

合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目 专项债券

实 施 方 案

财政部门：合肥市财政局

合肥经济技术开发区财政局

主管部门：合肥经济技术开发区经济发展局

实施单位：合肥海恒国际物流有限公司

出具日期：2025年2月12日



情况简介

项目名称	合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目
项目所属领域	城乡冷链等物流基础设施
项目总投资	62,000.00 万元
资金来源	财政统筹和专项债资金
项目地点	合肥国家级经济技术开发区南部派河国际综合物流园区内
主管部门	合肥经济技术开发区经济发展局
项目单位	合肥海恒国际物流有限公司
项目主要内容	本项目总用地面积为 117,377 m ² (176 亩)，总建筑面积 99,223 m ² ，建设内容主要包括 2 栋立体停车库 (3F)、2 栋单层工业品仓库及配套设施，其中立体停车库建筑面积 65,545 m ² ，单层仓库建筑面积 30,096 m ² ，其他建筑面积 3,582 m ² 。
项目建设期	2023 年 10 月—2026 年 10 月（预计 2025 年 5 月开工）
项目合法性	项目已完成立项批复、可研批复、用地、环评等项目前置性手续。
计划发行债券金额	34,000.00 万元
债券发行计划	2025 年计划发行金额为 20,000.00 万元，2026 年计划计划发行金额为 14,000.00 万元。
计划发行债券期限	20 年
计划发行债券利率	3.2%
项目收入来源	项目收入包括 1#仓库出租收入、2#仓库出租收入、1#及 2#立体停车库出租收入、物业管理费收入及财政补贴收入。
债券存续期净收益	67,691.36 万元
债券存续期本息和	55,760.00 万元
本息覆盖倍数	1.21
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	优

目录

一、区域情况简介	1
1.1 区域情况简介	1
1.2 项目情况	4
二、项目重大经济社会效益分析	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	6
三、绩效评估分析	7
3.1 事前绩效评估情况	7
3.2 绩效目标	12
四、项目建设方案	15
4.1 建筑设计	15
4.2 结构设计	22
五、项目投资估算及资金筹措	26
5.1 投资估算依据	26
5.2 总投资估算	26
5.3 资金筹措方案	30
六、项目预期收益测算	32
6.1 预期收益	32
6.2 债务还本付息（偿债计划）情况	46
6.3 偿债指标计算	47
6.4 资金测算平衡情况	47

6.5 现金流量表	49
6.6 敏感性分析（压力测试）	51
七、项目风险评估及控制措施	52
7.1 风险评估情况	52
7.2 风险控制	53
八、投资者保护措施	55
8.1 债券资金管理方案	55
8.2 投资者权益保障措施	62

一、区域情况简介

1.1 区域情况简介

1.1.1 合肥市

合肥市是安徽省辖地级市、省会，是合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，全国四大科教基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。合肥是皖江城市带承接产业转移示范区核心城市、G60 科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、中国集成电路产业中心城市、国家科技创新型试点城市、中国四大科教基地之一，是“引领皖中、辐射全省、联动中部、接轨长三角”的区域性中心城市和全国重要科技创新型城市。作为皖江城市带的主力军，安徽省经济发展的先行军，合肥市积极发展面向长三角区域、承接以国内外生产加工型及自主创新型企业的结构性转移，打造世界级制造产业集聚中心。

2021 年，合肥市实现货物贸易进出口总值 3324.8 亿元人民币，与 2018 年突破 2000 亿元关口仅仅时隔 3 年，占安徽省外贸总值的 48%，比 2020 年增长 28%，较 2019 年增长 49.7%。其中，出口 2029.2 亿元，增长 28.4%；进口 1295.6 亿元，增长 27.3%。以美元计价，合肥市 2021 年进出口规模达到了 514.6 亿美元，增长 37.2%。一年之内连续跨过了 400 亿美元、500 亿美元两大台阶。进出口总值居全国第 8 位（不含直辖市），增速高于全国平均增速 6.6 个百分点。

合肥货源工厂相对较集中，大企业多集中在合肥市经开区及与之

毗邻的高新区，经开区统计数据显示该区进出口货源约占整个合肥地区货源的 65%。2018 年安徽省外贸集装箱运量约 140 万标箱，合肥约占 60%。合肥市及辐射到周边城市（六安、淮南等）外贸年集装箱生成量超过 100 万 TEU。经济总量的增长必然会带动物流总需求的扩张，尤其是“工业立市”战略的实施，这些都为合肥市发展物流产业提供了坚实的产业支撑和巨大的市场空间。

1.1.2 合肥国家级经济技术开发区

派河国际综合物流园位于合肥国家级经济技术开发区，合肥经开区是全国知名的先进制造业基地、合肥新型工业化主引擎，经过多年发展已形成新一代信息技术、新能源汽车、智能家电、高端装备及快速消费品等产业集群。截至 2021 年，开发区有规上企业 808 家，国家级高新技术企业 563 家，科技型中小企业 1300 家，世界 500 强投资企业 81 家。已成为国内家电产品种类和品牌集中度最高的开发区，是全国最大的冰箱、叉车、挖掘机、轮胎、液压机床制造基地，以及最大的笔记本电脑生产基地。

合肥经开区现有日立、尼普洛、花王等知名日资企业 39 家，成为中西部地区最大的日资企业集聚地、台资企业首选地。围绕“打造世界一流先进制造业集聚区”，合肥经开区聚焦家电、汽车、电子信息等优势产业，瞄准全球产业链中高端环节，重点发展智能家电、电子信息及集成电路、现代服务业、汽车及新能源汽车、高端装备制造、快速消费品、生物医药及高端医疗器械、绿色节能建筑、公共安全、人工智能及大数据等十大产业，努力建设智能家电、新能源汽车、电

子信息及集成电路等三大全球先进制造业集群，加快培育高端装备制造、快速消费品、生物医药及高端医疗器械、新材料、绿色节能建筑、公共安全、航空物流等全国有影响力的特色产业集群。

1.1.3 区域经济情况

合肥市 2021-2023 年经济基本情况表

标题 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	11,412.80	12,013.10	12,673.8
地区生产总值（GDP）增速（%）	9.2	3.5	5.8
第一产业（亿元）	351.05	379.2	377.2
第二产业（亿元）	4,171.21	4,394.5	4,642.2
第三产业（亿元）	6,890.54	7,239.4	7,654.4
产业结构			
第一产业	3.08%	3.16%	2.98%
第二产业	36.55%	36.58%	36.63%
第三产业	60.38%	60.26%	60.4%
社会消费品零售总额（亿元）	5,111.68	5,021.62	5,270.83
城镇居民人均可支配收入（元）	53,208	56,177	59,609
农村居民人均可支配收入（元）	26,856	28,727	31,140

数据来源：合肥市统计局

1.1.4 区域财政收支及债务情况

合肥市 2021-2023 年财政收支情况表（单位：亿元）

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年

(一) 近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		844.20	909.3	929.6
一般公共预算支出		1,223.70	1,380.2	1411.3
(二) 近三年政府债务状况				
地方政府 债务限额	一般债务	578.9	585.2	416.8
	专项债务	1205.64	1608.87	1872.8
地方政府 债务余额	一般债务	402.89	407.22	409.7
	专项债务	1098.35	1494.51	1849.4

数据来源：经开区财政局

1.2 项目情况

1.2.1 参与主体

项目主管单位为合肥经济技术开发区经济发展局。

名称	合肥经济技术开发区经济发展局
统一社会信用代码	11340100358594915N
有效期	无固定期限
法定代表人	杨静
登记机关	合肥市事业单位登记管理局
注册地址	合肥经济技术开发区翡翠路 398 号 2203 室

项目实施单位为合肥海恒国际物流有限公司。

企业名称	合肥海恒国际物流有限公司
统一社会信用代码	91340111MA2T19PH5A
有效期	2018-08-29 至 无固定期限
法定代表人	张国楼
登记机关	合肥市经济开发区市场监督管理局
注册地址	安徽省合肥市经济技术开发区清潭路 693 号中德合作创新园 9 号楼

1.1.2 项目基本情况

(1) 项目名称：合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目

(2) 项目区位：合肥国家级经济技术开发区南部派河国际综合物流园区内，疏港路以南、莲花路以西、派河港以北。

(3) 项目建设内容和规模：

本项目总用地面积为 117,377 m² (176 亩)，总建筑面积 99,223 m²，建设内容主要包括 2 栋立体停车库（3F）、2 栋单层工业品仓库及配套设施，其中立体停车库建筑面积 65,545 m²，单层仓库建筑面积 30,096 m²，其他建筑面积 3,582 m²。

主要经济技术指标一览表

序号	项目名称	单位	面积	备注
1	用地面积	m ²	117377	约合 176 亩
2	总建筑面积	m ²	99223	
3	建筑占地面积	m ²	53920	
4	道路及场地面积	m ²	53457	
5	植被面积	m ²	10000	
6	计容建筑面积	m ²	173016	仓库、立体停车库首层及二层层高>8m，按两倍计容
7	建筑密度	%	45.9%	
8	容积率		1.47	
9	绿地率	%	8.5%	

(4) 项目建设期和运营期：本项目计划于 2025 年 5 月开工建设，预计于 2026 年 10 月全面竣工，2027 年 1 月开始运营。本项目取计算期 2027 年至 2045 年。

(5) 已完成的前期工作

序号	报批手续	取得时间	备注
1	立项批复	2022.11.10	详见附件 1
2	可行性研究报告批复	2023.02.19	详见附件 2
3	项目用地意见的函及用地情况的说明	2023.02.17	详见附件 3
4	用地说明（肥西 56 亩）	2023.02.17	详见附件 4
5	环境影响评价手续的说明	2023.02.26	详见附件 5

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 社会效益

本项目的直接吸引范围为合肥市经开区，辐射范围涵盖合肥市全域，故其物流需求主要来源为经开区内各家企业。合肥市经济开发区的家电产业、汽车及装备制造产业、平板显示及电子信息和光伏及新能源产业是合肥市的主导产业。巨大的货物量为派河港物流园提供了潜在的货源。同时，合肥市为人口密集区域。随着居民消费水平的提高和人口数量的扩大，由此带来的食品及农副产品、快速消费品需求也将成为合肥派河港物流园的潜在的货源。

2.2 经济效益

随着经济技术开发区的快速发展，开发区内企业对货物运输的需求越来越大。合肥经济技术开发区铁路的建设，可进一步改善区内的投资环境，以满足区内企业对货物运输安全、快捷，成本低等方面的要求，对加快开发区的建设步伐，促进地区经济的进一步快速发展，促进产业集聚，加大开发区及周边区域内的建设步伐，扩大城市经济发展具有重要意义。

三、绩效评估分析

3.1 事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施必要性、公益性和收益性

1、必要性

合肥派河物流园汽车物流中心选址位于合肥经济技术开发区，地处“引江济淮”工程的中心位置，江淮运河作为“长江经济带”和“中原经济区”两大经济带的“经脉”，经开区将成为其重要的战略支点。本项目距巢湖湖区仅12km，南与肥西县上派镇相接，距芜湖140km，距南京150km，距上海430km，距武汉439km。项目建成后将依托“江淮运河”工程，打造多式联运生产服务型国家物流枢纽。同时，结合合肥市及皖西南、江淮片区产业基础，以国际物流为核心竞争力，通过聚集南北向货邮吞吐，深化长江经济带协作，深度融入国家“一带一路”发展战略。

合肥市是重要的国家交通枢纽城市，区域经济的协调发展需要完善的综合运输体系，并对综合运输体系的发展提出了更高要求，要求发展多式联运，提高运输效率与整体运输效益。合肥派河物流园汽车物流中心通江达海的“铁海联运”、“河海联运”优势和派河港区“江淮运河航运中心”的航运优势，今后将成为合肥市重要的物流领域战略支点。

派河物流园汽车物流中心建成后，将完善汽车物流产业链，构建战略性新兴产业集群发展。通过建设现代化立体停车库、仓库等，为汽车产业提供智能库存中心，响应合肥重点实施蔚来中国总部、大众汽车（安徽）新能源汽车等项目，培育具有国际竞争力新能源汽车品牌，打造全国新能源汽车之都的重大使命。

2、公益性

本项目的建设有利于双方发挥各自优势，整合资源。本项目将推进合肥---宁波舟山港海铁、海河联运物流通道建设，有利于经开区为企业提供更好的服务，降本增效，也将进一步扩大宁波舟山港腹地业务范围，完善物流通道布局。

3、收益性

经测算，项目收入来源主要为 1#仓库出租收入、2#仓库出租收入、1#及 2#立体停车库出租收入、物业管理费收入及财政补贴收入。经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 89,251.96 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本息 55,760.00 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 67,691.36 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 $1.21 > 1.20$ 。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自求平衡。有一定收益性。

3.1.2 项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可行性研究报告批复、项目用地意见的函及用地情况的说明、用地情况说明、环境影响评价手续的说明等前期资料。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

1、资金来源合规性

资金来源为财政统筹和专项债资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2、资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为财政统筹，资本金根据项目进度逐步到位。

3、债券资金投入可行性

(1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

(2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

(3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数 1.21，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入89,251.96万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金34,000.00万元，债券利息21,760.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益67,691.36万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.21。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

3.1.5 债券资金需求合理性

3.1.5.1 融资方式合理性

本项目计划申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为3.20%，债券期限20年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

3.1.5.2 债券资金规模需求合理性

本项目计划发行政府非标专项债34,000.00万元，项目资金来源如下：项目资本金为28,000.00万元（约占项目建设总投资的45.16%），由财政统筹配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措34,000.00

万元（约占项目总投资的54.84%）。既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为67,691.36万元，运营期债券还本付息总额55,760.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.21，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

3.1.6.1 偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目于2023年10月份启动前期工作（计划2025年5月开工建设），当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

3.1.6.2 过程控制有效性

（1）项目组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关；

（2）业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

（3）项目设立了相关的管控措施和机制，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

3.1.6.3 偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措，

在本方案中第七章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

3.1.7 绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

3.2 绩效目标

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称	合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目		使用领域	城乡冷链等物流基础设施	
项目单位	合肥经济技术开发区经济发展局		实施单位	合肥海恒国际物流有限公司	
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2023 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目期限	自 2023 年 10 月-2026 年 10 月（2025 年 5 月开工建设）				
项目计划投资资金数（万元）	项目资金总额： <u>62,000.00</u> 万元			执行率分值（10 分）	
	其中：1.政府专项债券资金 <u>34,000.00</u> 万元				
	2.其他财政拨款资金 <u>28,000.00</u> 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 <u>0</u> 万元				
总体目标	目标 1：利用项目资金完成项目建设内容。				
	目标 2：本项目的建成可助力经开区物流产业快速发展。				
	目标 3：促进合肥世界级产业集群组织中心。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：工程投资支出控制	不超过项目投资估 44198 万元	5 分
			指标 2：工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 4843 万元	5 分

绩效指标		社会成本指标	指标 1: 和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
		生态环境指标	指标 1: 环境噪声限值	84~101dB(A) 之间	3 分
			指标 2: 废水排放浓度	pH6~9	3 分
	产出指标	数量指标	指标 1: 规划总用地面积	176 亩	5 分
			指标 2: 总建筑面积	99223m ²	5 分
		质量指标	指标 1: 工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2: 建设成果验收通过率	100%	5 分
		时效指标	指标 1: 项目完工及时率	100%	5 分
			指标 2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目收入	符合当地同类型物流园的收入水平	5 分
			指标 2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4 分
			指标 3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 提高经开区汽车产业仓储和物流效率	/	5 分

			指标 2：促进产业兴旺，拉动经开区经济发展	/	5 分
			指标 3：带动经开区乃至合肥地区人口就业	/	5 分
		生态效益指标	指标 1：对未来可持续发展的影响	提升当地人民收入，促进产业发展。	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

四、项目建设方案

4.1 建筑设计

4.1.1 设计依据

- (1) 现行工程建设国家有关建筑设计规范和标准
- (2) 《钢结构防火涂料》（GB14907-2018）
- (3) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- (4) 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）
- (5) 《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）
- (6) 《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）
- (7) 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222—2017；
- (8) 《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）
- (9) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- (10) 《绿色建筑评价标准》 GB 50378-2019；
- (11) 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021
- (12) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021；
- (13) 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）
- (14) 国家现行的《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分—2013

年版)

(15) 住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)

4.1.2 技术标准

(1) 建筑结构的安全等级：二级，主体结构设计使用年限为 50 年，钢结构主体结构为 50 年，易于替换的压型钢板围护结构为 25 年。

(2) 建筑物耐火等级：二级/一级

(3) 抗震设防烈度：7 度

(4) 屋面防水等级：I 级/II 级

4.1.3 设计原则

(1) 根据业主的使用需求及设计要求。

(2) 根据有关专业提供的资料，在满足使用功能要求的前提下，采用技术经济合理、安全可靠的设计方案。

(3) 建筑设计满足消防安全、通风、采光、节能、环保的要求。

(4) 空间利用率最大化，为业主的项目投资提供最大化的经济效益。

4.1.4 主要单体建筑设计方案

建筑外观以简洁、自然为原则，选用品色素雅的外墙涂料，配合以深色

色带，实用朴素。

(1) 1#仓库

仓库为丙二类钢结构仓库，单层单侧外月台仓库，室内地坪与室外地坪的高差为 1.4 m；建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

(2) 2#仓库

仓库为丙二类钢结构仓库，单层单侧外月台物流仓库，室内地坪与室外地坪的高差为 1.4 m；建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

(3) 1#立体停车库

1#立体停车库为丙二类多层仓库，一层为普通物流仓库、二层三层为商品车物流仓库、屋面为自走式停车。结构形式为钢筋混凝土框架结构结构，多层单侧外月台物流仓库，设置喷淋，室内地坪与室外地坪的高差为 1.4 m；建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

(4) 2#立体停车库

2#立体停车库为丙二类多层仓库，结构形式为钢筋混凝土框架结构结构，多层单侧外月台物流仓库，设置喷淋，室内地坪与室外地坪的高差为 1.4 m；建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

(5) 设备用房

设备用房为单层民用建筑，耐火等级为二级，结构形式为钢筋混凝土框架结构。建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

（6）现场办公

现场办公为多层民用建筑，耐火等级为二级，结构形式为钢筋混凝土框架结构。建筑面积及高度详见建构筑物一览表。

4.1.5 建筑防火设计

防火分区面积、疏散走道的宽度、疏散楼梯的宽度和位置等均满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））的有关规定，并按要求设置消防救援窗。

（1）1#仓库

1#仓库为单层丙类二项仓库，按照物流仓库设计，每座仓库占地不大于 24000 m²，防火分区不大于 6000 m²，建筑内全部设置自动水灭火系统和火灾自动报警系统，耐火等级为一级；仓库建筑面积 11232 m²，设两个防火分区，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

（2）2#仓库

2#仓库为单层丙类二项仓库，按照物流仓库设计，每座仓库占地不大于 24000 m²，防火分区不大于 6000 m²，建筑内全部设置自动水灭火系统和火灾

自动报警系统，耐火等级为一级；仓库建筑面积 18864 m²，设四个防火分区，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

（3）1#立体停车库

1#立体停车库为丙类 2 项多层仓库，按照物流建筑防火设计，每座仓库占地不大于 19200 m²，防火分区不大于 4800 m²，建筑内全部设置自动水灭火系统和火灾自动报警系统，耐火等级为一级，每层设三个防火分区，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

（4）2#立体停车库

2#立体停车库为丙类 2 项多层仓库，按照物流建筑防火设计，每座仓库占地不大于 19200 m²，防火分区不大于 4800 m²，建筑内全部设置自动水灭火系统和火灾自动报警系统，耐火等级为一级，每层设三个防火分区，依据规范要求设置安全出口和消防救援窗。

（5）设备用房

设备用房为单层民用建筑，建筑面积为 1440，共一个防火分区，防火分区面积小于 2500 m²，并设直通室外的疏散口。

（6）现场办公

现场办公为多层民用建筑，建筑每层面积为 535.5，每层为一个防火分区，

防火分区面积小于 2500 m²，并设直通室外的疏散口。

4.1.6 无障碍设计

无障碍设计应执行的相关标准及规定：《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021；

无障碍设置：本工程综合楼按《无障碍设计规范》GB 50763-2012 中的企事业办公建筑进行无障碍设计。

(1) 入口设无障碍坡道，室内地面与室外平台高差为 15mm，并以斜面过渡。

(2) 底层厕所内设无障碍厕位，厕所地面与走廊高差为 15mm，并以斜面过渡。

(3) 根据相关规定设无障碍停车。

派河物流园汽车物流中心项目															
序号	名称	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	外包几何尺寸 (长m×宽m)	层数	室内外高 差	层高(m)	规划建筑 高度 (m)	防火建筑 高度(m)	建筑分类	储存物品的火灾 危险性分类/生产 的火灾危险性分 类/民用建筑分类	耐火等级	主要结构 选型	基础型式	备注
1	1# 仓库	11232	11232	156×75	1	1.4	8.6（室内地 面至檐口柱 顶）	12	11	单层仓库	丙类2项	一级	钢结构	桩基础	含库头房 432 m²（仓库 为单侧外月台物流建 筑，设喷淋）
2	2# 仓库	18864	18864	264×75	1	1.4	8.6（室内地 面至檐口柱 顶）	12	11	单层仓库	丙类2项	一级	钢结构	桩基础	含库头房 864 m²（仓库 为单侧外月台物流建 筑，设喷淋）
3	1#立体停车库	10924.2	32772.6	183.6×59.5	3	1.4	8+8+5.6	23.8	22.7	多层仓库	丙类2项	一级	钢筋混凝 土框架结 构	桩基础	仓库为单侧外月台 物流建筑，设喷淋
4	2#立体停车库	10924.2	32772.6	183.6×59.5	3	1.4	8+8+8+5.6	23.8	22.7	多层仓库	丙类2项	一级	钢筋混凝 土框架结 构	桩基础	仓库为单侧外月台 物流建筑，设喷淋
5	设备用房	1440	1440	36×48	1	0.3	5.5	7	6	单层民用建筑	单层民用建筑	二级	钢筋混凝 土框架结 构	独立基础	
6	现场办公	535.5	2142	59.5×9	4	0.3	标准层 5.6	23.8	22.7	多层民用建筑	多层民用建筑	二级	钢筋混凝 土框架结 构	桩基础	

4.2 结构设计

4.2.1 结构设计依据

(1) 本工程主体结构设计使用年限：50 年。

(2) 自然条件

基本风压 $W_0=0.35 \text{ kN/m}^2$ (50 年)；

基本雪压 $W_0=0.60 \text{ kN/m}^2$ (50 年)， 0.70 kN/m^2 (100 年)；

抗震设防烈度为 7 度。

钢筋混凝土构件环境类别：上部结构：室外露天环境中的建构筑物，以及无围护结构的建构筑物为二 a 类；有围护结构的建构筑物为一类；基础为二 b 类。

(3) 建设单位提供的其他资料及有关单位的批文和文件。

(4) 本工程采用的主要标准及有关法规、资料：

- 1) 《建筑工程抗震设防分类标准》 (GB50223-2008)
- 2) 《建筑结构可靠性设计统一标准》 (GB50068-2018)
- 3) 《建筑结构制图标准》 (GB/T50105-2010)
- 4) 《工程结构通用规范》 (GB55001-2021)
- 5) 《建筑与市政工程抗震通用规范》 (GB55002-2021)
- 6) 《建筑与市政地基基础通用规范》 (GB55003-2021)
- 7) 《钢结构通用规范》 (GB55006-2021)
- 8) 《砌体结构通用规范》 (GB55007-2021)
- 9) 《混凝土结构通用规范》 (GB55008-2021)
- 10) 《建筑结构荷载规范》 (GB50009-2012)

-
- 11) 《混凝土结构设计规范》(2015 年版) (GB50010-2010)
 - 12) 《高层建筑混凝土结构技术规程》 (JGJ 3-2010)
 - 13) 《建筑抗震设计规范》(2016 年版) (GB50011-2010)
 - 14) 《建筑地基基础设计规范》 (GB50007-2011)
 - 15) 《建筑桩基技术规范》 (JGJ 94-2008)
 - 16) 《砌体结构设计规范》 (GB50003-2011)
 - 17) 《钢结构设计标准》 (GB50017-2017)
 - 18) 《工业建筑防腐蚀设计标准》 (GB/T50046-2018)
 - 19) 《门式刚架轻型房屋钢结构技术规范》 (GB51022-2015)
 - 20) 《钢结构工程施工质量验收规范》 (GB50205-2020)
 - 21) 《建筑工程设计文件编制深度规定 (2016 版)》 (建质函[2016]247 号)

国家现行的其他规范、规程、标准以及本工程所涉及到的地方规范、规程及标准。

4.2.2 建筑等级分类

建筑结构安全等级为二级；

地基基础设计等级见建筑等级分类一览表；

建筑抗震设防类别为标准设防类（丙类）；

耐火等级见建筑等级分类一览表；

砌体质量控制等级 B 级；

抗震等级见建筑等级分类一览表。

建筑等级分类一览表

单体名称	层数	建筑高度	结构形式	抗震等级	地基基础	基础形式	耐火等	备注
------	----	------	------	------	------	------	-----	----

	(F)	(m)			设计等级		级	
1, 2#仓库	1	10	门刚结构	四	丙	桩基础	一级	
1, 2#立体停车库	3	22.7	钢筋混凝土框架	三	丙	桩基础	一级	
设备用房	1	5.8	钢筋混凝土框架	三	丙	独立基础	二级	
现场办公	4	22.7	钢筋混凝土框架	三	丙	桩基础	二级	
库头房	1	5.5	钢筋混凝土框架	三	丙	桩基础	一级	

4.2.3 主要荷载（作用）取值

（1）屋面及楼面均布活荷载标准值

混凝土屋面：不上人屋面均布活荷载标准值为 0.50 kN/m^2 ，上人屋面均布活荷载标准值为 2.0 kN/m^2 。立体停车库屋面考虑停车活荷载标准值为 4.0 kN/m^2 。

立体停车库：

计算梁柱活荷载标准值为： 6.0 kN/m^2 ；

计算板活荷载标准值为： 10.0 kN/m^2 ；

其它设计荷载根据荷载规范及各专业提供的荷载资料进行设计。

（2）风荷载

基本风压 $W_0=0.35 \text{ kN/m}^2$ (50 年)；

地面粗糙度按 B 类设计

（3）雪荷载

基本雪压 $W_0=0.60 \text{ kN/m}^2$ (50 年)， 0.70 kN/m^2 (100 年)；

（4）地震作用

抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 $0.10g$ ，设计地震分组为第一组，场地类别待地勘报告确定。

4.2.4 主要荷载（作用）取值

（1）结构形式

本工程主要建构筑物结构及基础型式详见建(构)筑物一览表。

（2）主要材料

混凝土：梁板采用 C30；柱采用 C30~C40（根据计算定）；基础采用 C35；垫层：C15。

钢筋：采用 HRB400（E）级钢筋，应符合现行国家标准《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）的规定。

钢材：Q355B，Q235B。

砌体：蒸压加气混凝土砌块。

4.2.5 地质报告及地质条件

地基土主要由第四纪全新世冲洪积形成的黏土夹粉质黏土、粉土夹粉质黏土、粉质黏土夹黏土、粉土夹粉砂、粉砂、中粗砂等，下伏白垩系紫红色泥质砂岩。

4.2.6 地基基础设计

根据现有可参考的地质资料，对柱底反力或沉降要求较严格的单体（仓库，立体停车库，现场办公楼），基础形式采用桩基础，桩型选择及桩基设计待地质报告补充完整后再细化设计；对其他荷载较小的建筑单体（设备用房），基础形式采用浅基础，基础落于经处理后的地基上，地基处理方法及要求见道堆设计说明。

仓库、立体停车库均采用建筑地坪。

五、项目投资估算及资金筹措

5.1 投资估算依据

(1) 本工程设计图纸和设计说明。

(2) 国家发展改革委发改价格[2011]534 号关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知。

(3) 《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

(4) 安徽省合肥市造价 2023.1 及当地相关设备主材询价等。

5.2 总投资估算

本工程总投资:62000 万元。其中工程费用 44198 万元,其他费用 4843 万元,土地费用 8026 万元,预留费用 3641 万元和建设期利息 1292 万元。建设投资构成详见下表。

投资估算表

序号	单项工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			占总投资（%）	备注
		合计	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	单位	数量	单位价值(万元)		
一	工程费用	44198	28851	9828	5519					71	
1	地基处理	1392	1392							2	
2	土建工程	28389	24746		3643					46	
3	道路及场地	2314	2314							4	
4	给排水	363	190	150	23					1	
5	暖通	1054		141	913					2	
6	供电	1183	109	591	483					2	
7	通信控制	1000		900	100					2	
8	环保	50		20	30					0	
9	植被	100	100							0	
10	机械车位	7600		7600			个	4000	1.9	12	
11	其余工艺设备	426		426							
12	抗震支架	328			328					1	
二	其他费用	4843				4843				8	
1	建设单位管理费	482				482				1	
2	工程建设监理费	768				768				1	

3	建设项目前期工作咨询费	33				33				0	
4	勘察设计费	1571				1571				3	
5	环境影响咨询服务费	25				25				0	
6	劳动安全卫生评审费	133				133				0	
7	场地准备及临时设施费	575				575				1	
8	工程保险费	133				133				0	
9	生产职工培训及提前进厂费	50				50				0	
10	办公和生产生活家具购置费	60				60				0	
11	施工图审查费	37				37				0	
12	工程预算、结算、标底审核费	88				88				0	
13	招标代理费	95				95				0	
14	市政配套费	794				794				1	
三	土地费用	8026				8026				13	
四	预留费用	3641				3641				5	
1	基本预备费	3641				3641				5	5.87%
五	建设期贷款利息	1292				1292				3	

1	建设期贷款利息	1292				1292				3	2 年
	总计	62000	28851	9828	5519	9776				100	

5.3 资金筹措方案

本项目总投资额为 62,000.00 万元,项目资本金为 28,000.00 万元(约占项目建设总投资的 45.16%),由财政统筹配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措 34,000.00 万元(约占项目总投资的 54.84%)。专项债券分二年发行,其中:2025 年计划发行金额为 20,000.00 万元,2026 年计划发行金额为 14,000.00 万元,假设融资利率 3.20%,期限二十年,每半年支付一次利息,到期偿还本金。

5.3.1 资金来源

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财政统筹等)	专项债券	市场化融资
62,000.00	-	-	28,000.00	34,000.00.00	-
占总投资比例(%)	-	-	45.16%	54.84%	-

项目资本金由财政统筹解决,资本金根据项目进度逐步到位,初步安排如下:

资本金到位安排计划(万元)

序号	名称	2025 年	2026 年	合计
1	资金使用	31,000.00	31,000.00	62,000.00
1.1	项目资本金	11,000.00	17,000.00	28,000.00
1.2	专项债券资金	20,000.00	14,000.00	34,000.00

5.3.2. 项目分年度融资情况

项目专项债券发行计划(单位:万元)

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2025 年	20,000.00	20 年期
2	2026 年	14,000.00	20 年期

合计	/	34,000.00	/
----	---	-----------	---

六、项目预期收益测算

6.1 预期收益

6.1.1 本项目收入

(1) 收入来源及测算依据

1) 1#仓库出租收入

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租 1#仓库面积为 11,232.00 m²。经查询 2023 年合肥市具有类似用途的平库出租单价情况，估计 1#仓库 2026 年租金价格 26.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年 1#仓库租金单价；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租率为 90%，2029 年-2045 年出租率为 95%。

收入依据：

一楼650平直租 可研发实验室轻加工 可分割可申请政策...

经开-海恒社区 | 观海路与宿松路交叉口-合肥市蜀山区 | 可办环评

水泥结构 全新

金东 科大智谷

高速路口 雨棚

650m²
建筑面积

2.41万/月
1.23元/m²/天

11图

特价！明珠广场附近一楼700平厂房出租！

经开-明珠广场 | 莲花智谷创业园二期-合肥市蜀山区 | 可办环评

钢结构、框架结构、钢混结构 九成新

蒋胡彪 科大智谷

700m²
建筑面积

1.82万/月
0.87元/m²/天

2) 2#仓库出租收入

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，可出租 2#仓库面积为 18,864.00 m²。经查询 2023 年合肥市具有类似用途的高台库出租单价情况，估计 2#仓库 2026 年租金价格 26.00 元/m²/月,以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2045 年 2#仓库租金单价；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租率为 90%，2029 年-2045 年出租率为 95%。

收入依据：

一楼650平直租 可研发实验室轻加工 可分割可申请政策...

经开-海恒社区 | 观海路与宿松路交叉口-合肥市蜀山区 | 可办环评

水泥结构 全新

金东 科大智谷

高速路口 雨棚

650m²
建筑面积

2.41万/月
1.23元/m²/天

11图

特价！明珠广场附近一楼700平厂房出租！

经开-明珠广场 | 莲花智谷创业园二期-合肥市蜀山区 | 可办环评

钢结构、框架结构、钢混结构 九成新

蒋胡彪 科大智谷

700m²
建筑面积

1.82万/月
0.87元/m²/天

3) 1#及 2#立体停车库出租收入

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租 1#及 2#立体停车库面积合计为 65,545.20 m²（其中：1#立体停车库面积为 32,772.60 m²，2#立体停车库面积为 32,772.60 m²）。经查询 2023 年合肥市具有类似用途的立体库出租单价情况，估计 1#及 2#立体停车库 2026 年租金价格 28.00 元/m²/月,以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后

2026-2045 年 1#及 2#立体停车库租金单价；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租率为 90%，2029 年-2045 年出租率为 95%。

合肥海恒资产运营管理有限公司合同

第二部分 合同正文

第一条 租赁厂房位置、面积、用途

1、甲方愿意将坐落合肥市经济技术开发区莲花路以西，天海路以北天海路工业厂房以及厂房之上或之内的一切基础设施和附属设施租赁给乙方。该房屋建筑面积 26252.28 平方米，用途：工业生产。

3、甲方同时给予乙方在租赁期间内使用厂区范围内租赁厂房周边区域的专属权利，包括但不限于（i）该区域的土地使用权，（ii）该区域附属建筑物的使用权，（iii）该区域内甲方提供的基础设施和附属设施的使用权；以及（iv）由乙方按照本合同所添加的任何改进的所有权利。

第二条 租赁期限

租赁期限 五年，自 2022 年 11 月 30 日起，至 2027 年 11 月 29 日止。

第三条 租金及押金

1、租金标准：按建筑面积 26252.28 平方米计算，暂定人民币 28.2 元/

4) 物业管理费收入

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，项目建成后，可收取物业管理费面积合计为 95,641.20 m²(其中：1#仓库可收取物业费面积为 11,232.00 m², 2#仓库可收取物业费面积为 18,864.00 m², 1#及 2#立体停车库可收取物业费面积为 65,542.20 m²)。经查询 2023 年合肥市经开区物业费收取单价情况，估计物业管理费 2026 年收取价格 1.00 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按

每八年增长 20% 预测项目建成后 2026-2045 年物业管理费收取价格；预计 2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年出租率为 90%，2029 年-2045 年出租率为 95%。

物业费收入收入依据：

第六条 合同期限

合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。合同到期前，若一方准备续签合同的，应至少提前三个月通知对方。（本合同期限的具体起始时间，以本项目正式交付管理之日起算）

第七条 物业服务费用标准

1. 自本项目正式交付乙方管理之日起，由乙方按建筑面积向业主/物业使用人收取物业服务费，具体标准如下：

(1) 科研办公类：高层 3.6 元/m²·月、多层 3.2 元/m²·月；

(2) 厂房仓库类： 1.5 元/m²·月；

(3) 商业配套类： / 元/m²·月；

(4) 公寓宿舍类： / 元/m²·月；

(5) 停车位： / 元/个·月；

(6) 其他类型物业： /。

物业服务费按 季 度（日 季度 半年 年度）进行交纳。业

5) 财政补贴收入

根据合肥经济技术开发区财政局《关于合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目专项债券财政补贴的说明》，发行人在 2026 年-2044 年共计补贴不少于 17,100.00 万元（2026 年-2044 年每年不少于 900.00 万元）。

财政补贴依据：

合肥经济技术开发区财政局

关于合肥派河国际综合物流园汽车物流中心 项目申报专项债券财政补助资金的说明

为保障合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目顺利实施，综合考虑项目运营收入及经开区财政能力，债券存续期内优先使用经营收入还本付息，经开区财政预计共计补贴不少于 17100.00 万元，用于偿还本次专项债券本息。

合肥经济技术开发区财政局

2023 年 5 月 4 日



地址：合肥经济技术开发区翡翠路 398 号管委会大楼西楼

电话：0551-63679133

（2）经营收入预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年发行，2046 年偿还本金，2046 年暂不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.1#仓库出租收入										
可出租面积（m ² ）	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m ² /月）两年调整一次	27.00	27.00	28.35	28.35	29.77	29.77	31.26	31.26	32.82	32.82
小计	254.74	291.13	343.90	363.01	381.16	381.16	400.22	400.22	420.23	420.23
2.2#仓库出租收入										
可出租面积（m ² ）	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m ² /月）两年调整一次	27.00	27.00	28.35	28.35	29.77	29.77	31.26	31.26	32.82	32.82
小计	427.84	488.95	577.58	609.67	640.15	640.15	672.16	672.16	705.76	705.76
3.1#及 2#立体停车库出租收入										
可出租面积（m ² ）	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m ² /月）两年调整一次	28.00	28.00	29.40	29.40	30.87	30.87	32.41	32.41	34.03	34.03
小计	1,541.62	1,761.85	2,081.19	2,196.81	2,306.65	2,306.65	2,421.99	2,421.99	2,543.09	2,543.09
4.物业管理费收入										
可收取物业管理费面积（m ² ）	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单价（元/m²/月）八年调整一次	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20
小计	80.34	91.82	103.29	109.03	109.03	109.03	109.03	109.03	130.84	130.84
5.财政补贴收入	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
合计	3,204.54	3,533.75	4,005.96	4,178.52	4,336.99	4,336.99	4,503.40	4,503.40	4,699.92	4,699.92

（续上表）

收入类型/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.1#仓库出租收入										
可出租面积（m²）	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	11,232.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	34.46	34.46	36.18	36.18	37.99	37.99	39.89	39.89	41.89	—
小计	441.24	441.24	463.30	463.30	486.46	486.46	510.79	510.79	536.33	7,995.91
2.2#仓库出租收入										
可出租面积（m²）	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	18,864.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	34.46	34.46	36.18	36.18	37.99	37.99	39.89	39.89	41.89	—
小计	741.05	741.05	778.10	778.10	817.01	817.01	857.86	857.86	900.75	13,428.97
3.1#及 2#立体停车库出租收入										
可出租面积（m²）	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	65,545.20	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）两年调整一次	35.74	35.74	37.52	37.52	39.40	39.40	41.37	41.37	43.44	—
小计	2,670.24	2,670.24	2,803.75	2,803.75	2,943.94	2,943.94	3,091.14	3,091.14	3,245.69	48,388.76
4.物业管理费收入										
可收取物业管理费面积（m²）	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	95,641.20	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）八年调整一次	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.44	1.44	1.44	—

小计	130.84	130.84	130.84	130.84	130.84	130.84	157.00	157.00	157.00	2,338.32
5.财政补贴收入	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	17,100.00
合计	4,883.37	4,883.37	5,075.99	5,075.99	5,278.25	5,278.25	5,516.79	5,516.79	5,739.77	89,251.96

6.1.2 项目成本及税金预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、物业管理综合成本及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 20 人，参照《2024 年合肥市统计年鉴》2023 年租赁和商务服务业工资标准，预计 2026 年人均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后运营期内人均人员成本支出。

2) 工程维护费成本

根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，年折旧额约为 2,724.43 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧额的 10% 预计 2026 年工程维护费成本为 272.44 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后运营期内工程维护费成本。

3) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

4) 物业管理综合成本

按照物业管理费收入的 30% 测算成本，主要包括管理区域内清洁卫生费用、绿化养护费用等其他综合成本。

5) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，物业管理费收入适用 6% 增值税税率；1# 仓库出租收入、2# 仓库出租收入、1# 及 2# 立体停车库出租收入适用 9% 增值税税率；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；1# 仓库出租收入、2# 仓库出租收入、1# 及 2# 立体停车库出租收入适用 12% 房产税税率，企业所得税 25% 税率。根据《合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 4,349.89 万元，各项收入预计增值税销项税额 5,896.80 万元，应交增值税 1,546.91 万元。城建税为 108.29 万元，教育费附加为 46.40 万元，地方教育费附加为 30.93 万元，房产税税费 7,685.91 万元，所得税税费 583.21 万元，相关税费合计为 10,001.65 万元。

(3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目计划发行专项债券 34,000.00 万元，发行费用 37.40 万元

(4) 财务费用

本项目计划发行专项债券 34,000.00 万元，计划发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.20%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 21,760.00 万元。

（5）项目成本预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年发行，2046 年偿还本金，2046 年暂不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人员工资（万元/人）两年调整一次	8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
小计	160.00	160.00	168.00	168.00	176.40	176.40	185.22	185.22	194.48	194.48
2.工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）两年调整一次	272.44	272.44	286.07	286.07	300.37	300.37	315.39	315.39	331.16	331.16
小计	272.44	272.44	286.07	286.07	300.37	300.37	315.39	315.39	331.16	331.16
3.综合管理费	25.95	25.95	27.24	27.24	28.61	28.61	30.04	30.04	31.54	31.54
4.物业管理综合成本	24.10	27.54	30.99	32.71	32.71	32.71	32.71	32.71	39.25	39.25
5.相关税费										
5.1 增值税										
增值税销项税	188.20	215.08	253.77	267.87	280.96	280.96	294.70	294.70	310.36	310.36
期初待抵扣进项税	4,349.89	4,161.69	3,946.61	3,692.84	3,424.97	3,144.01	2,863.05	2,568.35	2,273.65	1,963.29
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

5.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.5 房产税小计	244.87	279.85	330.57	348.93	366.38	366.38	384.70	384.70	403.93	403.93
5.6 所得税										
年折旧额	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43
财务费用	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
应纳税所得额	-1,335.25	-1,044.46	-649.34	-496.86	-379.91	-379.91	-257.09	-257.09	-112.87	-112.87
所得税费用小计										
相关税费小计	244.87	279.85	330.57	348.93	366.38	366.38	384.70	384.70	403.93	403.93
合计	727.36	765.78	842.87	862.95	904.47	904.47	948.06	948.06	1,000.36	1,000.36

（续上表）

成本类型/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
人员工资（万元/人）两年调整一次	10.21	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	—
小计	204.21	204.21	214.42	214.42	225.14	225.14	236.39	236.39	248.21	3,776.73
2.工程维护费成本										
工程维护费（万元/年）两年调整一次	347.71	347.71	365.10	365.10	383.35	383.35	402.52	402.52	422.65	—
小计	347.71	347.71	365.10	365.10	383.35	383.35	402.52	402.52	422.65	6,430.87
3.综合管理费	33.12	33.12	34.77	34.77	36.51	36.51	38.33	38.33	40.25	612.47
4.物业管理综合成本	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	39.25	47.10	47.10	47.10	701.48
5.相关税费										
5.1 增值税										
增值税销项税	325.50	325.50	341.41	341.41	358.11	358.11	377.13	377.13	395.54	5,896.80
期初待抵扣进项税	1,652.93	1,327.43	1,001.93	660.52	319.11	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	—	—	—	39.00	358.11	377.13	377.13	395.54	1,546.91

5.2 城建税小计	—	—	—	—	2.73	25.07	26.40	26.40	27.69	108.29
5.3 教育费附加小计	—	—	—	—	1.17	10.74	11.31	11.31	11.87	46.40
5.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	0.78	7.16	7.54	7.54	7.91	30.93
5.5 房产税小计	424.13	424.13	445.34	445.34	467.61	467.61	490.99	490.99	515.53	7,685.91
5.6 所得税										
年折旧额	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	2,724.43	—
财务费用	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	768.00	
应纳税所得额	22.52	22.52	164.68	164.68	309.28	270.99	443.78	443.78	926.13	
所得税费用小计	—	—	—	—	62.05	67.75	110.94	110.94	231.53	583.21
相关税费小计	424.13	424.13	445.34	445.34	573.34	936.44	1,024.31	1,024.31	1,190.07	10,001.65
合计	1,048.42	1,048.42	1,098.88	1,098.88	1,257.59	1,620.69	1,748.65	1,748.65	1,948.28	21,523.20

6.1.3 净收益预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可用于本项目的还本付息收益为 67,691.36 万元，具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025 年	—	—	22.00	-22.00
2026 年	—	—	15.40	-15.40
2027 年	3,204.54	727.36	—	2,477.18
2028 年	3,533.75	765.78	—	2,767.97
2029 年	4,005.96	842.87	—	3,163.09
2030 年	4,178.52	862.95	—	3,315.57
2031 年	4,336.99	904.47	—	3,432.52
2032 年	4,336.99	904.47	—	3,432.52
2033 年	4,503.40	948.06	—	3,555.34
2034 年	4,503.40	948.06	—	3,555.34
2035 年	4,699.92	1,000.36	—	3,699.56
2036 年	4,699.92	1,000.36	—	3,699.56
2037 年	4,883.37	1,048.42	—	3,834.95
2038 年	4,883.37	1,048.42	—	3,834.95
2039 年	5,075.99	1,098.88	—	3,977.11
2040 年	5,075.99	1,098.88	—	3,977.11
2041 年	5,278.25	1,257.59	—	4,020.66
2042 年	5,278.25	1,620.69	—	3,657.56
2043 年	5,516.79	1,748.65	—	3,768.14
2044 年	5,516.79	1,748.65	—	3,768.14
2045 年	5,739.77	1,948.28	—	3,791.49
合计	89,251.96	21,523.20	37.40	67,691.36

6.2 债务还本付息（偿债计划）情况

6.2.1 专项债券还本付息情况

合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目计划发行专项债券 34,000.00 万元，分二年发行，其中：2025 年计划发行金额为 20,000.00 万元，2026 年计划发行金额为 14,000.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期 应付利息
2025 年	—	20,000.00	—	20,000.00	3.20%	320.00
2026 年	20,000.00	14,000.00	—	34,000.00	3.20%	864.00
2027 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2028 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2029 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2030 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2031 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2032 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2033 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2034 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2035 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2036 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2037 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2038 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2039 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2040 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2041 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2042 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2043 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00
2044 年	34,000.00	—	—	34,000.00	3.20%	1,088.00

2045 年	34,000.00	—	20,000.00	14,000.00	3.20%	768.00
2046 年	14,000.00	—	14,000.00	—	3.20%	224.00
合 计		34,000.00	34,000.00	—	—	21,760.00

本项目债券还本付息总额为 55,760.00 万元。

6.2.2 总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	34,000.00
专项债券利息总额	21,760.00
专项债券本息总额	55,760.00
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	34,000.00
总债务利息	21,760.00
总债务本息	55,760.00

6.3 偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

1. 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.09
2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.21
3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.99
4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.21
5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.99

6.4 资金测算平衡情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括 1#仓库出租收入、2#仓库出租收入、1#及 2#立体停车库出租收入、物业管理费收入及财政补贴收入产生的现金净流入，预计实现项目运营期收益的 100% 情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息

覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	320.00	320.00	—	—	22.00	-22.00
2026 年	—	864.00	864.00	—	—	15.40	-15.40
2027 年	—	1,088.00	1,088.00	3,204.54	727.36	—	2,477.18
2028 年	—	1,088.00	1,088.00	3,533.75	765.78	—	2,767.97
2029 年	—	1,088.00	1,088.00	4,005.96	842.87	—	3,163.09
2030 年	—	1,088.00	1,088.00	4,178.52	862.95	—	3,315.57
2031 年	—	1,088.00	1,088.00	4,336.99	904.47	—	3,432.52
2032 年	—	1,088.00	1,088.00	4,336.99	904.47	—	3,432.52
2033 年	—	1,088.00	1,088.00	4,503.40	948.06	—	3,555.34
2034 年	—	1,088.00	1,088.00	4,503.40	948.06	—	3,555.34
2035 年	—	1,088.00	1,088.00	4,699.92	1,000.36	—	3,699.56
2036 年	—	1,088.00	1,088.00	4,699.92	1,000.36	—	3,699.56
2037 年	—	1,088.00	1,088.00	4,883.37	1,048.42	—	3,834.95
2038 年	—	1,088.00	1,088.00	4,883.37	1,048.42	—	3,834.95
2039 年	—	1,088.00	1,088.00	5,075.99	1,098.88	—	3,977.11
2040 年	—	1,088.00	1,088.00	5,075.99	1,098.88	—	3,977.11
2041 年	—	1,088.00	1,088.00	5,278.25	1,257.59	—	4,020.66
2042 年	—	1,088.00	1,088.00	5,278.25	1,620.69	—	3,657.56
2043 年	—	1,088.00	1,088.00	5,516.79	1,748.65	—	3,768.14
2044 年	—	1,088.00	1,088.00	5,516.79	1,748.65	—	3,768.14
2045 年	20,000.00	768.00	20,768.00	5,739.77	1,948.28		3,791.49
2046 年	14,000.00	224.00	14,224.00	—	—	—	—
合计	34,000.00	21,760.00	55,760.00	89,251.96	21,523.20	37.40	67,691.36
本息覆盖倍数				1.21			

6.5 现金流量表

金额单位：人民币万元

项 目	2023-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	3,204.54	3,533.75	4,005.96	4,178.52	4,336.99	4,336.99
经营活动流出小计	—	727.36	765.78	842.87	862.95	904.47	904.47
经营活动净流量	—	2,477.18	2,767.97	3,163.09	3,315.57	3,432.52	3,432.52
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	60,708.00	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-60,708.00	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	62,000.00	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,125.40	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
筹资活动净流量	60,874.60	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
四、现金及现金等价物年增加额	166.60	1,389.18	1,679.97	2,075.09	2,227.57	2,344.52	2,344.52
五、年初现金结余	—	166.60	1,555.78	3,235.75	5,310.84	7,538.41	9,882.93
六、期末资金	166.60	1,555.78	3,235.75	5,310.84	7,538.41	9,882.93	12,227.45

(续上表)

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	4,503.40	4,503.40	4,699.92	4,699.92	4,883.37	4,883.37	5,075.99
经营活动流出小计	948.06	948.06	1,000.36	1,000.36	1,048.42	1,048.42	1,098.88
经营活动净流量	3,555.34	3,555.34	3,699.56	3,699.56	3,834.95	3,834.95	3,977.11
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00

筹资活动净流量	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
四、现金及现金等价物年增加额	2,467.34	2,467.34	2,611.56	2,611.56	2,746.95	2,746.95	2,889.11
五、年初现金结余	12,227.45	14,694.79	17,162.13	19,773.69	22,385.25	25,132.20	27,879.15
六、期末资金	14,694.79	17,162.13	19,773.69	22,385.25	25,132.20	27,879.15	30,768.26

(续上表)

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	5,075.99	5,278.25	5,278.25	5,516.79	5,516.79	5,739.77	—
经营活动流出小计	1,098.88	1,257.59	1,620.69	1,748.65	1,748.65	1,948.28	—
经营活动净流量	3,977.11	4,020.66	3,657.56	3,768.14	3,768.14	3,791.49	—
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	17,816.00	17,272.00
筹资活动净流量	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-17,816.00	-17,272.00
四、现金及现金等价物年增加额	2,889.11	2,932.66	2,569.56	2,680.14	2,680.14	-14,024.51	-17,272.00
五、年初现金结余	30,768.26	33,657.37	36,590.03	39,159.59	41,839.73	44,519.87	30,495.36
六、期末资金	33,657.37	36,590.03	39,159.59	41,839.73	44,519.87	30,495.36	13,223.36

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。2023-2025 年累计净现金流量小于 0，是由于项目建设期无经营收益，无法弥补债券利息所致。由项目单位对于项目资金缺口予以调剂，同时，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

6.6 敏感性分析（压力测试）

本项目建设时间计划为 2023 年 10 月—2026 年 10 月（2025 年 5 月开工）。本次发行专项债券计划为弥补项目建设的资金缺口，预计自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，设定运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
89,251.96	21,523.20	37.40	67,691.36	1.21	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
84,789.34	20,447.07		64,304.87	1.15	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
80,326.77	19,370.86		60,918.51	1.09	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

七、项目风险评估及控制措施

7.1 风险评估情况

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

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

本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。

本项目的政策是否与现行政策、法律相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序。

本项目征收土地，可能会对区域的植物造成一定程序的破坏，另外，项目运营期可能会对周边环境造成一定程度的影响。

本项目在实施阶段，要预防资金、质量、进度三大风险。

本项目的具体风险清单如下：

项目主要风险清单表

序号	风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。
2	合理性风险	该项目的政策是否与现行政策、法律相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序
3	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。

4	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
5	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
6	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
7	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
8	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
9	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
10	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险
11	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
12	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

7.2 风险控制

本项目的风险应对措施如下表：

针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。

3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正常干扰。
6	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益主要为1#仓库出租收入、2#仓库出租收入、1#及2#立体停车库出租收入、物业管理费收入及财政补贴收入，项目收益存在不稳定性风险。
11	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

八、投资者保护措施

8.1 债券资金管理方案

合肥经济技术开发区经济发展局、合肥海恒国际物流有限公司、合肥市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率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1、募集资金使用

（1）募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（2）募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目，严禁用于合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（3）募集资金使用范围。

①合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目。

②经财政部门批准的与合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目有关的其他支出。

2、流入管理

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

本项目收入专款专用，收入资金由建设单位按期存入财政专用账户，专项用于本项目债券本息的偿付。

3、流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

建设资金由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、财政审核，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、发改委，经财政局、发改委同意后，方可从专用账户中拨付资金。

项目管理单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4、额度管理

（1）合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目专项债券分配方案限额拨款。

（2）每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目管理使用单位按计划

承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

（3）项目管理使用单位未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

（4）未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目管理使用单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

5、预算编制

（1）合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目实施单位应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度实施单位建设项目收支计划，提出下一年度实施单位建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门复核，财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求，经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

（2）地方财政部门应当会同项目实施单位在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市人民政府审定，由市人民政府提交市人大或其常委会审查批准后实施。

（3）项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目管理使用单位应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要包括：项目名称、建设规模、计划投资、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

（4）募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

（5）合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由地方项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

6、预算执行和决算

（1）募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

（2）合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

（3）每年度末，募集资金管理使用单位应当向同级项目实施单位、财政部门上报募集资金使用收支决算报告，财政部门应当会同项目实施单位编制项目专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映项目专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

7、募集资金拨付资料

（1）项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目管理使用单位对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。项目管理使用单位向项目具体实施企业或个人各类款项提报支付必须提供如下资料：

1) 项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件。

2) 项目规划设计及建设过程中进行必要的费用支付, 提供支付资料包括但不限于: 发改批复文件、中标通知书、施工合同、监理合同、工程量清单、工程进度表(监理单位确认)、施工单位支付申请、监理单位支付证书、工程照片等。

3) 经财政部门批准的与合肥派河国际综合物流园汽车物流中心项目建设有关的其他支出, 提供资料包括但不限于: 规划、可研、用地、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

(2) 募集资金拨付资料一式肆份。财政局、项目实施单位、项目管理使用单位、项目具体实施企业各留存一份。

8、募集资金拨付程序

(1) 申请募集资金拨付时, 需具备以下条件:

①项目管理使用单位按财政部门的要求, 对募集资金进行专账管理。

②项目的实际进度与已投资额相匹配。

(2) 募集资金拨付应当严格履行审批程序。

①用款计划。项目管理使用单位应根据工程进度提前一个月提出用款计划申请, 申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章, 并附有用款说明及计划, 由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后, 将募集资金划转至项目管理使用单位。

②申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时, 根据款项用途的不同, 准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

③资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求, 经项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

(3) 项目管理使用单位计划向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定和本办法规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

9、募集资金本息偿还

(1) 募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目管理使用单位还款责任。

(2) 募集资金建设项目还款来源包括但不限于：

①项目实施后该项目对应的收入；

②项目管理使用单位承诺其他与本项目相关的资金。

(3) 募集资金本金、利息回收日期和额度以财政部门与省财政厅签订的合同约定的回收日期及额度为准。

(4) 地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

(5) 还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目管理使用单位，项目管理使用单位应在还本付息日20个工作日内将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由管理使用单位承担。

(6) 对于动用偿债准备金偿还募集资金本息的，应按照偿债准备金比例在募集资金本息偿还后7个工作日内补足。

(7) 动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

10、部门职责

（1）财政局主要职责：负责对募集资金建设项目的实施情况评审；对募集资金账户进行监督；负责协调募集资金按时偿还本息。

（2）审计部门主要职责：负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

（3）项目主管部门主要职责：负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

（4）项目管理使用单位主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、项目主管部门和本办法的要求提供项目有关资料；对项目实施开发企业提供的募集资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用募集资金，做到专款专用；按时、足额偿还募集资金本金、利息；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

11、监督管理

（1）财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

（2）项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

（3）有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

①违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；

②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

8.2 投资者权益保障措施

1. 项目还款责任与保障

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

2. 项目收入管理

本项目债券存续期间，项目所产生的一切收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收入扣除项目运营成本及税费后，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、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快项目进度，确保本项目及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，实施单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专

款专用，落实对于债权人的承诺。

3. 从制度层面建立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。

建立完善政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖[2015]25 号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘[2017]10 号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017 年 6 月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

（2）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。本项目募集资金计划在安徽省政府批准的限额范围内发行。

（3）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《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，并加强债务风险防控。

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 规定。

4. 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。合肥市印发了《合肥市市本级财政专项资金管理办法》（见附件6）。

5. 项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，将会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。