/kWh计算。

据《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，估算项目公共区用水、环境浇洒用水和消防用水年消耗量5.20万立方米，同时参照池州市供水有限公司提供的自来水价格表，水费按2.62元/立方米计算。

依据参考如下：

附件1

安徽电网销售电价表

| 用电分类 | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 基本电价 | |
|------------|-------------|---------|--------|--------|--------|------------------|--------------------|
| | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏 | 110 千伏 | 220 千伏 | 最大需量 （元/千瓦·月） | 变压器容量 （元/千伏安·月） |
| 一、居民生活用电 | 0.5653 | 0.5503 | | | | | |
| 二、农业生产用电 | 0.5558 | 0.5408 | 0.5258 | | | | |
| 三、工商业及其他用电 | 单一制 | 0.6198 | 0.6048 | | | | |
| | 两部制 | | 0.5996 | 0.5746 | 0.5496 | 0.5246 | 40 30 |

注： 1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱；除农业生产和居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。

3. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

| | 基本 水 价 | 随水价代收费用 | | | 合 计 价 格 | 用水行业 分类 |
|-----------------------|---------------|---------|-----------|------|------------------|---|
| | | 水资源费 | 污水 处理费 | 垃圾费 | | |
| 居民 生活用水 (阶梯式水价) | 1.31 (第一级) | 0.08 | 0.95 | 0.25 | 2.59 (第一级) | 居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水 |
| | 1.97 (第二级) | | | | 3.25 (第二级) | 居民住宅生活用水 |
| | 2.62 (第三级) | | | | 3.9 (第三级) | |
| 非居民 生活用水 | 1.65 | 0.08 | 1.4 | 0.35 | 3.48 | 1、行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水； 2、工业生产企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水； |

2、工资及福利费

工资及福利费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备11人，其中管理人员4人，普通员工有8人，参照池州市2022年

人均工资福利费标准，基于谨慎性原则，管理人员年均工资及福利费按 8 万元估计，普通员工年均工资及福利费按 4.5 万元估计；考虑物价上涨因素，人均工资福利费每 3 年上涨 5%。在计算期内工资及福利费合计为 1127.23 万元。

3、维护设施及修理费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，折合到每年，每年维修费按总投资金额的 0.5%计取。

4、管理费用

管理费包含园区工作人员日常水电消耗、办公支出等，按项目总收入的 1%测算，运营期内管理费用约为 935.43 万元。

综合以上，本项目运营期内总成本约为 11191.65 万元。

5、项目成本汇总

本项目在运营期内经营总成本 11191.65 万元，包括外购燃料与动力费 3733.92 万元，工资及福利费 1127.23 万元，修理费 5128.35 万元，管理费用 935.43 万元。详见《总成本费用估算表》。

备注：本项目计划申请非标专项债券 30000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰计算，发行费用为 $30000.00 \times 1\text{‰} = 30.00$ 万元。发行费用已计入到建设期投资中，此处不再重复计算。

总成本费用估算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 规模 | 合计 | 建设期 | | 经营期 | | | | | | |
|-----|------------------------|----|--------|----------|-----|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 外购燃料与动力费 | | | 3733.92 | | | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 |
| 1.1 | 电费 | 万度 | 421.81 | 3796.25 | | | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 |
| 1.2 | 水费 | 万吨 | 5.20 | 204.39 | | | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 |
| 2 | 工资及福利费 | 人 | 130.00 | 1127.23 | | | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 71.40 | 71.40 | 71.40 | 74.97 |
| 2.1 | 管理人员（人） | | | 4 | | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 2.2 | 年职工薪酬标准（万元/年） | | | 8.00 | | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.40 | 8.40 | 8.40 | 8.82 |
| 2.1 | 普通人员（人） | | | 8 | | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| 2.2 | 年职工薪酬标准（万元/年） | | | 4.50 | | | 4.50 | 4.50 | 4.50 | 4.73 | 4.73 | 4.73 | 4.96 |
| 3 | 设施维护及修理费（按总投资额的0.5%计取） | | | 5128.35 | | | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 |
| 4 | 管理费用（经营收入的1%） | | | 935.43 | | | 46.08 | 47.57 | 50.59 | 56.26 | 60.52 | 61.70 | 64.78 |
| 5 | 经营成本（1+2+...+5） | | | 11191.65 | | | 722.68 | 724.17 | 727.19 | 736.26 | 740.52 | 741.70 | 748.35 |
| 6 | 折旧费 | | | 27053.87 | | | 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 |
| 7 | 摊销费 | | | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 利息支出 | | | 9324.00 | | | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 |
| 9 | 总成本费用合计（6+...+9） | | | 47569.52 | | | 3455.72 | 3457.21 | 3460.23 | 3469.30 | 3473.56 | 3474.74 | 3481.39 |
| | 其中：可变成本 | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 固定成本 | | | | | | 3455.72 | 3457.21 | 3460.23 | 3469.30 | 3473.56 | 3474.74 | 3481.39 |

续上表

| 经营期 | | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 | 266.71 |
| 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 | 253.08 |
| 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 | 13.63 |
| 74.97 | 74.97 | 78.72 | 78.72 | 78.72 | 82.65 | 82.65 | 82.65 |
| 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 8.82 | 8.82 | 9.26 | 9.26 | 9.26 | 9.72 | 9.72 | 9.72 |
| 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| 4.96 | 4.96 | 5.21 | 5.21 | 5.21 | 5.47 | 5.47 | 5.47 |
| 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 | 341.89 |
| 64.78 | 64.78 | 68.02 | 68.03 | 68.03 | 71.43 | 71.43 | 71.43 |
| 748.35 | 748.35 | 755.34 | 755.35 | 755.35 | 762.68 | 762.68 | 762.68 |
| 2067.04 | 2067.04 | 2067.04 | 1319.09 | 1266.09 | 1266.09 | 1266.09 | 1266.09 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 499.50 | 166.50 |
| 3481.39 | 3481.39 | 3488.38 | 2740.44 | 2687.44 | 2694.78 | 2528.28 | 2195.28 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3481.39 | 3481.39 | 3488.38 | 2740.44 | 2687.44 | 2694.78 | 2528.28 | 2195.28 |

5.1.3 项目利润

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2025 年至 2041 年）经营收入为 93544.06 万元，增值税、税金及附加为 6876.18 万元，总成本费用为 55045.52 万元（运营成本为 11191.65 万元，固定资产折旧费为 27053.87 万元，运营期内利息支出 666.00 万元），所得税为 9774.59 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 26,377.64 万元。

5.1.4 相关税费

增值税、税金及附加：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目所取得经营性收入为房产税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加，建设工程、设备及设计费等其他费用纳入固定资产进项税的抵扣项，增值税率为 9%。

营业税金及附加按相关规定计取；房产税按 12%计取，城建税率 5%，教育费附加率 3%，地方教育费附加率 2%，所得税率 25%。

综上所述，项目在计算期内（2025 年至 2041 年）税金与附加为 5664.87 万元，增值税为 1211.32 万元，所得税为 9774.59 万元。利润及税费详见下表《利润估算表》。

利润估算表

| 序号 | 项 目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | |
|----|----------------|----------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 1-2 (2025-2026 年) | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 营业收入 | 93544.06 | | 4608.03 | 4757.01 | 5059.00 | 5626.18 | 6052.32 | 6169.65 | 6478.14 | 6478.14 | 6478.14 |
| 2 | 税金及附加、增值税 | 6876.18 | 0.00 | 275.90 | 293.15 | 310.39 | 344.02 | 362.12 | 362.12 | 380.23 | 380.23 | 380.23 |
| 3 | 总成本费用 | 47569.52 | 0.00 | 3455.72 | 3457.21 | 3460.23 | 3469.30 | 3473.56 | 3474.74 | 3481.39 | 3481.39 | 3481.39 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 (1-2-3+4) | 39098.36 | 0.00 | 876.40 | 1006.65 | 1288.38 | 1812.87 | 2216.63 | 2332.79 | 2616.52 | 2616.52 | 2616.52 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 应纳税所得额 (5-6) | 39098.36 | 0.00 | 876.40 | 1006.65 | 1288.38 | 1812.87 | 2216.63 | 2332.79 | 2616.52 | 2616.52 | 2616.52 |
| 8 | 所得税 | 9774.59 | 0.00 | 219.10 | 251.66 | 322.09 | 453.22 | 554.16 | 583.20 | 654.13 | 654.13 | 654.13 |
| 9 | 净利润 (5-8) | 29323.77 | 0.00 | 657.30 | 754.99 | 966.28 | 1359.65 | 1662.48 | 1749.59 | 1962.39 | 1962.39 | 1962.39 |
| 10 | 期初未分配利润 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 11 | 可供分配的利润 (9+10) | 29323.77 | 0.00 | 657.30 | 754.99 | 966.28 | 1359.65 | 1662.48 | 1749.59 | 1962.39 | 1962.39 | 1962.39 |
| 12 | 提取法定盈余公积金 | 2932.38 | 0.00 | 65.73 | 75.50 | 96.63 | 135.96 | 166.25 | 174.96 | 196.24 | 196.24 | 196.24 |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------------|----------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 13 | 可供投资者分配的利润 (11-12) | 22923.71 | 0.00 | 591.57 | 679.49 | 869.65 | 1223.68 | 1496.23 | 1574.63 | 1766.15 | 1766.15 | 1766.15 |
| 18 | 未分配利润 (13-14-15-17) | 22923.71 | 0.00 | 591.57 | 679.49 | 869.65 | 1223.68 | 1496.23 | 1574.63 | 1766.15 | 1766.15 | 1766.15 |
| 19 | 息税前利润 (利润总额+利息支出) | 47756.36 | 0.00 | 1542.40 | 1672.65 | 1954.38 | 2478.87 | 2882.63 | 2998.79 | 3282.52 | 3282.52 | 3282.52 |
| 20 | 息税折旧摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊销) | 74810.23 | 0.00 | 3609.44 | 3739.69 | 4021.42 | 4545.91 | 4949.68 | 5065.83 | 5349.56 | 5349.56 | 5349.56 |

续上表

| 运营期 | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 6802.04 | 6803.00 | 6803.00 | 7143.14 | 7143.14 | 7143.14 |
| 399.24 | 399.24 | 399.24 | 592.63 | 998.71 | 998.71 |
| 3488.38 | 2740.44 | 2687.44 | 2694.78 | 2528.28 | 2195.28 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2914.42 | 3663.31 | 3716.31 | 3855.74 | 3616.15 | 3949.15 |

| | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2914.42 | 3663.31 | 3716.31 | 3855.74 | 3616.15 | 3949.15 |
| 728.61 | 915.83 | 929.08 | 963.93 | 904.04 | 987.29 |
| 2185.82 | 2747.48 | 2787.23 | 2891.80 | 2712.12 | 2961.87 |
| | | | | | |
| 2185.82 | 2747.48 | 2787.23 | 2891.80 | 2712.12 | 2961.87 |
| 218.58 | 274.75 | 278.72 | 289.18 | 271.21 | 296.19 |
| 1967.24 | 2472.74 | 2508.51 | 2602.62 | 818.95 | 819.95 |
| 1967.24 | 2472.74 | 2508.51 | 2602.62 | 818.95 | 819.95 |
| 3580.42 | 4329.31 | 4382.31 | 4355.24 | 3782.65 | 3949.15 |
| 5647.46 | 5648.41 | 5648.41 | 5621.33 | 5048.75 | 5215.25 |

5.1.5 项目可偿债收益

项目在计算期内（2025 年至 2041 年）项目收入为 93544.06 万元，运营成本为 11191.65 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税、所得税）为 14818.15 万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=93544.06-11191.65-14818.15=65701.64 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 总计 | 计算期（2025-2030 年） | | | | | | |
|------|------------|-----------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 1-2 （2025-2026 年） | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1 | 项目收入 | 93544. 06 | 0. 00 | 4608. 03 | 4757. 01 | 5059. 00 | 5626. 18 | 6052. 32 | 6169. 65 |
| 1. 1 | 经营收入 | 93544. 06 | 0. 00 | 4608. 03 | 4757. 01 | 5059. 00 | 5626. 18 | 6052. 32 | 6169. 65 |
| 1. 2 | 政府补贴收入 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 |
| 2 | 项目运营成本 | 11191. 65 | | 722. 68 | 724. 17 | 727. 19 | 736. 26 | 740. 52 | 741. 70 |
| 3 | 占用项目偿债收益的相 | 16650. 77 | | 495. 00 | 544. 81 | 632. 49 | 797. 23 | 916. 28 | 945. 32 |
| 4 | 项目可偿债收益 | 65701. 64 | 0. 00 | 3390. 34 | 3488. 03 | 3699. 32 | 4092. 69 | 4395. 52 | 4482. 63 |

续上表

| 计算期（2031-2039 年） | | | | | | | | |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 6478. 14 | 6478. 14 | 6478. 14 | 6802. 04 | 6803. 00 | 6803. 00 | 7143. 14 | 7143. 14 | 7143. 14 |

| | | | | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6478.14 | 6478.14 | 6478.14 | 6802.04 | 6803.00 | 6803.00 | 7143.14 | 7143.14 | 7143.14 |
| 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 748.35 | 748.35 | 748.35 | 755.34 | 755.35 | 755.35 | 762.68 | 762.68 | 762.68 |
| 1034.36 | 1034.36 | 1034.36 | 1127.85 | 1315.07 | 1328.32 | 1556.57 | 1902.75 | 1986.00 |
| 4695.43 | 4695.43 | 4695.43 | 4918.86 | 4732.58 | 4719.33 | 4823.90 | 4477.71 | 4394.46 |

(二) 债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

1、发行计划

(1) 本项目计划发行专项债券总额 30000.00 万元，债券期限 15 年；

(2) 债券发行费用为发行面值的 1%，按 30.00 万元测算；

(3) 债券计划采取半年付息，到期一次偿还本金的方式偿还本息。

(4) 按照拟定的资金筹措方案，计划按 2 年发行，2025 年、2026 年分别计划发行 15000.00 万元，发债利率按 2.22% 计算，发行年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

2、债务还本付息情况

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 30000.00 万元，根据工程项目进展情况，按 2 期进行，2025 年、2026 年分别计划融资 15000.00 万元，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 15 年、利率参照近期类似专项债的利率按照 2.22% 进行估算。建设期及运营期的利息金额为 18000.00 万元（建设期利息为 666.00 万元，运营期利息为 8658.00 万元），还本付息总额为 39990.00 万元，具体如下：

还款付息表

| 序号 | 项 目 | 利率 | 合计 | 建设期（年） | | 还款期（年） | | | | | | |
|-----|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 15 年期债券利率 | 2.22% | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
| 1 | 年初本金累计 | | | - | 15,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 2 | 发债 | | 30,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | | | | | | | |
| 3 | 本年应计利息 | | 9,990.00 | 166.50 | 499.50 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 |
| 4 | 本年还本付息 | | 39,990.00 | 166.50 | 499.50 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 |
| 4.1 | 其中：偿还本金 | | 30,000.00 | | | | | | | | | |
| 4.2 | 支付利息 | | 9,990.00 | 166.50 | 499.50 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 |
| 5 | 年末借款余额 | | | | 15,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 |

续上表

| 还款期（年） | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
| 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 15,000.00 |
| | | | | | | | |
| 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 499.50 | 166.50 |
| 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 15,499.50 | 15,166.50 |

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | | 15,000.00 | 15,000.00 |
| 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 499.50 | 166.50 |
| 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 15,000.00 | - |

5.2.2 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

| 项目 | 金额（万元） |
|-----------|----------|
| 专项债券本金总额 | 30000.00 |
| 专项债券利息总额 | 9990.00 |
| 专项债券本息总额 | 39990.00 |
| 市场化融资本金总额 | - |
| 市场化融资利息总额 | - |
| 市场化融资本息总额 | - |
| 总债务本金 | 30000.00 |
| 总债务利息 | 9990.00 |
| 总债务本息 | 39990.00 |

（三）偿债指标计算

1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=65701.64
/68378.04 =0.99;

2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息
=65701.64 /48000=1.64;

3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金
=65701.64 /30000=2.25;

4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息
=65701.64 /48000=1.64;

5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金
=65701.64 /30000=2.25。

（四）资金测算平衡情况

5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内（2025 年至 2041 年）现金流入为 161922.10 万元，其中，资本金流入为 38378.04 万元，债券资金流入为 30000.00 万元，项目收入流入为 93544.06 万元（全部为经营收入）。

项目在计算期内（2025 年至 2041 年）现金流出为 141187.83 万元，其中，建设期静态投资流出为 67148.04 万元，债务还本付息为 39990.00 万元，运营成本支出为 11191.65 万元，相关税费为 14818.15 万元，发行费用 30.00 万元。

项目在计算期内（2025 年至 2041 年）净现金流量为 26,377.64 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 现金流入 | 161,922.10 | 34,189.02 | 34,189.02 | 4,608.03 | 4,757.01 | 5,059.00 | 5,626.18 | 6,052.32 | 6,169.65 |
| 1.1 | 资本金投入 | 38,378.04 | 19,189.02 | 19,189.02 | | | | | | |
| 1.2 | 债务资金流入 | 30,000.00 | 15,000.00 | 15,000.00 | | | | | | |
| 1.3 | 营业收入 | 93,544.06 | | | 4,608.03 | 4,757.01 | 5,059.00 | 5,626.18 | 6,052.32 | 6,169.65 |
| 2 | 现金流出 | 135,544.46 | 34,189.02 | 34,189.02 | 1,883.68 | 1,934.98 | 2,025.68 | 2,199.49 | 2,322.80 | 2,353.02 |
| 2.1 | 建设投资 | 67,682.04 | 33,992.52 | 33,689.52 | | | | | | |
| 2.2 | 利息 | 9,990.00 | 166.50 | 499.50 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 | 666.00 |
| 2.3 | 发行费用 | 30.00 | 30.00 | | | | | | | |
| 2.4 | 经营成本 | 11,191.65 | | | 722.68 | 724.17 | 727.19 | 736.26 | 740.52 | 741.70 |
| 2.5 | 增值税金及附加和房产税 | 6,876.18 | | | 275.90 | 293.15 | 310.39 | 344.02 | 362.12 | 362.12 |
| 2.6 | 所得税 | 9,774.59 | | | 219.10 | 251.66 | 322.09 | 453.22 | 554.16 | 583.20 |
| 2.7 | 偿还本金 | 30,000.00 | | | | | | | | |
| 3 | 净现金流量 | 26,377.64 | 0.00 | 0.00 | 2,724.34 | 2,822.03 | 3,033.32 | 3,426.69 | 3,729.52 | 3,816.63 |
| 4 | 累计净现金流量 | | 0.00 | 0.00 | 2,724.34 | 5,546.37 | 8,579.69 | 12,006.38 | 15,735.90 | 19,552.53 |
| 5 | 可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.4-2.5-2.6) | 65,701.64 | 0.00 | 0.00 | 3,390.34 | 3,488.03 | 3,699.32 | 4,092.69 | 4,395.52 | 4,482.63 |

续上表

| 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 6, 478. 14 | 6, 478. 14 | 6, 478. 14 | 6, 802. 04 | 6, 803. 00 | 6, 803. 00 | 7, 143. 14 | 7, 143. 14 | 7, 143. 14 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 6, 478. 14 | 6, 478. 14 | 6, 478. 14 | 6, 802. 04 | 6, 803. 00 | 6, 803. 00 | 7, 143. 14 | 7, 143. 14 | 7, 143. 14 |
| 2, 448. 71 | 2, 448. 71 | 2, 448. 71 | 2, 549. 18 | 2, 736. 42 | 2, 749. 67 | 2, 985. 25 | 18, 164. 94 | 17, 915. 19 |
| | | | | | | | | |
| 666. 00 | 666. 00 | 666. 00 | 666. 00 | 666. 00 | 666. 00 | 666. 00 | 499. 50 | 166. 50 |
| | | | | | | | | |
| 748. 35 | 748. 35 | 748. 35 | 755. 34 | 755. 35 | 755. 35 | 762. 68 | 762. 68 | 762. 68 |
| 380. 23 | 380. 23 | 380. 23 | 399. 24 | 399. 24 | 399. 24 | 592. 63 | 998. 71 | 998. 71 |
| 654. 13 | 654. 13 | 654. 13 | 728. 61 | 915. 83 | 929. 08 | 963. 93 | 904. 04 | 987. 29 |
| | | | | | | | 15, 000. 00 | 15, 000. 00 |
| 4, 029. 43 | 4, 029. 43 | 4, 029. 43 | 4, 252. 86 | 4, 066. 58 | 4, 053. 33 | 4, 157. 90 | -11, 021. 79 | -10, 772. 04 |
| 23, 581. 96 | 27, 611. 39 | 31, 640. 81 | 35, 893. 67 | 39, 960. 25 | 44, 013. 58 | 48, 171. 47 | 37, 149. 68 | 26, 377. 64 |
| 4, 695. 43 | 4, 695. 43 | 4, 695. 43 | 4, 918. 86 | 4, 732. 58 | 4, 719. 33 | 4, 823. 90 | 4, 477. 71 | 4, 394. 46 |

5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025 年至 2041 年）累计可用于还本付息的金
额为 65701.64 万元，累计还本付息总额 39990.00 万元，测算覆盖本
息倍数为 1.64 倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

资金平衡测算表

| 单位：万元 | | | | | | | | |
|--------|----------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|
| 年度 | 融资本息支付 | | | 项目还款来源 | | | | |
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 运营收入 | 运营成本 | 增值税及附加 | 所得税 | 可还本付息资金 |
| 2025 年 | 15000 | 166.5 | 15166.5 | | | | | |
| 2026 年 | 15000 | 499.5 | 15499.5 | | | | | |
| 2027 年 | | 666 | 666 | 4608.03 | 722.68 | 275.90 | 219.10 | 3390.34 |
| 2028 年 | | 666 | 666 | 4757.01 | 724.17 | 293.15 | 251.66 | 3488.03 |
| 2029 年 | | 666 | 666 | 5059.00 | 727.19 | 310.39 | 322.09 | 3699.32 |
| 2030 年 | | 666 | 666 | 5626.18 | 736.26 | 344.02 | 453.22 | 4092.69 |
| 2031 年 | | 666 | 666 | 6052.32 | 740.52 | 362.12 | 554.16 | 4395.52 |
| 2032 年 | | 666 | 666 | 6169.65 | 741.70 | 362.12 | 583.20 | 4482.63 |
| 2033 年 | | 666 | 666 | 6478.14 | 748.35 | 380.23 | 654.13 | 4695.43 |
| 2034 年 | | 666 | 666 | 6478.14 | 748.35 | 380.23 | 654.13 | 4695.43 |
| 2035 年 | | 666 | 666 | 6478.14 | 748.35 | 380.23 | 654.13 | 4695.43 |
| 2036 年 | | 666 | 666 | 6802.04 | 755.34 | 399.24 | 728.61 | 4918.86 |
| 2037 年 | | 666 | 666 | 6803.00 | 755.35 | 399.24 | 915.83 | 4732.58 |
| 2038 年 | | 666 | 666 | 6803.00 | 755.35 | 399.24 | 929.08 | 4719.33 |
| 2039 年 | | 666 | 666 | 7143.14 | 762.68 | 592.63 | 963.93 | 4823.90 |
| 2040 年 | | 499.5 | 499.5 | 7143.14 | 762.68 | 998.71 | 904.04 | 4477.71 |
| 2041 年 | | 166.5 | 166.5 | 7143.14 | 762.68 | 998.71 | 987.29 | 4394.46 |
| 合计 | 30000.00 | 9990.00 | 39990.00 | 93544.06 | 11191.65 | 6876.18 | 9774.59 | 65701.64 |
| 本息覆盖倍数 | 1.64 | | | | | | | |

（五）其他事项说明

根据《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（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

2、充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入65701.64万元，能够覆盖债券本息金额为39990.00万元，债务本息偿付保障倍数为1.64倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

六、项目风险评估及控制措施

本次拟申请专项债券的安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

1、自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2、来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3、来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4、来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5、来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6、资金落实情况

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

不到位，将直接影响工程进度。

7、工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

6.1.2 项目收益的风险评估

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入和政府补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2、市场风险

风险识别：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。

3、财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

(二) 风险控制措施

6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1、自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以

及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4、来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

5、来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6、资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财

务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7、工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.2.2 项目收益的风险控制措施

1、经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的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。

2、市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

1、投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（三）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2041 年）经营净收益=经营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费
=93544.06-11191.65-14818.15 =65701.64 万元。

考虑到经营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 收益变动百分比 | 0% | -5% | -10% |
|------------|----------|----------|----------|
| 相关收益（万元） | 65701.64 | 62857.06 | 58179.86 |
| 还本付息总额（万元） | 39990.00 | 39990.00 | 39990.00 |
| 覆盖本息倍数 | 1.64 | 1.53 | 1.41 |

以上考虑了经营净收益从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.41 到 1.64。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。

七、投资者保护措施（还款保障计划）

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

1、预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2、统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3、明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4、及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（一）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《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》（皖政[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（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。

（二）明确各部门职责

1、财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2、债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主

体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3、发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4、审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5、地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6、人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7、当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8、其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

（三）监测和报告

1、预警机制

（1）对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、

部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

(2) 对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

2、信息监测

(1) 各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

(2) 信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

(四) 应急处置

1、启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能

出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

2、分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，地方政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；地方政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

3、市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

(1)督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

(2)新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

(3)向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

(4)严格控制政府投资新开工项目。

4、省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措

施包括但不限于：

（1）财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

（2）人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

（3）发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

（4）省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

（五）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（六）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请

相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的,依据《中华人民共和国预算法》、《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》(皖政〔2015〕25号)依法追究有关单位和人员责任;对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的,依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例(试行)》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制

东至县人民政府和东至县财政局建立起完善的专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,组织开展新增债券资金绩效评价工作,确保债券资金合规使用,提高债券资金使用效益,保障投资者合法权益。

八、资金管理方案

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

（一）总则

1、项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2、项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3、项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4、项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5、项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6、组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

（二）预算管理

1、项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2、收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3、增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4、经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

（1）收到新增项目收益专项债券额度；

（2）债务收入短收；

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5、项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6、项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按

照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7、使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8、年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9、组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（三）债券资金存储

1、财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

2、项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

3、项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的

接收、存储及划转,并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金,应分别设立独立的债券资金专户。

4、鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

(四) 债券资金使用

1、项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的,在办理资金支付前,项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批,报财政部门进行用途审查,并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的,项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2、项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后,按月上报债券资金支出信息,并按规定提供相关附件。

3、项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前,对已进入发行备选库并列入发行计划的项目,财政部门可预拨资金,加快项目建设进度,债券发行后及时归垫。

4、项目单位应每月5日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5、项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（五）项目收入及运营成本

1、项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

2、项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3、项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

4、依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

5、为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根

据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

(六) 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，确保项目收益实现。

2、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。

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。

(七) 绩效管理

1、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由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。

2、开展重点项目绩效评价工作。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。

3、明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（八）部门职责

1、财政部门负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

2、项目主管部门职责。

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）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，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）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。

3、项目单位职责。

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。

应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表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。

（3）项目收益专项债券资金、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。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（九）监督管理

1、财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2、项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3、财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国

家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

九、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，安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网－中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1、债券发行日五个工作日之前披露

（1）“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建

设项目收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

2、债券发行结束当日披露

“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”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

“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

4、每期债券兑付日五个工作日之前披露

“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

5、每期债券存续期内定期披露内容

(1) 安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

(2) 安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目施工/运营最新情况说明。

(3) “安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

(4) “安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

6、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。