

黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设 项目收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案

财政部门:

歙县财政局

主管部门:

歙县科技商务工业信息化局

实施单位:

歙县科技商务工业信息化局

编制时间:

二〇二五年二月



目录

摘要	1
前言	3
一、项目基本情况	1
(一) 国家/安徽省/黄山市经济和社会发展规划及行业专项规划	1
1、项目符合国家经济和社会发展规划及行业专项规划	1
2、项目符合安徽省经济和社会发展规划及行业专项规划	2
3、项目符合黄山市经济和社会发展规划及行业专项规划	3
4、黄山市基本情况	4
5、项目背景介绍	6
(二) 发行人地理、人口、交通等基本情况	6
(三) 项目情况	9
1、黄山市歙县 2021—2023 年经济、财政、债务情况	9
2、参与主体	10
3、项目概况	10
4、前期工作情况	11
二、经济社会效益分析	13
(一) 项目经济社会效益	13
1、社会效益分析	13
2、经济效益分析	14
3、本项目具有显著的公益性	14
(二) 项目预期绩效评估	15
三、项目投资估算及资金筹措方案	18
(一) 项目投资估算	18
1、编制依据及原则	18
2、项目总投资	18
(二) 资金筹措方案	21
1、资本金来源	21
2、融资计划	22
3、资金使用计划	22
4、项目资金保障措施	23
四、项目预期收益及资金测算平衡情况	25
(一) 预期收益	25
1、项目收入	25
2、经营成本	38
3、相关税费	50
4、项目损益情况	54
(二) 资金测算平衡情况	57
1、本息覆盖倍数	57

2、偿债能力分析（压力测试）	58
3、资金测算平衡分析	59
（三）其他事项说明	64
（四）独立第三方专业机构进行评估意见	64
1、会计师事务所评估意见	64
2、律师事务所评估意见	65
五、项目融资计划	66
（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划	66
1、发行依据	66
2、发行计划	67
3、发行场所	68
4、品种和数量	68
5、时间安排	68
6、兑付安排	68
7、发行费	68
（二）专项债券投资者保护措施	68
六、项目建设和经营方案	70
（一）项目建设方案	70
1、技术方案	70
2、工程方案	72
（二）项目经营方案	74
1、经营主体	74
2、员工管理	74
3、成本管理	74
4、收入管理	74
5、工程建设管理	75
七、专项债券全生命周期风险管理方案	77
（一）专项债全生命周期风险管理概念	77
1、全生命周期风险管理架构	77
2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	77
（二）项目全生命周期的风险及应对措施	80
1、影响项目施工进度或正常经营的风险及控制措施	80
2、影响项目收益的风险及控制措施	90
3、影响融资平衡结果的风险及控制措施	92
八、还款保障情况	93
（一）还款责任及保障	93
（二）项目资产管理	94
（三）项目收入管理	94
（四）预算编制及管理	95
（五）资金管理方案	95
1、主管部门及职责	95

2、资金专户管理.....	96
3、资金流入管理.....	96
4、资金流出管理.....	97
5、绩效管理职责.....	97
(六) 债券发行与偿还	98
(七) 监督管理	99
九、信息披露计划	100

摘要

黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目（以下简称“本项目”）为新建项目，前期工作准备充分，债券到位后能立即形成实物工作量。本项目的实施符合国家、安徽省、黄山市相关规划，项目经营期内现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目总投资为 79227.13 万元，其中资本金 39227.13 万元，占总投资的 49.51%。资本金来源于财政预算资金。

本项目计划发行专项债券 40000.00 万元，占总投资的 50.49%。其中，2025 年计划发行专项债券 3000.00 万元，债券期限为 20 年期；2026 年计划发行专项债券 21000.00 万元，债券期限为 20 年期；2027 年计划发行专项债券 16000.00 万元，债券期限为 20 年期。

本项目收入来源为标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入、停车位服务费收入、充电桩服务费收入。经营期内总收入为 107445.73 万元。

本项目全部 40000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 17560.27 万元的累计盈余资金。期间将不存在任何资金缺口。

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

前言

《歙县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出“发展现代仓储和物流业，推动应急物资储备园区建设”。近年来，歙县不断加大产业链供应链融合发展，推进传统产业转型升级，优势产业快速集聚，优化产业配套，完善产业链上下游布局提升综合服务能力；提升物流基础设施，统筹规划建设物流园区，积极引导物流企业向园区集聚；优化物流营商环境。通过多措并举提高物流发展质量，降低社会物流成本、增强物流企业活力，有效服务和支撑产业发展。

本次计划发行的黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目符合国家政策和地方规划，本项目建成后将有力促进黄山市综合物流仓储的发展。同时，本项目符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益。

一、项目基本情况

（一）国家/安徽省/黄山市经济和社会发展规划及行业专项规划

1、项目符合国家经济和社会发展规划及行业专项规划

2022年5月6日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》提出“增强县城产业支撑能力……统筹培育本地产业和承接外部产业转移，促进产业转型升级……培育农产品加工业集群，发展农资供应、技术集成、仓储物流、农产品营销等农业生产性服务业”，“健全商贸流通网络。发展物流中心和专业市场，打造工业品和农产品分拨中转地。根据需要建设铁路专用线，依托交通场站建设物流设施。**建设具备运输仓储、集散分拨等功能的物流配送中心，发展物流共同配送，鼓励社会力量布设智能快件箱**”。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出“**建设现代物流体系**，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。完善现代商贸流通体系，培育一

批具有全球竞争力的现代流通企业，支持便利店、农贸市场等商贸流通设施改造升级，发展无接触交易服务，加强商贸流通标准化建设和绿色发展。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系”。

国务院关于印发《“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》（国发〔2021〕25号）提出“强化科技支撑、质量控制、品牌建设和产品营销，建设一批特色农产品标准化生产、加工和仓储物流基地，培育一批特色粮经作物、园艺产品、畜产品、水产品、林特产品产业带”，“发展乡村新型服务业。积极发展生产性服务业，引导仓储物流、设施租赁、市场营销、信息咨询等领域市场主体将服务网点延伸到乡村”。

《国务院办公厅关于加快农村寄递物流体系建设的意见》（国办发〔2021〕29号）提出“加快农村寄递物流基础设施补短板。各地区依托县域邮件快件处理场地、客运站、货运站、电商仓储场地、供销合作社仓储物流设施等建设县级寄递公共配送中心；整合在村邮政、快递、供销、电商等资源，利用村内现有公共设施，建设村级寄递物流综合服务站”。

2、项目符合安徽省经济和社会发展规划及行业专项规划

2023年1月31日，《中共安徽省委安徽省人民政府关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作加快建设农业强

省的实施意见》提出“加快发展现代乡村服务业。深入推进县域商业体系建设，改造升级县、乡、村商业网络和农村物流配送体系。深化农村客货邮融合发展，推动县域内交通、邮政、快递网络节点共建共享，巩固快递进村基本全覆盖成果，稳定运营 5000 个以上村级寄递物流综合服务站”。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出“更大力度推进交通基础设施、物流枢纽、配送中心、储备库、冷链基地建设，改造提升一批传统流通业”，“推动具备条件的乡镇将商贸物流与休闲农业、乡村旅游、产品加工等有机结合”，“优化农产品加工园区空间布局和功能定位，促进农业生产、加工、物流、研发、服务等相互融合和全产业链开发，打造产值超千亿元的农业产业化集群”，“盘活存量建设用地，加大对县域农产品加工、农产品冷链、物流仓储、产地批发市场、小微企业园、休闲农业、乡村旅游等项目用地支持力度。支持县域物流体系建设，加快完善县乡村三级物流节点网络”。

3、项目符合黄山市经济和社会发展规划及行业专项规划

《黄山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出“全面提升物流服务产业链、供应链能力，大力发展立体仓储、多式联运、智慧物流平台等新模式。积极引进大型综合物流企业在黄山设立区域分中心，

培育壮大 A 级物流企业，加快建设一批省级以上物流示范园区”。

《歙县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出“支持现有运输、仓储、货代、联运、快递企业功能整合和服务延伸，加快向现代物流企业转型”、“完善现代商贸流通体系，促进现代流通方式、现代流通企业等加速发展，支持关系居民日常生活的商贸流通设施改造升级、健康发展……完善城乡多级物流网络体系和配送体系，推动电商物流节点与交通运输网络统筹布局、融合发展，畅通工业品下乡、农产品进城通道，推动流通业降本增效”，“快递物流相关产业园、仓储、分拨、配送等设施用地纳入城乡一体化建设，统筹规划电子商务与快递物流协同发展”。

4、黄山市基本情况

黄山市自 1987 年设市。现辖三区（屯溪区、黄山区、徽州区）四县（歙县、休宁县、黟县、祁门县）和黄山风景区，总面积 9807 平方公里。2021 年末全市常住人口 133.2 万人，常住人口城镇化率 59.25%，比上年提高 0.96 个百分点。年末全市户籍人口 148.57 万人，户籍人口城镇化率 37.82%，提高 1.66 个百分点。

黄山市是安徽省规划建设中的区域中心城市和交通枢纽城市，全国“50+4（黄山、温州、淮安、清远）”铁路枢纽城市和国家公路运输枢纽城市。现已建成合福、杭黄 2 条高

铁，徽杭、合铜黄、黄塔桃、绩黄、黄祁等 5 条高速，正在建设昌景黄、池黄高铁和黄千、德上（池祁段）、芜黄高速。屯溪国际机场为 4D 级口岸机场，已开辟 27 条国际国内航线和旅游包机航线。今日黄山，已经形成立体综合交通格局，“铁、公、机”横联东西、纵贯南北，区位条件极其优越。

近年来北京城建、携程集团、华为集团、科大讯飞、中国银联、小罐茶等大品牌、大企业相继入驻黄山。黄山市先后获得中国优秀旅游城市、公众最向往的中国城市、全国双拥模范城、国家园林城市、国家森林城市、中部最佳投资城市、世界特色魅力城市 200 强、中国特色休闲城市、中国最具幸福感城市、全国文明城市、国家卫生城市等殊荣，实现全国社会治安综合治理优秀市“四连冠”并再获“长安杯”，在中部六省市级以上城市中率先获得中国人居环境奖。

歙县东邻杭州，南接千岛湖，面积 2122 平方公里，人口 46.32 万，辖 28 个乡镇、182 个行政村、10 个社区，85% 以上是山区、库区，人均 3 分地、5 亩山。

歙县毗邻杭州，东向发展、承接产业转移优势明显，皖赣铁路横贯东西，京福高铁和黄杭高铁均在歙县设站，徽杭、绩黄高速和在建的黄千高速直达县境，国家级文明样板航道——新安江航道直通千岛湖。

2022 年，在县委、县政府的坚强领导下，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实

实习近平总书记系列重要讲话指示批示精神，全面贯彻党的二十大精神，统筹疫情防控和经济社会发展，全县经济承压而上，高质量发展取得新成效。

5、项目背景介绍

物流是指为了满足客户的需求，以最低的成本高效率的完成，通过运输、保管、配送等方式，实现原材料、半成品、成品或相关信息进行由商品的产地到商品的消费地的计划、实施和管理的全过程。

从产业链看，物流行业可以分为物流基础设施、物流运输两大环节。物流基础设施环节包括道路基础设施的建设管理、仓储基础设施的建设管理以及物流设备制造。物流业是支撑国家经济发展的基础性产业，对于促进资源分配、提升居民福利具有重要作用。

中国是全球最大的物流市场，我国物流需求持续增长。据中国物流与采购联合会数据，2021 年全国社会物流总额达 335.2 万亿元，物流需求规模再创新高，是“十三五”初期的 1.5 倍。按可比价格计算，同比增长 9.2%。

（二）发行人地理、人口、交通等基本情况

安徽省位于中国中东部，是最具活力的长江三角洲组成部分。全省南北长约 570 公里，东西宽约 450 公里。总面积 14.01 万平方公里，约占中国国土面积的 1.45%。根据安徽

省 2021 年国民经济和社会发展统计公报，2021 年末全省常住人口 6113 万人。

安徽在中国交通干线网中具有承东启西的地位，铁路密度居华东前列。昌景黄、池黄、宣绩等高铁加快建设，安庆—九江高铁建成经营，连接安徽与粤港澳大湾区的高铁干线顺利贯通，高铁里程增至 2451 公里，居全国第一。“五纵九横”高速公路主骨架加速形成，2021 年末全省高速公路通车里程达 5146 公里，固镇至蚌埠、池州至石台、芜湖至黄山 3 个计划通车的“县县通高速”项目全部建成通车，“县县通高速”攻坚行动圆满收官。长三角互联互通水平持续提升，宁和高速以及宁洛、宣广高速改扩建工程开工建设，来六、黄千、宁安等项目加快推进，新开通省际毗邻公交线路 5 条。携手共建长三角世界级港口群，合肥至上海外贸定制直达航线、芜湖至日本快运航线、定埠至上海港航巴士相继开通，芜湖港—上海洋山港实现一体化运行，上港集团—安徽港航芜湖集装箱联合服务中心揭牌经营。携手共建长三角世界级机场群，芜宣机场正式经营，芜湖专业航空货运枢纽港加快建设，合肥机场二期开工，合肥至伦敦、仁川 2 条国际货运航线开通，合肥国际货运集散中心建设进程加快。

安徽是我国重要的农产品生产、能源、原材料和加工制造业基地，汽车、机械、家电、化工、电子、农产品加工等行业在全国占有重要位置。奇瑞、江淮汽车是中国自主品牌

汽车代表。铜陵是中国最大的电解铜生产基地，丰原集团是全国最大的农产品深加工企业，中国宝武马钢集团是我国特大型钢铁联合企业，海螺集团是全国最大的水泥和塑料型材生产企业，海螺集团、铜陵有色入选世界 500 强企业。2021 年，中国集成电路共保体安徽中心挂牌成立。“中国声谷”新入园企业数达 1423 家。马钢国产高铁车轮实现批量装车。中国光伏行业年度大会在皖举行，新能源汽车产量突破 25 万台、增长 1.4 倍。世界级智能家电家居产业集群加快打造，第十一届中国国际机器人高峰论坛成功举办，省生命健康产业社团联盟正式组建，迈瑞医疗等医药名企落户安徽。

安徽拥有中国科学技术大学、合肥工业大学等著名大学在内的普通高等院校 121 所，2021 年末本专科在校生 150.5 万人。全省有国家重点实验室（含国家研究中心）12 个，省重点实验室 171 个；有省级以上工程技术研究中心 521 家。科研机构 6769 个，从事研发活动人员 27.9 万人。全省专业技术人才总量达 451.4 万人，其中高层次人才 47.5 万人。2021 年，全省登记科技成果 17755 项，授权专利 15.3 万件，年末全省有效发明专利 12.2 万件。有省级高新技术产业开发区 20 个，其中国家级 6 个；高新技术企业 11368 家。安徽也是国家技术创新工程试点省，省会合肥是全国首个科技创新型试点市。全省建成国家大科学装置 3 个，2021 年荣获国家科学技术奖 12 项、中国专利奖金奖 2 项。光量子计算原型机

“九章二号”、超导量子计算原型机“祖冲之二号”使我国成为世界上唯一在两种物理体系上实现“量子计算优越性”的国家，人造“小太阳”创造 1056 秒长脉冲高参数等离子体运行的世界纪录，智飞龙科马新冠病毒疫苗获批紧急使用。

（三）项目情况

1、黄山市歙县 2021—2023 年经济、财政、债务情况

综合歙县财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

歙县 2021-2023 年经济、财政和债务情况

表格 1-2

单位：亿元

项目	年份		
	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收支情况			
财政收入	14.04	14.92	15.33
财政支出	44.36	48.69	53.73
地方债务情况			
地方政府一般债务余额	28.01	28.83	29.71
地方政府专项债务余额	24.66	33.19	49.42
地方政府一般债务限额	29.40	30.43	33.34
地方政府专项债务限额	24.79	33.32	49.42
政府性基金收支			
政府性基金收入	7.40	7.30	8.18
政府性基金支出	15.08	15.43	22.76

2、参与主体

本项目主管部门和实施单位均为歙县科技商务经济信息化局。

主管部门和实施单位介绍：该主管部门机构性质为机关，统一社会信用代码为 11341021743073278U，法定代表人为汪璟峰，机构地址位于歙县行政办公大楼，批准机构名称为歙县事业单位登记管理局，赋码机关为中共歙县县委机构编制委员会办公室。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

3、项目概况

（1）项目地点

本项目位于安徽省黄山市歙县境内。

（2）项目投向领域

本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施。

（3）建设规模及内容

项目规划建设综合物流仓储中心占地 168158.10m²（252.24 亩），总建筑面积 204553.49m²，主要包括：拟建标准化厂房 170007.68m²，职工宿舍 13000.00m²，综合服务中心 16350.52m²，物业管理及其他辅助用房 594.84m²，地下室 4600.45m²，拟配套停车位 783 个，充电桩 157 个；同时配套建设交易集散中心 33600.00m²，占地约 42.00 亩，以及

配套给排水、消防等基础设施工程，配套建设生产运输道路工程。

本项目建设方案详见第六章项目建设和经营方案。

4、前期工作情况

（1）项目建设计划及开工情况

本项目计划 2025 年 3 月前为前期准备工作，2025 年 4 月开工建设，2027 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用

（2）已完成的前期工作

本项目已取得以下批复文件。

已完成《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》的编制。

已取得项目立项批复，批复单位为歙县发展和改革委员会。见附件《关于黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目立项的批复》（发改综合〔2023〕266 号）。

已取得可行性研究报告批复，批复单位为歙县发展和改革委员会。见附件《关于黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告的批复》（发改综合〔2023〕304 号）。

已完成项目环境影响登记表备案，备案号:202334102100000134。见附件《建设项目环境影响登记表》。

已取得《建设项目用地预审与选址意见书》（歙建选（2023）25号），发证机关为歙县自然资源和规划局。

已取得《建设用地规划许可证》（歙建地（2023）19号），发证机关为歙县自然资源和规划局。

已取得《建设工程规划许可证》（歙建工（2023）15号），发证机关为歙县自然资源和规划局。

本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量。

二、经济社会效益分析

（一）项目经济社会效益

1、社会效益分析

（1）有利于加速项目区建设步伐

歙县是一个工业、旅游、农业、商贸云集地，本项目拟建区域是歙县城市发展的新空间，未来城市商业的主要承载地，是歙县的城市发展重要格局，项目区的发展可为城市发展提供广阔舞台，能快速地构建城市功能、形成规模发展效应，推进歙县现有产业配套服务的功能调整和深度发展，开创新老互补互动、城市资源有效整合的新局面。

（2）促进区域社会经济发展，增加劳动就业机会

项目的建设将更加完善前歙县城市整体功能配置，促进了项目区的交通运输、商贸物流、酒店旅业、房地产业等行业发展，工商税务收入也将随之增加，极大地促进区域社会经济的发展，同时项目区相关从业人员的劳动就业机会有很大幅度的增加。

（3）配套完善城市基本设施，有效地提升周边地价

随着项目区不断建设，完善工业基础设施配套服务，土地环境价值随之提升。将改善人民的生活环境和人文环境，促进周边土地开发，吸引更多的人群到周边居住，土地大幅度增值，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关

行业的发展，增强经济实力。从而推动项目区经济的快速发展。

综上，本项目的建设和发展，具有显著的社会效益，当地各利益群体和相关组织均持积极合作的态度。从项目互适性看，当地社会条件对于项目建设和长期发展是适应和满足的。

2、经济效益分析

本项目的建成将促进黄山市物流仓储相关产业的发展，成为当地新的经济增长点，为当地经济的可持续发展提供新的产业成长支持。同时，有利于实现物流仓储产业的集约化经营，优化社会资源配置，创造规模效益，推动科技进步，拓展其经济活动范围，实现地区和城市运输及仓储业的可持续发展，并通过“乘数效应”扩大黄山市的经济总量，提升黄山市第三产业结构水平和区域经济竞争力。

综上，本项目的实施，通过提升物流仓储设施，一方面增加城市吸引力，有助于经济发展亟需人才的引进，另一方面也为产业升级创造了良好条件。

3、本项目具有显著的公益性

本项目建设的物流仓储等设施，将产生明显的联动效应，有效促进当地各行业发展，带动黄山市当地经济发展。与此同时，本项目还将解决当地人就业难等问题。项目经营后，将为当地带来数千个就业岗位，有效提高当地人民就业质量，

提升区域人民群众的生活质量，提高广大人民群众获得感。对保障区域民生、经济和产业的发展和稳定具有显著的作用。

综上，本项目公益性显著。

（二）项目预期绩效评估

本项目预计总收入 107445.73 万元，可以实现收益与融资自求平衡，达到年度收支平衡和总体收支平衡，满足债券还本付息的要求。

本项目预期绩效评估详情参见项目绩效目标表。

表 3 项目绩效目标表

项目名称		黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目			
主管部门		歙县科技商务经济 信息化局		实施单位	歙县科技商务 经济信息化局
项目属性		新建项目			
项目资金 (万元)		项目投资总额		79227.13 万元	
		其中：财政拨款		39227.13 万元	
		债券资金		40000.00 万元	
总体 目标	实施目标（2025 年 4 月—2047 年 12 月）				
	目标 1：2027 年 12 月完成竣工验收。 目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡				
绩效 指标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出 指标	数量指标	标准化厂房	170007.68m ²	达到预期目标
			职工宿舍	13000.00m ²	达到预期目标
			综合服务中心	16350.52m ²	达到预期目标
			其他辅助用房	594.84m ²	达到预期目标
			地下室	4600.45m ²	达到预期目标
			停车位	783 个	达到预期目标
			充电桩	157 个	达到预期目标
			交易集散中心	33600.00m ²	达到预期目标
		质量指标	建设质量	合格	达到预期目标
		时效指标	建成时间	2027 年 12 月	达到预期目标
		成本指标	投资额	≤79227.13 万元	达到预期目标
	效益 指标	经济效益 指标	收支平衡	实现年度收支平 衡和总体收支平 衡	达到预期目标
			债券还本付息	按时足额	达到预期目标
			总收入	107445.73 万元	达到预期目标
		社会效益 指标	带动就业	增加就业岗位	达到预期目标
		生态效益 指标	污水处理	主管部门评价	达到预期目标
		可持续影 响指标	使用时间	不少于 30 年	达到预期目标
	满意 度指 标	服务对象 满意度指 标	相关群体满意度	≥80%	达到预期目标

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好地发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过对项目详细评估，本项目的实施具有一定的必要性、公益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对本项目应“予以支持”。

相关评价报告及附表参见本项目附件。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据及原则

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

本项目投资估算主要参考以下文件。

《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》；

安徽省造价信息网；

《建设项目经济评价方法与参数》（国家发改委、建设部）；

有关建（构）筑物的相关造价估算指标；

建设工程费用的相关配套文件；

国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；

主要材料设备现行市场价格；

黄山市信息价；

业主提供的资料及其他相关资料。工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；

综合取费均按省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；

人工、设备及材料按当地主管部门发布的信息价估算，并计入了相应的备品备件费用和运杂费用。

2、项目总投资

本项目总投资 79227.13 万元，其中建设投资 77107.13 万元，占总投资比例 97.32%；建设期债券利息 2080.00 万元，占总投资比例 2.63%；债券发行费用 40.00 万元，占总投资比例 0.05%。

本项目总投资详情参见投资汇总估算表。

表 4 投资汇总估算表

单位：万元

序号	项目	合计	比例
1	建设投资	77107.13	97.58%
1.1	工程费用	65303.26	82.43%
1.2	工程建设其他费用	6935.91	8.75%
1.3	预备费	5067.96	6.40%
2	建设期债券利息	1880.00	2.37%
3	债券发行费用	40.00	0.05%
4	总投资	79227.13	100.00%

本项目建设投资中工程费用 65303.26 万元，占总投资比例为 82.43%；工程建设其他费用 6935.91 万元，占总投资比例为 8.75%；预备费 5067.96 万元，占总投资比例为 6.40%。

本项目建设投资详情参见投资明细估算表。

表 5 投资明细估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	设备购置及安 装费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万 元)	技术指标		
						单位	数量	工程单价 (元)
1	工程费用	49808.67	15494.59	0.00	65303.26			
1.1	物流仓储中心	34202.57	8628.99		42831.56			
1.1.1	土建及室内配 套工程	31938.28	0.00		31938.28			
	厂房	23801.08	0.00		23801.08	m ²	170007.68	1600.00
	职工宿舍	2990.00			2990.00	m ²	13000.00	2300.00
	综合服务中心	3924.12			3924.12	m ²	16350.52	2400.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	设备购置及安 装费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万 元)	技术指标		
						单位	数量	工程单价 (元)
	物业管理及其他附属用房	118.97			118.97	m²	594.84	2000.00
	地下建筑	1104.11			1104.11	m²	4600.45	2500.00
1.1.2	附属工程	2264.29	8628.99		10893.28			
	电梯		1000.00		1000.00	套	40.00	250000.00
	暖通工程		1022.77		1022.77	m²	204553.49	50.00
	消防工程		1329.60		1329.60	m²	204553.49	65.00
	给排水工程		1227.32		1227.32	m²	204553.49	60.00
	供配电工程		3068.30		3068.30	m²	204553.49	150.00
	园区安防工程		140.00		140.00	项	1.00	1900000.00
	环保工程		120.00		120.00	项	1.00	1200000.00
	垃圾收集		70.00		70.00	项	1.00	900000.00
	园区大门		180.00		180.00	套	4.00	450000.00
	道路、硬化	925.45			925.45	m²	30848.40	300.00
	停车场	783.00			783.00	m²	19575.00	400.00
	充电桩		471.00		471.00	套	157.00	30000.00
	其他室外配套工程	470.84			470.84	m²	33631.62	150.00
	其他相关工程	85.00			85.00	项	1.00	1320000.00
1.2	交易集散中心	4166.40	1455.60		5622.00			
1.2.1	土建及配套工程	3696.00	0.00		3696.00	m²	33600.00	1100.00
1.2.2	附属工程	470.40	1455.60		1926.00			
	电梯		120.00		120.00	套	4.00	300000.00
	暖通工程		168.00		168.00	m²	33600.00	50.00
	消防工程		218.40		218.40	m²	33600.00	65.00
	给排水工程		201.60		201.60	m²	33600.00	60.00
	供配电工程		537.60		537.60	m²	33600.00	160.00
	安防工程		60.00		60.00	项	1.00	600000.00
	环保工程		50.00		50.00	项	1.00	500000.00
	垃圾收集		10.00		10.00	项	1.00	100000.00
	大门		90.00		90.00	套	2.00	450000.00
	道路、硬化	252.00			252.00	m²	8399.92	300.00
	停车场	80.00			80.00	m²	2000.00	400.00
	其他室外配套工程	78.40			78.40	m²	5599.94	140.00
	其他相关工程	60.00			60.00	项	1.00	600000.00
1.3	配套道路	11439.70	5410.00		16849.70			
	土方	164.70			164.70	m³	36600.00	45.00
	道路	11275.00			11275.00	m²	225500.00	500.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费 (万元)	设备购置及安 装费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万 元)	技术指标		
						单位	数量	工程单价 (元)
	交通工程		600.00		600.00	项	1.00	6000000.00
	道路附属工程		4810.00		4810.00	m	37000.00	1400.00
2	工程建设其他 费用	0.00	0.00	6935.91	6935.91			
2.1	土地费用			2940.00	2940.00	按 10 万元/亩		
2.2	建设单位管理 费			800.00	800.00	财建〔2016〕504 号		
2.3	前期咨询费			230.00	230.00	国家计委计价格 (1999) 1283 号文		
2.4	工程造价咨询 服务费			261.12	261.12	按工程费的 0.4%		
2.5	工程勘察设计 费			783.64	783.64	国家计委、财政部计价格 (2002) 10 号文		
2.6	工程监理费			522.43	522.43	发改价格 (2007) 670 号文		
2.7	施工图预算编 制费			78.36	78.36	按工程设计费的 10%		
2.8	施工图审查费			50.94	50.94	按工程设计费 6.5%		
2.9	竣工图编制费			62.51	62.51	按工程设计费 8%		
2.1	临时设施费			653.03	653.03	按工程费的 1%		
2.11	工程招标代理 费			228.56	228.56	按工程费的 0.35%		
2.12	工程保险费			194.74	194.74	按工程费的 0.3%		
2.13	劳动安全卫生 评审费			130.58	130.58	按工程费的 0.2%		
3	预备费	0.00	0.00	5067.96	5067.96			
3.1	基本预备费			5067.96	5067.96			
4	静态建设投资 合计	49808.67	15494.59	11803.87	77307.13			
5	建设期利息				1880.00			
6	发行债券手续 费				40.00			
7	合计				79227.13			
7.1	资本金				39227.13			
7.2	地方政府专项 债券				40000.00			

(二) 资金筹措方案

1、资本金来源

本项目资金筹措总额为 79227.13 万元。资本金来源：财政资金 39227.13 万元，占总投资比例 49.51%。

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。

2、融资计划

本项目拟发行专项债券融资 40000.00 万元，占总投资比例为 50.49%。根据资金使用计划，计划分 3 年发行，其中，2025 年计划发行 20 年期债券 3000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期债券 21000.00 万元，2027 年计划发行 20 年期债券 16000.00 万元。

除申请地方政府专项债券外，本项目没有其他融资。

3、资金使用计划

本项目 2025 年投资规模为 10524.43 万元，2026 年投资规模为 36483.85 万元，2027 年投资规模为 32218.85 万元。

本项目资本金 39227.13 万元，其中 1880.00 万元用于支付建设期利息，40.00 万元用于支付债券发行费用，37307.13 万元用于支付项目投资建设。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

本项目资金使用计划详情参见资金使用计划表。

表 6 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2025 年	2026 年	2027 年
1	资金筹措	79227.13	10524.43	36483.85	32218.85
1.1	发行债券	40000	3000	21000	16000
1.2	资本金	39227.13	7589.43	15498.85	16138.85
1.2.1	项目投资	37307.13	7461.43	14922.85	14922.85
1.2.2	建设期债券利息	1880	60	540	1280
1.2.3	债券发行费用	40	3	21	16
2	总投资	79227.13	10524.43	36483.85	32218.85
2.1	建设投资	77307.13	10461.43	35922.85	30922.85
2.2	建设期债券利息	1880	60	540	1280
2.3	债券发行费用	40	3	21	16

4、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

本项目合同管理主要为两方面内容。一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

四、项目预期收益及资金测算平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目经营收入主要包括标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入、停车位服务费收入、充电桩服务费收入。

项目各项收入均属于专项收入。

（2）项目收入预测

1) 标准化厂房出租费收入

本项目建设 170007.68m²的标准化厂房。

参考黄山 58 网厂房出租情况，黄山市厂房月出租费一般为 12.00 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本目标标准化厂房每月出租费按 12.00 元/m²进行测算。

	出租休宁县城北1100平米标准化厂房 22小时前 休宁-海阳镇 安徽省黄山市休宁县 1100m ² 建筑面积 0.4元/m²/天 1.32万/月
	屯溪周边 厂房出租 仓库出租 08-10 歙县-歙县城区 黄山市歙县 400m ² 建筑面积 0.4元/m²/天 4800元/月
	政府招商 池州市 厂房可租可买 也可拿地 招商政策优 06-09 屯溪-经济开发区 黄山市屯溪区红星路9-30号附近 2000m ² 建筑面积 0.4元/m²/天 2.4万/月

图 1 标准化厂房出租费收入价格参考

出租费按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年标准化厂房出租费收入为， $170007.68\text{m}^2 \times 12.00 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70.00\% \text{ 出租率} = 1713.68 \text{ 万元}$ ，经营期内标准化厂房出租费收入为 49901.64 万元。

2) 职工宿舍出租费收入

本项目建设 13000.00m²的职工宿舍。

参考全国房价行情网歙县住宅出租价格情况，歙县住宅出租费一般为 14.03 元/m²—14.51 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目职工宿舍每月出租费按 14.00 元/m²进行测算。

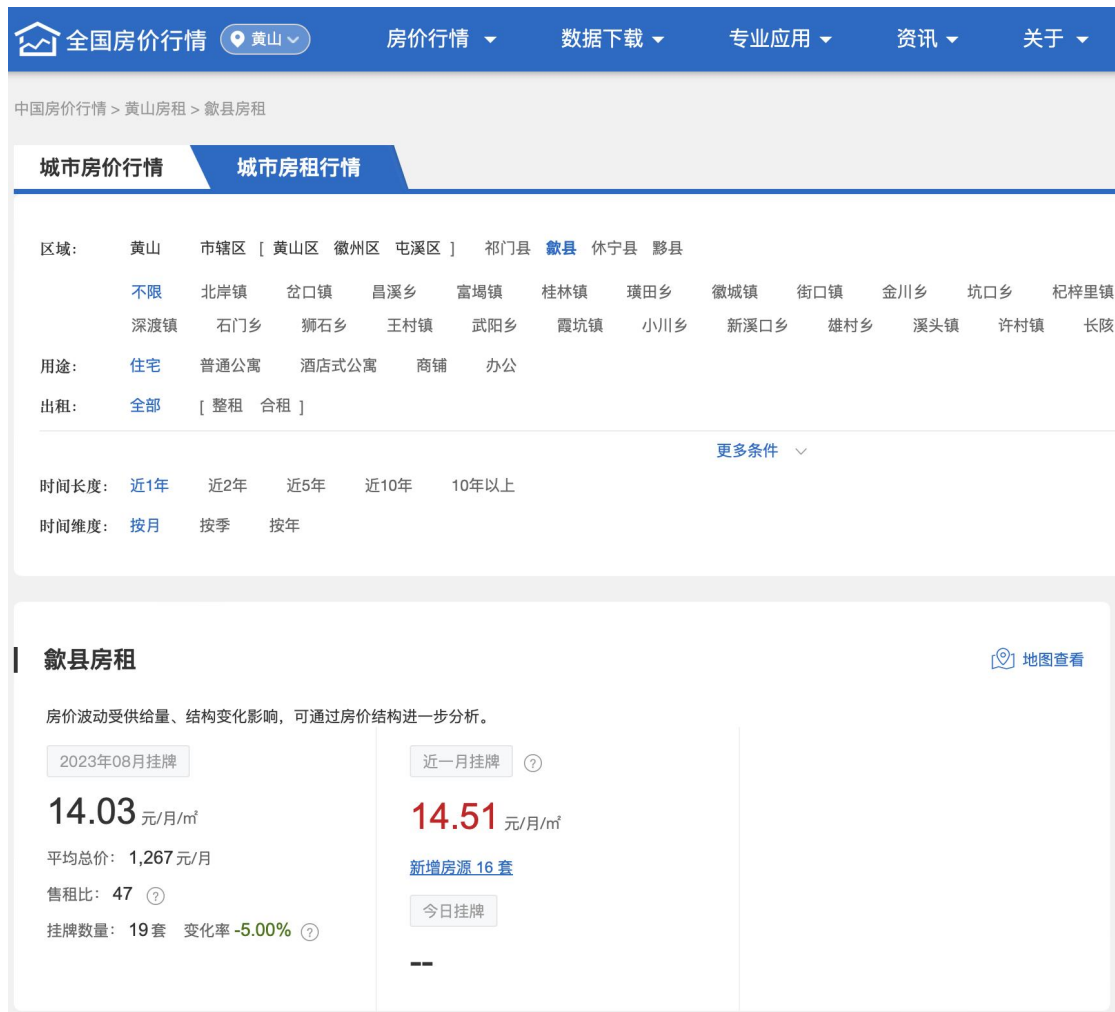


图 2 职工宿舍出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00% 测算, 年均复合增长率 1.92%, 2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%, 本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算, 经营期内不考虑满负荷经营, 第 1 年出租率为 70.00%, 第 2 年出租率为 75.00%, 第 3 年出租率为 80.00%, 第 4 年出租率为 85.00%, 第 5 年起出租率稳定为 90.00%。。

经测算, 本项目经营期第 1 年职工宿舍出租费收入为, $13000.00\text{m}^2 \times 14.00 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70.00\% \text{ 出租率} = 152.88 \text{ 万元}$, 经营期内职工宿舍出租费收入为 4451.75 万元。

3) 综合服务中心出租费收入

本项目建设 16350.52m²的综合服务中心。

参考黄山 58 网写字楼出租情况，歙县写字楼月出租费一般为 16.20 元/m²—18.00 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目综合服务中心每月出租费按 16.00 元/m²进行测算。



图 3 综合服务中心出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。。

经测算，本项目经营期第 1 年综合服务中心出租费收入为，16350.52m²×16.00 元/m²×12 月×70.00%出租率=219.75 万元，经营期内综合服务中心出租费收入为 6399.67 万元。

4) 交易集散中心出租费收入

本项目建设 33600.00m²的交易集散中心。

参考黄山 58 网商铺出租情况，歙县商铺月出租费一般为 33.30 元/m²—36.30 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目交易集散中心每月出租费按 33.00 元/m²进行测算。





	超市菜市场旁边幼儿园到小学和高中，人流量拥挤特别... 歙县-歙县城区 城东路 经营中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 可明火	55m ² 建筑面积	1999元/月 1.21元/m ² /天	广告
	转让或出租，因外地人要回家 歙县-歙县城区 城东路 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 可明火	60m ² 建筑面积	1999元/月 1.11元/m ² /天	06-06
	老店转让 只转同行业 东西齐全 非诚勿扰 歙县-歙县城区 新安公园 经营中 社区底商 1层 社区底商 临街 上水 下水	50m ² 建筑面积	1700元/月 1.13元/m ² /天	06-03
	旺铺低价转让，接收即可营业，适合做餐饮小吃 歙县-歙县城区 徽州路206 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 可明火	65m ² 建筑面积	2330元/月 1.19元/m ² /天	06-02

图 4 交易集散中心出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年交易集散中心出租费收入为， $33600.00\text{m}^2 \times 33.00 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70.00\% \text{ 出租率} = 931.39 \text{ 万元}$ ，经营期内交易集散中心出租费收入为 27122.24 万元。

5) 停车位服务费收入

本项目建设 783 个停车位。

据歙县人民政府网站发布的《关于核定徽园停车场车辆停放服务收费标准的批复》，徽园停车场车辆停放服务收费标准为，小型机动车辆（7 座及以下），30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）5 元，超过 1 小时后每 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算，日最高收费 20 元。

基于谨慎性原则，经营期内，本项目停车位服务费均按每次停放收费 5.00 元/次。考虑到物流仓储园区车流量较大，按每个停车位每天停放 3 次测算，即每个停车位服务费收入为 15.00 元/天。每年经营天数按 365 天进行测算。且不考虑价格涨幅。

关于核定徽园停车场车辆停放服务 收费标准的批复

作者：歙县发改委 发布时间：2023-04-04 15:57 信息来源：歙县发展和改革委员会 阅读次数：76 次

字号： 大 中 小

 文本下载  我要纠错  打印  收藏   

小

歙县旅游发展有限公司：

你公司《关于歙县徽园停车场收费许可的请示》收悉。根据《安徽省物价局 安徽省住房和城乡建设厅 安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）规定，经县政府同意，对徽园停车场车辆停放服务收费标准的批复如下：

一、收费标准

1、小型机动车（7座及以下）：30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）5元，超过1小时后每1小时加收1元，不足1小时按1小时计算，日最高收费20元。

2、执行公务的**、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、公交车等免收停车服务费。

3、新能源汽车，当日首次停放2小时以内（含充电时间）免费。超过2小时，按同车型政府定价标准减半收取。

4、月卡、年卡等方式收费，由歙县旅发公司与车主合同约定。

二、本标准自2023年4月1日起执行。

三、请接批复后即到县政务服务中心发改委窗口办理《服务价格登记证》变更手续，并进一步规范收费行为，于醒目位置进行公示，明码标价，接受社会的监督。

四、歙价〔2012〕75号文件同时废止。

特此批复

歙县发展和改革委员会

2023年3月22日

图 5 停车位服务费收入价格参考

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第1年出租率为70.00%，第2年出租率为75.00%，第3年出租率为80.00%，第4年出租率为85.00%，第5年起出租率稳定为90.00%。。

经测算，本项目经营期第1年停车位服务费收入为，783个×5.00元/次/个×3次/天×365天×70.00%使用率=300.08万元，经营期内停车位服务费收入为7502.06万元。

6) 充电桩服务费收入

本项目建设充电桩157个，为直流快充，额定功率60.00kW。

据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《省物价局转发

国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商〔2014〕102号）等文件要求，电动汽车充电服务价格由“电费+充电服务费”组成。电费按国家和省价格部门电价政策规定执行，充电服务费实行政府指导价管理，由价格主管部门制定中准价格和上下浮动幅度确定。参考国网安徽省黄山市歙县颐高广场停车场充电站价格数据，本项目充电桩服务费按 0.50 元/kW·h 测算。



图 6 充电桩服务费收入价格参考

基于谨慎性原则，经营期内，每个充电桩单次使用时间为 2.00 小时。考虑到物流仓储园区车流量较大，每天使用次数按 3 次测算。每年经营天数按 365 天进行测算。且不考虑价格涨幅。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年使用率为 40.00%，第 2 年使用率为 50.00%，第 3 年起使用率稳定为 60.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年充电桩服务费收入为， $157 \text{ 个} \times 0.50 \text{ 元/kW} \cdot \text{h} \times 3 \text{ 次/天} \times 2.00 \text{ 小时/次} \times 60.00 \text{ kW} \times 365 \text{ 天} \times 40.00\% \text{ 使用率} = 412.60 \text{ 万元}$ ，经营期内充电桩服务费收入为 12068.37 万元。

本项目经营期收入详情参见经营收入估算表。

表 7 经营收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	107445.73	3730.38	4070.52	4410.64	4647.63	4884.61	5272.60	5272.60	5272.60	5272.60	5272.60
1.1	标准化厂房出租费收入（万元）	49901.64	1713.68	1836.08	1958.49	2080.89	2203.30	2423.63	2423.63	2423.63	2423.63	2423.63
1.1.1	面积（平方米）		170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68
1.1.2	单价涨幅（%）							10.00%				
1.1.3	单价（元/月/平方米）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20
1.1.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.5	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	职工宿舍出租费收入（万元）	4451.75	152.88	163.80	174.72	185.64	196.56	216.22	216.22	216.22	216.22	216.22
1.2.1	面积（平方米）		13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
1.2.2	单价涨幅（%）							10.00%				
1.2.3	单价（元/月/平方米）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
1.2.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.5	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	综合服务中心出租费收入（万元）	6399.67	219.75	235.45	251.14	266.84	282.54	310.79	310.79	310.79	310.79	310.79
1.3.1	面积（平方米）		16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52
1.3.2	单价涨幅（%）							10.00%				
1.3.3	单价（元/月/平方米）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
1.3.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.3.5	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	交易集散中心出租费收入（万元）	27122.24	931.39	997.92	1064.45	1130.98	1197.50	1317.25	1317.25	1317.25	1317.25	1317.25
1.4.1	面积（平方米）		33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00
1.4.2	单价涨幅（%）							10.00%				
1.4.3	单价（元/月/平方米）		33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
1.4.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4.5	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	停车位服务费收入（万元）	7502.06	300.08	321.52	342.95	364.39	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82
1.5.1	数量（个）		783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00
1.5.2	停车服务费（元/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.5.3	使用次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5.4	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.5.5	使用率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	充电桩服务费收入（万元）	12068.37	412.60	515.75	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89
1.6.1	数量（个）		157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
1.6.2	充电服务费（元/千瓦时）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.6.3	使用次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.6.4	单次使用时间（小时/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.6.5	功率（千瓦）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.6.6	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.6.7	使用率（%）		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

(续前表)

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	107445.73	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	6168.40	6168.40	6168.40	6168.40	6168.40
1.1	标准化厂房出租费收入 (万元)	49901.64	2665.99	2665.99	2665.99	2665.99	2665.99	2932.22	2932.22	2932.22	2932.22	2932.22
1.1.1	面积 (平方米)		170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68	170007.68
1.1.2	单价涨幅 (%)		10.00%					10.00%				
1.1.3	单价 (元/月/平方米)		14.52	14.52	14.52	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
1.1.4	年出租月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.5	出租率 (%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	职工宿舍出租费收入 (万元)	4451.75	237.84	237.84	237.84	237.84	237.84	261.57	261.57	261.57	261.57	261.57
1.2.1	面积 (平方米)		13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
1.2.2	单价涨幅 (%)		10.00%					10.00%				
1.2.3	单价 (元/月/平方米)		16.94	16.94	16.94	16.94	16.94	18.63	18.63	18.63	18.63	18.63
1.2.4	年出租月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.5	出租率 (%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	综合服务中心出租费收入 (万元)	6399.67	341.87	341.87	341.87	341.87	341.87	376.13	376.13	376.13	376.13	376.13
1.3.1	面积 (平方米)		16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52	16350.52
1.3.2	单价涨幅 (%)		10.00%					10.00%				
1.3.3	单价 (元/月/平方米)		19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	21.30	21.30	21.30	21.30	21.30
1.3.4	年出租月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.5	出租率 (%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	交易集散中心出租费收入 (万元)	27122.24	1448.98	1448.98	1448.98	1448.98	1448.98	1593.77	1593.77	1593.77	1593.77	1593.77

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.4.1	面积（平方米）		33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00	33600.00
1.4.2	单价涨幅（%）		10.00%					10.00%				
1.4.3	单价（元/月/平方米）		39.93	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92
1.4.4	年出租月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4.5	出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	停车位服务费收入（万元）	7502.06	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82	385.82
1.5.1	数量（个）		783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00	783.00
1.5.2	停车服务费（元/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.5.3	使用次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5.4	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.5.5	使用率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	充电桩服务费收入（万元）	12068.37	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89	618.89
1.6.1	数量（个）		157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
1.6.2	充电服务费（元/千瓦时）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.6.3	使用次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.6.4	单次使用时间（小时/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.6.5	功率（千瓦）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.6.6	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.6.7	使用率（%）		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

2、经营成本

本项目经营成本参考类似项目并结合本地实际情况估算成本，具体标准如下。

（1）财务费用

本项目发行专项债券融资 40000.00 万元，其中 2025 年发行债券 3000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年发行债券 21000.00 万元，债券期限为 20 年；2027 年发行债券 16000.00 万元，债券期限为 20 年。债券利率按照 4.00% 测算，利息按每半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 32000.00 万元，其中，计入建设期利息累计 1880.00 万元，计入经营期利息累计 30120.00 万元。

本项目财务费用详情参见财务费用估算表

表 8 财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资本金累计		0	3000	24000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
2	本年新增债券融资	40000	3000	21000	16000										
3	本年应计债券利息	32000	60	540	1280	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3.1	应计入建设期利息	1880	60	540	1280										
3.2	应计入经营期利息	30120				1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
4	债券还本付息	72000	60	540	1280	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
4.1	债券还本	40000				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	债券付息	32000	60	540	1280	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
5	年末债券融资本金累计		3000	24000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000

(续前表)

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	年初债券融资本金累计		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	37000	16000
2	本年新增债券融资	40000										
3	本年应计债券利息	32000	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1540	1060	320

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
3.1	应计入建设期利息	1880										
3.2	应计入经营期利息	30120	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1540	1060	320
4	债券还本付息	72000	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	4540	22060	16320
4.1	债券还本	40000	0	0	0	0	0	0	0	3000	21000	16000
4.2	债券付息	32000	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1540	1060	320
5	年末债券融资本金累计		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	37000	16000	0

（2）经营成本

本项目经营成本由外购燃料动力费用、工资及福利费用、其他管理费用、折旧摊销费用、维护费等其他费用组成。经营成本总计为 8307.85 万元。具体如下：

1) 外购燃料动力费用

本项目外购燃料动力费用主要包括员工工作用水用电及园区公共用水用电等，出租部分的燃料动力费用由承租人负责。据《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》对本项目经营成本进行谨慎性分析，本项目每年用电量为 83.13 万 kW·h，每年用水量为 1.80 万吨。

参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103 号）、《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）等相关规定，本项目适用的电价为 0.66 元/kW·h。

附件 1

安徽省电网销售电价表

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				
其中：贫困县农业排灌用电		0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6892	0.6742	0.6592				
	两部制		0.6347	0.6197	0.6047	0.5947	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0.727分钱。
2. 上表所列价格，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；除居民生活用电、农业生产用电外，均含地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。
3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。
4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。
5. 315千伏及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。
6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

图 7 燃料动力费用电价价格参考

根据歙县自来水有限公司网站发布的歙县水费标准，本项目适用的水价为 3.10 元/吨。

2017年4月1日起执行							(单位：元/吨)	
序号	用水类别		基本水价	代收费用		到户 价格	范 围	
				水资源费	污水处理费			
1	居民生活用水	用水量≤216吨/年	1.37	0.08	0.85	2.30	居民住宅“一户一表”用户 (注：代收垃圾处理费每户每月5元)	
2		用水量216≤300吨/年	2.06	0.08	0.85	2.99		
3		用水量>300吨/年	3.43	0.08	0.85	4.36		
4			1.67	0.08	0.85	2.60	居民住宅总表用户、福利院、敬老院、部队营房用水、学校、公共用水(包括市政、园林、绿化、环卫、公共消防、公共厕所等)	
5	非居民用水		1.82	0.08	1.20	3.10	机关、团体、部队、街道、居委会、医院；工矿企业、交通运输等企业生产性用水；商贸业、餐饮业、服务业、旅游业、金融保险业、建筑用水、宾馆、公共浴室等。	
6	特种用水		2.98	0.08	1.20	4.26	娱乐休闲、洗浴、桑拿、美容美发、游泳池、汽车冲洗、以自来水为原料的生产企业用水	

图 8 燃料动力费用水价价格参考

外购燃料动力费用按每 5 年增长 10.00%测算，与经营收入涨幅持平。

经测算，本项目经营期第 1 年外购燃料动力费用为，
 $83.13 \text{ 万 kW}\cdot\text{h} \times 0.66 \text{ 元/kW}\cdot\text{h} + 1.80 \text{ 万吨} \times 3.10 \text{ 元/吨} = 60.45 \text{ 万元}$ ，经营期内外购燃料动力费用为 1405.50 万元。

2) 工资及福利费用

根据《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》测算数据，本项目经营期定员人数为 30 人，其中，管理人员为 6 人，普通人员为 24 人。

参考黄山市统计局网站统计信息，2021 年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 90251.00 元，其中歙县平均工资为 96592.00 元。基于谨慎性原则，本项目管理人員工资及福利费用按 10.00 万元/年测算，普通员工工资及福利费用按 7.00 万元/年测算。

【主动回应】2021年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资90251元

作者：市统计局 发布时间：2022-07-27 08:43 信息来源：黄山市统计局 阅读次数：2888 次

字号：大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

2021年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为90251元，与2020年的81469元相比，增加了8782元，同比名义增长10.8%，增速比2020年加快4.4个百分点。其中，在岗职工年平均工资92414元，同比名义增长11.5%，增速比2020年加快5.9个百分点。扣除物价因素，2021年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长9.7%。

分区县看，2021年年平均工资居前三位的是徽州区、歙县、休宁县，分别为99594元、96592元、95921元；列后三位的是黟县、黄山区、屯溪区，分别为82680元、84334元、87451元。同比名义增长率居前三位的是屯溪区、歙县、祁门县，分别增长11.5%、11.4%、10.4%；列后三位的是黟县、休宁县、徽州区，分别是7.8%、8.9%、9.0%。

2021年黄山市城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资

单位：元，%

地 区	2021年	2020年	名义增长率
合 计	90251	81469	10.8
屯溪区	87451	78443	11.5
黄山区	84334	76533	10.2
徽州区	99594	91359	9.0
歙 县	96592	86726	11.4
休宁县	95921	88120	8.9
黟 县	82680	76691	7.8
祁门县	90864	82292	10.4

图 9 工资及福利费用工资参考

工资及福利费用按每 5 年增长 10.00%测算，与经营收入涨幅持平。

经测算，本项目经营期第 1 年工资及福利费用为，管理人员 6 人×10.00 万元/年+普通人员 24 人×7.00 万元/年=228.00 万元，经营期内工资及福利费用为 5291.10 万元。

3) 其他管理费用

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等。

本项目经营期每年其他管理费用按每年工资及福利费用的 2.00%进行测算。

经测算，本项目经营期第 1 年其他管理费用为，228.00 万元 $\times 2.00\%=4.56$ 万元，经营期内其他管理费用为 105.85 万元。

4) 折旧摊销费用

基于谨慎性原则，折旧摊销残值率统一按 5.00%测算，折旧摊销年限为 20 年。

经测算，本项目经营期内每年折旧摊销费为，79227.13 万元 $\times (1-5.00\% \text{残值率}) \div 20 \text{ 年}=3763.29$ 万元，经营期内折旧摊销费为 75265.80 万元。

5) 维护费等其他费用

维护费等其他费用包括设备资产追加部分、设备修理和维护费用、拆装费用、公用系统的生产和分配费用和杂项费用等。

本项目经营期每年维护费等其他费用按每年折旧摊销费用的 2.00%进行测算。

经测算，本项目经营期第 1 年维护费等其他费用为，3763.29 万元 $\times 2.00\%=75.27$ 万元，经营期内维护费等其他费用为 1505.40 万元。

本项目经营成本详情参见折旧估算表、经营成本估算表、经营总成本估算表。

表 9 折旧估算表

单位：万元

序号	项目	原值	残值率	年限	合计	经营期									
						2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	固定资产折旧	79227.13	5.00%	20.00	75265.80	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29
2	合计	79227.13			75265.80	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29

(续前表)

序号	项目	原值	残值率	年限	合计	经营期									
						2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	固定资产折旧	79227.13	5.00%	20.00	75265.80	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29
2	合计	79227.13			75265.80	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29

表 10 经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	外购燃料动力费用	1405.50	60.45	60.45	60.45	60.45	60.45	66.82	66.82	66.82	66.82	66.82
1.1	外购燃料动力费涨幅							10.00%				
1.2	电费	1276.00	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87	60.68	60.68	60.68	60.68	60.68
1.2.1	年耗电量（万千瓦时）		83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13
1.2.2	单价（元/千瓦时）		0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
1.3	水费	129.50	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	6.14	6.14	6.14	6.14	6.14
1.3.1	年耗水量（万吨）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
1.3.2	单价（元/吨）		3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41
2	工资及福利费用	5291.10	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80
2.1	工资及福利费涨幅							10.00%				
2.2	管理人员工资及福利费（万元）	1392.30	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
2.2.1	管理人员（人）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.2.2	人均工资及福利费（万元/人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2.3	普通人员工资及福利费（万元）	3898.80	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	184.80	184.80	184.80	184.80	184.80
2.3.1	普通人员（人）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.3.2	人均工资及福利费（万元/人）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70
3	其他管理费用	105.85	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	5.02	5.02	5.02	5.02	5.02
4	维护费等其他费用	1505.40	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27

(续前表)

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	外购燃料动力费用	1405.50	73.25	73.25	73.25	73.25	73.25	80.58	80.58	80.58	80.58	80.58
1.1	外购燃料动力费涨幅		10.00%					10.00%				
1.2	电费	1276.00	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	73.15	73.15	73.15	73.15	73.15
1.2.1	年耗电量（万千瓦时）		83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13
1.2.2	单价（元/千瓦时）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
1.3	水费	129.50	6.75	6.75	6.75	6.75	6.75	7.43	7.43	7.43	7.43	7.43
1.3.1	年耗水量（万吨）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
1.3.2	单价（元/吨）		3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13
2	工资及福利费用	5291.10	275.88	275.88	275.88	275.88	275.88	303.54	303.54	303.54	303.54	303.54
2.1	工资及福利费涨幅		10.00%					10.00%				
2.2	管理人员工资及福利费（万元）	1392.30	72.60	72.60	72.60	72.60	72.60	79.86	79.86	79.86	79.86	79.86
2.2.1	管理人员（人）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.2.2	人均工资及福利费（万元/人）		12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31
2.3	普通人员工资及福利费（万元）	3898.80	203.28	203.28	203.28	203.28	203.28	223.68	223.68	223.68	223.68	223.68
2.3.1	普通人员（人）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.3.2	人均工资及福利费（万元/人）		8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	9.32	9.32	9.32	9.32	9.32
3	其他管理费用	105.85	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
4	维护费等其他费用	1505.40	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27

表 11 经营总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营成本	8307.85	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91
2	折旧费用	75265.8	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29
3	利息支出	30120	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
4	总成本费用	113693.65	5731.57	5731.57	5731.57	5731.57	5731.57	5761.2	5761.2	5761.2	5761.2	5761.2

(续前表)

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营成本	8307.85	429.92	429.92	429.92	429.92	429.92	465.46	465.46	465.46	465.46	465.46
2	折旧费用	75265.8	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29	3763.29
3	利息支出	30120	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1540	1060	320
4	总成本费用	113693.65	5793.21	5793.21	5793.21	5793.21	5793.21	5828.75	5828.75	5768.75	5288.75	4548.75

3、相关税费

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关税收政策，本项目标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入、停车位服务费收入适用的增值税销项税率为9%，充电桩服务费收入适用的增值税销项税率为6%。本项目增值税进项税按外购燃料动力费用的13%测算。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日审议通过）等相关税收政策，自2021年9月1日起，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七，纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五，纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。本项目纳税人项目公司位于黄山市歙县，城市维护建设税按增值税的5%测算。

教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（2011年1月8日第三次修订）等相关税收政策，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为

计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按增值税的 3%测算。

地方教育附加：根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）等相关税收政策，地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。本项目地方教育附加按增值税的 2%测算。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日修订）等相关税收政策，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。本项目房产税按标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入的 12%测算。

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日修订）等相关税收政策，企业所得税的税率为应纳税所得额的 25%。本项目所得税按应纳税所得额的 25%测算。

本项目相关税费详情参见税费估算表。

表 12 税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税	9125.34	315.5	343.01	370.53	391.86	413.19	447.28	447.28	447.28	447.28	447.28
1.1	增值税销项税额	9308.09	323.36	350.87	378.39	399.72	421.05	455.97	455.97	455.97	455.97	455.97
1.2	增值税进项税额	182.75	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69
2	税金及附加	11457.61	393.68	422.29	450.92	478.91	506.91	556.88	556.88	556.88	556.88	556.88
2.1	城市维护建设税	456.26	15.78	17.15	18.53	19.59	20.66	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36
2.2	教育费附加	273.79	9.47	10.29	11.12	11.76	12.4	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42
2.3	地方教育费附加	182.53	6.31	6.86	7.41	7.84	8.26	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95
2.4	房产税	10545.03	362.12	387.99	413.86	439.72	465.59	512.15	512.15	512.15	512.15	512.15
3	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(续前表)

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	增值税	9125.34	484.86	484.86	484.86	484.86	484.86	526.11	526.11	526.11	526.11	526.11
1.1	增值税销项税额	9308.09	494.38	494.38	494.38	494.38	494.38	536.59	536.59	536.59	536.59	536.59
1.2	增值税进项税额	182.75	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2	税金及附加	11457.61	611.85	611.85	611.85	611.85	611.85	672.25	672.25	672.25	672.25	672.25
2.1	城市维护建设税	456.26	24.24	24.24	24.24	24.24	24.24	26.31	26.31	26.31	26.31	26.31
2.2	教育费附加	273.79	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	15.78	15.78	15.78	15.78	15.78
2.3	地方教育费附加	182.53	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	10.52	10.52	10.52	10.52	10.52
2.4	房产税	10545.03	563.36	563.36	563.36	563.36	563.36	619.64	619.64	619.64	619.64	619.64
3	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4、项目损益情况

本项目损益情况详情参见项目损益估算表。

表 13 项目损益估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	107445.73	3730.38	4070.52	4410.64	4647.63	4884.61	5272.6	5272.6	5272.6	5272.6	5272.6
2	税金及附加	11457.61	393.68	422.29	450.92	478.91	506.91	556.88	556.88	556.88	556.88	556.88
3	总成本费用	113693.65	5731.57	5731.57	5731.57	5731.57	5731.57	5761.2	5761.2	5761.2	5761.2	5761.2
4	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	利润总额	-17705.53	-2394.87	-2083.34	-1771.85	-1562.85	-1353.87	-1045.48	-1045.48	-1045.48	-1045.48	-1045.48
6	弥补以前年度亏损	1154.8	0	0	0							
7	应纳税所得额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	净利润	-17705.53	-2394.87	-2083.34	-1771.85	-1562.85	-1353.87	-1045.48	-1045.48	-1045.48	-1045.48	-1045.48
10	息税前利润	12414.47	-794.87	-483.34	-171.85	37.15	246.13	554.52	554.52	554.52	554.52	554.52
11	息税折旧摊销前利润	87680.27	2968.42	3279.95	3591.44	3800.44	4009.42	4317.81	4317.81	4317.81	4317.81	4317.81

（续前表）

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	107445.73	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	6168.4	6168.4	6168.4	6168.4	6168.4

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2	税金及附加	11457.61	611.85	611.85	611.85	611.85	611.85	672.25	672.25	672.25	672.25	672.25
3	总成本费用	113693.65	5793.21	5793.21	5793.21	5793.21	5793.21	5828.75	5828.75	5768.75	5288.75	4548.75
4	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	利润总额	-17705.53	-705.67	-705.67	-705.67	-705.67	-705.67	-332.6	-332.6	-272.6	207.4	947.4
6	弥补以前年度亏损	1154.8			0	0	0	0	0	0	207.4	947.4
7	应纳税所得额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	净利润	-17705.53	-705.67	-705.67	-705.67	-705.67	-705.67	-332.6	-332.6	-272.6	207.4	947.4
10	息税前利润	12414.47	894.33	894.33	894.33	894.33	894.33	1267.4	1267.4	1267.4	1267.4	1267.4
11	息税折旧摊销前利润	87680.27	4657.62	4657.62	4657.62	4657.62	4657.62	5030.69	5030.69	5030.69	5030.69	5030.69

（二）资金测算平衡情况

1、本息覆盖倍数

本项目债券融资本金 40000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，利息按每半年支付，本金到期一次性偿还。其中 2025 年计划发行债券 3000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2045 年；2026 年计划发行债券 21000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2046 年；2027 年计划发行债券 16000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2047 年。债券利率以最终发行利率为准。

经测算，本项目经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

本项目本息覆盖情况详情参见收益平衡估算表。

表 14 收益平衡估算表

单位：万元

借贷本息支付					
年度		本金	利息	本息合计	经营活动净现金流量
建设期	2025 年	0	60	60	0
	2026 年	0	540	540	0
	2027 年	0	1280	1280	0
经营期	2028 年	0	1600	1600	2968.42
	2029 年	0	1600	1600	3279.95
	2030 年	0	1600	1600	3591.44
	2031 年	0	1600	1600	3800.44
	2032 年	0	1600	1600	4009.42
	2033 年	0	1600	1600	4317.81
	2034 年	0	1600	1600	4317.81
	2035 年	0	1600	1600	4317.81
	2036 年	0	1600	1600	4317.81
	2037 年	0	1600	1600	4317.81
	2038 年	0	1600	1600	4657.62

借贷本息支付					
年度		本金	利息	本息合计	经营活动净现金流量
	2039 年	0	1600	1600	4657.62
	2040 年	0	1600	1600	4657.62
	2041 年	0	1600	1600	4657.62
	2042 年	0	1600	1600	4657.62
	2043 年	0	1600	1600	5030.69
	2044 年	0	1600	1600	5030.69
	2045 年	3000	1540	4540	5030.69
	2046 年	21000	1060	22060	5030.69
	2047 年	16000	320	16320	5030.69
合计		40000	32000	72000	87680.27
本息覆盖倍数					
经营活动净现金流量			87680.27		
本息合计			72000.00		
本息覆盖倍数			1.22		

2、偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期现金流进行预测，存在不确定性。在诸多不确定性因素中，经营性净现金流量的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性净现金流量波动进行敏感性分析。

本项目偿债能力分析详情参见债权本息偿还能力估算表。

表 15 债权本息偿还能力估算表

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营活动净现金流量	78912.24	83296.26	87680.27	92064.28	96448.30
2	债券还本付息	72000	72000	72000	72000	72000
3	经营活动净现金流量对债券还本付息覆盖倍数	1.1	1.16	1.22	1.28	1.34

当经营性净现金流量下降 5.00%和 10.00%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.16 和 1.10，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

3、资金测算平衡分析

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 195980.95 万元，累计资金流出 178420.68 万元，本项目全部 40000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 17560.27 万元，期间将不存在任何资金缺口。

本项目资金测算平衡分析详情参见资金测算平衡估算表。

表 16 资金测算平衡估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	87680.27				2968.42	3279.95	3591.44	3800.44	4009.42	4317.81	4317.81	4317.81	4317.81	4317.81
1.1	现金流入	116753.82				4053.74	4421.39	4789.03	5047.35	5305.66	5728.57	5728.57	5728.57	5728.57	5728.57
1.1.1	经营收入	107445.73				3730.38	4070.52	4410.64	4647.63	4884.61	5272.6	5272.6	5272.6	5272.6	5272.6
1.1.2	补贴收入	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	增值税销项税额	9308.09				323.36	350.87	378.39	399.72	421.05	455.97	455.97	455.97	455.97	455.97
1.1.4	其他流入	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	现金流出	29073.55				1085.32	1141.44	1197.59	1246.91	1296.24	1410.76	1410.76	1410.76	1410.76	1410.76
1.2.1	经营成本	8307.85				368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	397.91	397.91	397.91	397.91	397.91
1.2.2	增值税	9125.34				315.5	343.01	370.53	391.86	413.19	447.28	447.28	447.28	447.28	447.28
1.2.3	增值税进项税额	182.75				7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69
1.2.4	税金及附加	11457.61				393.68	422.29	450.92	478.91	506.91	556.88	556.88	556.88	556.88	556.88
1.2.5	所得税	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.6	其他流出	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	投资活动净现金流量	-77307.13	-10461.43	-35922.85	-30922.85										
2.1	现金流入	0	0	0	0										
2.2	现金流出	77307.13	10461.43	35922.85	30922.85										
2.2.1	建设投资	77307.13	10461.43	35922.85	30922.85										
2.2.2	维持经营投资	0	0	0	0										

序号	项目	合计	建设期			经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.2.3	流动资金	0	0	0	0										
2.2.4	其他流出	0	0	0	0										
3	筹资活动净现金流量	7187.13	10461.43	35922.85	30922.85	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600
3.1	现金流入	79227.13	10524.43	36483.85	32218.85										
3.1.1	资本金	39227.13	7524.43	15483.85	16218.85										
3.1.2	建设投资借款	0	0	0	0										
3.1.3	流动资金借款	0	0	0	0										
3.1.4	发行债券	40000	3000	21000	16000										
3.1.5	短期借款	0	0	0	0										
3.1.6	其他流入	0	0	0	0										
3.2	现金流出	72040	63	561	1296	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.1	债券付息	32000	60	540	1280	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3.2.2	债券还本	40000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	债券发行费用	40	3	21	16										
3.2.4	其他流出	0	0	0	0										
4	净现金流量	17560.27	0	0	0	1368.42	1679.95	1991.44	2200.44	2409.42	2717.81	2717.81	2717.81	2717.81	2717.81
5	累计盈余资金		0	0	0	1368.42	3048.37	5039.81	7240.25	9649.67	12367.48	15085.29	17803.1	20520.91	23238.72

(续前表)

序号	项目	合计	经营期
----	----	----	-----

			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营活动净现金流量	87680.27	4657.62	4657.62	4657.62	4657.62	4657.62	5030.69	5030.69	5030.69	5030.69	5030.69
1.1	现金流入	116753.82	6193.77	6193.77	6193.77	6193.77	6193.77	6704.99	6704.99	6704.99	6704.99	6704.99
1.1.1	经营收入	107445.73	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	5699.39	6168.4	6168.4	6168.4	6168.4	6168.4
1.1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	增值税销项税额	9308.09	494.38	494.38	494.38	494.38	494.38	536.59	536.59	536.59	536.59	536.59
1.1.4	其他流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	现金流出	29073.55	1536.15	1536.15	1536.15	1536.15	1536.15	1674.3	1674.3	1674.3	1674.3	1674.3
1.2.1	经营成本	8307.85	429.92	429.92	429.92	429.92	429.92	465.46	465.46	465.46	465.46	465.46
1.2.2	增值税	9125.34	484.86	484.86	484.86	484.86	484.86	526.11	526.11	526.11	526.11	526.11
1.2.3	增值税进项税额	182.75	9.52	9.52	9.52	9.52	9.52	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48
1.2.4	税金及附加	11457.61	611.85	611.85	611.85	611.85	611.85	672.25	672.25	672.25	672.25	672.25
1.2.5	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.6	其他流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	投资活动净现金流量	-77307.13										
2.1	现金流入	0										
2.2	现金流出	77307.13										
2.2.1	建设投资	77307.13										
2.2.2	维持经营投资	0										
2.2.3	流动资金	0										
2.2.4	其他流出	0										
3	筹资活动净现金流量	7187.13	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-1600	-4540	-22060	-16320
3.1	现金流入	79227.13										
3.1.1	资本金	39227.13										

序号	项目	合计	经营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
3.1.2	建设投资借款	0										
3.1.3	流动资金借款	0										
3.1.4	发行债券	40000										
3.1.5	短期借款	0										
3.1.6	其他流入	0										
3.2	现金流出	72040	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	4540	22060	16320
3.2.1	债券付息	32000	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1540	1060	320
3.2.2	债券还本	40000	0	0	0	0	0	0	0	3000	21000	16000
3.2.3	债券发行费用	40										
3.2.4	其他流出	0										
4	净现金流量	17560.27	3057.62	3057.62	3057.62	3057.62	3057.62	3430.69	3430.69	490.69	-17029.31	-11289.31
5	累计盈余资金		26296.34	29353.96	32411.58	35469.2	38526.82	41957.51	45388.2	45878.89	28849.58	17560.27

（三）其他事项说明

本项目存续期间，项目主管部门可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目经营发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，项目实施单位将通过追加自有资金保证专项债券还本付息的资金需求。

本项目的实施涉及主管部门、地方政府、经营单位等多种主体，实施单位将坚持依法办事、加强协调，确保各种利益主体平等协商，按照整体利益最大化原则达成平衡。

按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见

1、会计师事务所评估意见

本项目主管部门和实施单位聘请安徽凯吉通会计师事务所对项目进行了专项财务核查，结论如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目

收益与融资自求平衡的条件，充分满足黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目专项债券还本付息要求。

2、律师事务所评估意见

本项目主管部门和实施单位聘请北京盈科（合肥）律师事务所对项目进行了专项法律核查，结论如下：

申请项目具备申请政府专项债券的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目单位为合法设立及有效存续的主体，项目已取得可研批复、立项批复、用地预审和规划选址的意见、环境影响报告表的批复等必备的批准文件，具备建设实施的许可手续；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1、发行依据

（1）发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专

项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》

（国办函〔2016〕88号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、发行计划

本次黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目收益与自求平衡专项债券发行计划详情参见债券发行计划表。

表 17 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	3000.00	20 年
2026 年	21000.00	20 年
2027 年	16000.00	20 年
合计	40000.00	20 年

2025 年计划发行 20 年期专项债券 0.30 亿元，2026 年计划发行 20 年期专项债券 2.10 亿元，2027 年计划发行 20 年期专项债券 1.60 亿元。

3、发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

4、品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5、时间安排

专项债券发行时间以省政府发行安排为准。

6、兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

7、发行费

债券发行手续费为承销面值的 1‰，管理费以具体发行承销协议为准。

（二）专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，项目主管部门和项目实施单位针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务，处置各类非公益性资产偿还债务等。

六、项目建设和经营方案

（一）项目建设方案

1、技术方案

（1）指导思想与原则

1) 指导思想

项目建设的指导思想是抓住地区产业转移的机遇，按歙县区域经济发展的规划、加快项目区产业化发展、城镇化建设，完善工业集中区的配套基础设施。

2) 基本原则

在满足国家相关的规范、规定、技术标准的前提下，做到以下几点：

①技术先进，经济合理，安全适用，保证质量。

②按照总体规划干道系统确定道路走向、等级、性质、红线宽度。

③处理好地下管线与地上设施的关系，贯彻先地下后地上的原则。

③根据交通工程的要求，处理好人、车、道路、环境之间的关系。

④节约用地，节省工程造价。

⑤合理利用当地材料等，注重环保。

本项目原则上服从歙县总体规划，按歙县的总体控制规划要求进行功能布局及完善工业区的基础设施。规划在充分

考虑现状地形及用地情况，深化和完善用地布局，依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）将工业区用地划分为居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储物流用地、道路广场用地、市政设施用地、绿地等七大类进行规划控制，建筑物风格、色调按规划要求设计。

（2）项目组成

本项目主要建设内容如下：

1) 综合物流仓储中心

a.歙彩缤纷产业园

拟建歙彩缤纷产业园总占地 57442.52m^2 （约 86.16 亩），总建筑面积 95508m^2 。

b.乡村振兴物流园

拟建乡村振兴物流园总占地 63759.30m^2 （约 95.64 亩），总建筑面积 58332m^2 。

c.歙县标准化厂房

拟建歙县标准化厂房总占地 46956.28m^2 （约 70.44 亩），总建筑面积 50713.49m^2 。

2) 交易集散中心

拟建交易集散中心位于苏村，项目拟占地约 42.00 亩，总建筑面积约 36000.00m^2 。

3) 配套生产运输道路

项目拟配套道路主要包括郑家溪到三阳、齐武村到郑家溪，其中郑家溪到三阳道路路线全长约 9.00km，路基宽 6.50 米，路面宽 6.00 米；齐武村到郑家溪道路路线全长约 18.00km，路基宽 6.50 米，路面宽 6.00 米；徐家坞到英川道路全长 10.00km，路面宽 5.00m。

（3）技术路线

本项目采用的技术路线，是通过利用现有及引进的施工技术，按照各项目的技术规范，严格统一施工，采用现代的施工设施及先进的施工方法，高效、快速、优质地完成项目建设实施。

2、工程方案

（1）建筑规划方案

1) 项目概述

①土地性质：工业用地

项目规划建设综合物流仓储中心占地 168158.10m²（252.24 亩），总建筑面积 204553.49m²，主要包括：拟建标准化厂房 170007.68m²，职工宿舍 13000.00m²，综合服务中心 16350.52m²，物业管理及其他辅助用房 594.84m²，地下室 4600.45m²；同时配套建设交易集散中心 33600.00m²。

②建筑层数：地上厂房 3—4 层，综合服务中心 12 层、仓储 3 层；宿舍 4 层。

③结构形式：钢筋混凝土框架结构。

④设计范围：用地范围内的总体规划、建筑单体、公建配套设施、设备辅助用房等。

⑤设计基本要求

容积率：容积率 <1.60 ，建筑密度 $<45.00\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

2) 规划理念和原则

①规划理念

物流仓储中心开发定位为：以“园区+互联网”“生产、生活、生态”三“生”共融为核心的现代产业园，形成服务于歙县皖南地区为主、辐射整个歙县产业园圈的前沿中心。

②规划原则

作为 21 世纪的现代化的城市近郊地区的产业园区，规划设计充分体现高起点、高标准、高水平 and 生态性的原则。

贯彻可持续发展的思想，以服务目标客户群体为中心，以市场需求为导向来确定产业园内容和经营模式。

强调与城市生态环境的整合，加强城市设计，力求塑造一个具有绿色生态环境、鲜明个性的产业园环境。

规划近远结合，适应土地分期开发与建设的实际，坚持灵活性、适应性和超前性，注重整体开发的有序性。

本项目详细的建筑规划方案、结构设计说明、给排水设计说明、电气设计说明、暖通设计说明、消防设计专篇、无

障碍设计等工程方案内容参见《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》。

（二）项目经营方案

1、经营主体

本项目经营由实施单位歙县科技商务经济信息化局负责。

2、员工管理

建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工工作能力。对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗。对员工工作及时考核监督，提高员工工作积极性和员工竞争力。

3、成本管理

项目经营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。经营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

4、收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

5、工程建设管理

（1）质量管理

建设项目严格按照验收程序验收，不能越级验收。

由专门部门负责项目工程质量管理，审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；掌握质量动态，全面控制各分部分项工程质量；对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；质量事故及时报告和处置；督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；督促、检查工程材料是否符合要求。

（2）安全管理

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，建立、健全安全生产责任制度，制定各项安全生产规章制度和操作规程，完善安全生产条件，加强安全生产监督管理，杜绝生产安全事故，做到切实保障生命和财产安全。

所有设施的安全性能、安全防护都不能低于国家有关部门规定标准的要求。对于相关人员必须进行专业知识及安全的培训，培养合格后方可持证上岗。

（3）环保管理

1) 声环境

工程全线实施碳汇工程，实施建筑物隔声措施。

2) 水环境

项目完工后，雨水进入建成后的雨水管道。污水统一收集处理达标后排放。

3) 环境空气

落实和维护沿线行道树和环境恢复；加强道路清扫，确保道路路面清洁。

七、专项债券全生命周期风险管理方案

（一）专项债全生命周期风险管理概念

1、全生命周期风险管理架构

图 10 风险管理控制机制

2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

地方政府专项债券生命周期可分为规划期、发行期、建设期、经营期、清偿期五个阶段，不同阶段的风险管理有其自身的特殊性，风险管理目标不同。我们通过从生命周期的角度提出了各个阶段不同的管理目标和重点，有针对性地对存在的风险进行全面覆盖。

（1）项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

项目首先应当是能够促进当地经济社会发展的公益性项目。在规划期，重点围绕项目可行性研究、建设规划、经营规划和收益平衡估算展开，项目主管部门、建设经营单位、规划设计单位、债券咨询单位、律师事务所、会计师事务所等单位同时参与，保证项目立项、用地、环评等审批程序完备，建设规划和经营规划成熟。

（2）项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

发行期风险管理以实施方案编制为核心，围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个总体要求，按照项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等发行标准。

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

（3）项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。

本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

（4）项目经营期风险管理目标与重点

经营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

经营期是项目价值的关键环节，经营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时经营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。经营能力体现在经营主体自身的综合实力上，紧扣经营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目经营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券经营期间坚持持续动态的经营风险管理，才能保证项目经营期的风险管理目标实现。

（5）项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

（二）项目全生命周期的风险及应对措施

1、影响项目施工进度或正常经营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

1) 气候条件

在施工过程中，如果遇到膨胀围岩、岩溶地段、破碎断层、涌水涌泥等特殊地形地貌工程地质条件和水文地质条件，会出现实际施工与前期勘察设计不符的情况。这些施工环境和恶劣天气不仅会因施工方案不合理对施工进度产生影响，

造成临时停工或破坏，而且还会引发施工事故。冬季、雨季和五级以上大风天气时，如果要继续户外施工，则施工时要制订相应的施工措施，避免因考虑不周而影响施工进度和工程质量。

a.雨季施工准备措施

提前了解当地气候，摸清雨季来临时间，关注每天天气状况或者每天观测天气动态，开工前与当地气象部门签订服务合同，根据天气情况提前做好准备工作，做到未雨绸缪；有条件的工地可以把施工现场范围内的地面做硬底化路面，并做好相应的排水系统，做到不积水，并防止周邻地面水倒流进入场内；如果条件不足的话应该把主要运输道路压实，用水泥沙石做好有点拱形的路面，完善道路两边的排水系统，确保不堵、不积和不冲刷路面，确保雨天道路畅通；配好自己的发电设备，发电设备要根据最大可能性来配置，以防电力不足时出现停工现象。

雨季最难施工的就是基础，特别是大型基坑开挖。所以了解了雨季来临时间之后，要做好准备，配置足够的防雨塑料布，对较大基坑开挖时雨天施工进行覆盖；还要装备好足够抽水机械，及时排除基坑或路面积水，保证施工安全 and 质量。

机电设备的电闸或开关要采取进盒和搭篷等防雨、防潮措施，并安装接地保护装置。对水泥、钢结构等雨淋后易受潮块结或变形的材料，分别采取进库存放或垫高保护的措施。

混凝土在开始拌合以前根据实际材料调整配合比，适当减少用水量；雨天不得浇筑混凝土，同时在现场备足覆盖材料，保证在突然降雨情况下及时进行遮盖，不让已喷脱模剂的模型板和浇灌混凝土被雨水冲刷。

同时要成立以项目经理为组长的防洪领导小组，同时服从地方抗洪领导小组的调遣；工地预备足够的防洪物资及设备，如草袋、蓬布、大功率抽水机械等，并严禁挪用防洪物资和设备；对重点部位、重点项目工程进行重点防洪处理；一旦发生洪灾，立即进行抗洪抢险救灾工作；妥善处理和安排好善后工作尽快恢复生产和生活。

b.冬季施工准备措施

编制专门方案并采购有关物资，进行气温观测并做好记录，防止寒流突然袭击。钢筋焊接在室外进行的话应有防风挡风措施，最好尽量安排在室内焊接好。混凝土是冬季施工的最大麻烦，为了工程符合规范要求需要选择合适的材料，并添加减水剂和防冻早强剂，施工机械和运输车辆应做好保温处理，浇筑要符合施工规范，浇筑完后要及时进行覆盖，以防外表混凝土热量散失大对质量造成影响。如果设计允许

的话可以使用预制装配构件，减少冬季室外施工以达到保证构件质量要求。

2) 水文地质环境因素

复杂的地质地貌较易影响工程的进度。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位应根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察，查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必需的地质参数。

3) 水土保持要求

工程建设施工过程中开挖的土方，合理进行堆放，并整平压实，用以修建围坝及边坡整理，减少弃土、弃渣，对临时堆放的土料将边修成 1: 1.5 的自然坡，以防止在大风、降雨等外在因子作用下发生水土流失；在施工过程中要限制车辆、人员活动区域，尽量减少扰动面积；限定施工占地区域，

防止施工机械随意碾压、破坏土地，工程结束后，结合总体工程设计，对临时占地进行平整。建筑物工程结束后，要对施工现场进行平整，砼、砂浆的预制板，完工后要及时清理，工程竣工结束后，要对临时性的附属生活设施进行拆除，并对现场进行清理、平整、压实。

（2）来源于施工方的风险因素

来自施工单位的风险因素较多，如施工组织安排不合理、施工工艺和技术落后、施工准备不充分等。

a.项目经理部配置的管理人员不能满足施工需要，管理水平低、经验不足，致使工程组织混乱不能按预定进度计划完成。

施工人员资质、资格、经验、水平及人数不能满足施工需要。应对措施是在合同等相关文件中约定项目主要管理人员，施工方不得随意更换或调整；不能满足施工要求的，开发商有权通知施工单位在期限内完成调整，施工方无条件执行；并在当期计价付款作为审查考核条件。监理对施工单位进场资质报审的审查要严格，检查或抽查现场人员在岗及数量情况，特别是项目管理人员，并对项目进行评判并有权作出处罚。施工的单位选择高素质的劳务队，并保证数量。

b.施工组织设计不合理、施工进度计划不合理、采用施工方案不得当。

施工工序安排不合理，不能解决工序之间在时间上的先后和搭接问题，以达到保证质量，充分利用空间、争取时间，实现合理安排工期的目的。应对措施是施工总设计应经施工单位主管部门及领导审核后，报监理和开发商审批，监理和开发商提出修改意见或合理化建议；制定科学详细的施工进度计划，并利用合同措施、经济措施、组织措施、技术措施加强对施工进度计划的跟踪、分析、调控；总包和分包单位负责人应该每周将施工进度上报，定期及时开展监理例会、施工协调配合会，及时解决各专业配合、穿插施工问题。

c.施工技术控制措施。施工技术是影响施工进度的关键因素，优良的施工技术是提高进度，减少成本的有力措施。

承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。采用新施工技术以缩短工艺技术间歇时间、采取更先进的施工方法以减少施工过程或时间（如将现浇框架方案改为预制装配方案）、采用更先进的施工机械的技术措施。

甲方也要通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（3）来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求，都会出现设计变更。也可能由于设计深度不足和设计水平不高导致出现设计错误和疏漏风险，如结构计算错误、无地勘报告或者地勘报告有误、其他计算错误、制图错误、设备材料选用错误等，进而引起工程纠纷，严重的导致工程设计质量事故。

设计质量风险控制措施，需要建立相应措施，确保设计过程质量可控，需要细化控制措施，责任落实到人。建立事前控制措施，防范违反建设程序和法律法规的风险。建立事中控制措施，对设计过程程序进行检查，强化设计人员质量意识，减少设计错漏碰缺，降低设计质量风险。建立事后控制措施，对设计成品文件进行检查，杜绝对外提交文件违反强制性条文情况的出现，并对施工图设计质量进行评价。

a.不能按设计合同的约定及时提供施工所需的图纸

措施：相关专业人员加强是各个节点检查与审核，按设计合同的约定，对设计方给予处罚。

b.为项目设计配置的设计人员不合理，各专业之间缺乏协调配合，致使各专业之间出现设计矛盾

措施：设计单位技术负责人加强各专业设计的协调、配合、交流工作，避免专业设计的冲突与矛盾，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。

c.设计内容不足、设计深度不够

措施：调配高素质的专业人员，优质地完成设计资料，避免资料的原则性错误及遗漏，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。并在合同中对设计内容设计深度予以约定。

d.无健全的设计质量管理体系，图纸的“缺、漏、碰、错”现象严重，导致设计变更大量增加

措施：因设计单位审核人员及审图单位工作不认真导致的，在合同中对此类引起的变更对设计单位追究

e.与各专业设计院协调配合工作不及时、不到位，致使出现图纸不配套的情况，造成施工过程中出现边施工、边修改的局面

措施：甲方应在设计合同内对图纸质量和赔偿的条约明细，施工单位按设计变更进行。

(4) 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险包括：

原材料、配套零部件供应不能满足生产需要。

生产设备维护、使用不当出现故障无法正常生产。

运输方式及运力不能满足需要。

生产产品的型号、参数、数量错误或与样品不符、与合同不符。

生产产品的质量不合格。

包装、存储、运输及二次搬运不当造成货物破损和丢失。

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）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，承包商把资金挪为它用等。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。

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。

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2、影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

项目的日常经营管理和服务质量会直接影响未来的收入水平。内部经营管理混乱，会导致经营成本上升，效率低下；员工培训管理不到位，服务质量差，会导致投诉上升，经济效益下降等。

针对经营风险，一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障经营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，加强员工服务意识，提高员工服务水平。

对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗；建立投诉管理机制，及时发现问题、解决问题，不断提升客户体验，增加收入；在成本控制方面，实行预算管理制度，严格控制预算外支出。

（2）市场风险

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，当地政府和相关主管部门应进行正确的引导和协调，

做好规划，避免大量重复建设和恶性竞争情况的发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，项目经营管理人员应不断提升自身的经营效率和服务能力，努力降低成本、提升收益。

（3）财务风险

财务风险包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

针对财务风险，一是资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。二是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，

不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目资金平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现偏差。整体现金流测算出现偏差将可能出现资金缺口，不能实现年度平衡和整体平衡。

本项目资金测算平衡结果是聘请专业咨询公司经过大量分析、计算后得出的，并且聘请了会计师事务所专业团队进行了核查，测算结果较为可靠。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

本项目测算利率已充分考虑了利率波动因素，因此，利率波动对本项目资金平衡结果的影响较小。

八、还款保障情况

（一）还款责任及保障

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

项目建设内容为统一规划，统一管理整体项目，实施单位为安庆龙科建设发展有限责任公司，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

项目单位收支变动造成还本付息能力降低项目单位收支变动风险是指本项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。处理方式为，按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出

专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

要求项目实施单位加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

（三）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）预算编制及管理

项目收益债券还本支出应当根据当年到期项目收益债券规模、调入专项收入和主管部门制定的还款计划，合理预计，妥善安排，列入年度预算方案。增加举借的项目收益债券收入应当列入各级政府性基金预算调整方案。

项目收益债券利息和发行费用应当根据项目收益债券规模、利率、费率等因素合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。项目建设期内，项目收益债券利息可以先从项目资金中垫付，项目收入实现后予以归还。

项目收益债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相应预算科目。

（五）资金管理方案

1、主管部门及职责

本项目主管部门为歙县科技商务经济信息化局。职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监

控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。确保专项债券到期后，项目收益全部覆盖已发行债券本息。

2、资金专户管理

实施单位在银行设置独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户用于存放专项债券的募集资金、项目收入资金等。

规范选择专户开户银行，采用集体决策方式和竞争性方式选择开户银行，程序规范、责任明确、操作可行，并与专户银行签订规范的服务协议，约定开户银行履行部分监管职责，确保融资资金按约定用途和程序使用，发现有违规操作时应采取相关措施并及时向财政部门报告。

专户资金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

实施单位对专户资金进行定期报告和披露，资金专户的收支情况和结余情况，一方面定期（每年一次）向财政部门和项目主管部门报告，另一方面也按约定的方式向社会进行披露。

3、资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

4、资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目经营成本。

关于项目投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

经营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

5、绩效管理职责

根据财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性等方面。项目单位

在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。

地方财政部门指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估，将事前绩效评估作为项目进入专项债券项目库的必备条件。必要时财政部门可组织第三方机构独立开展绩效评估，并将评估结果作为是否获得专项债券资金支持的重要参考依据。

项目主管部门和项目单位应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

地方财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门。项目主管部门和本级财政部门选择部分重点项目开展绩效评价。

安徽省级财政部门根据工作需要，每年选取部分重大项目开展重点绩效评价。

（六）债券发行与偿还

安徽省人民政府根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

项目收益债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

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。

（七）监督管理

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检查。

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。

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，黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目收益与融资自求平衡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详细披露，披露时间及文件内容根据安徽省统一安排及要求。