

地方政府非标准专项债券 巢湖智能制造产业园一期项目 实施方案



二零二五年二月十日

目录

一、项目建设背景及必要性	1
(一) 项目建设背景	1
(二) 项目建设必要性	3
二、项目基本情况	4
(一) 区域情况	4
(二) 项目基本情况	5
(三) 项目建设内容、建设方案和建设期	6
三、经济、社会效益分析及项目预期绩效评价	9
(一) 社会效益分析评估	9
(二) 经济效益分析评估	10
(三) 项目预期绩效评价	10
(四) 项目预期绩效评估	12
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
(一) 投资估算	14
(二) 资金筹措方案	20
(三) 本项目融资计划	20
(四) 项目资金管理方案	22
五、项目预期收入、成本及融资平衡情况	24
(一) 预测依据	24
(二) 项目收入预测	25
(三) 项目运营成本测算	33
(四) 项目运营净收益测算	36
(五) 项目资金收益平衡情况	37
(六) 压力测试	39
(七) 独立第三方机构评估意见	42
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略	43
(一) 影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施	43
(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	45
(三) 项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险	46
七、总体风险应对策略	47
(一) 本期债券的风险管理方案	47
(二) 债券资金风险管理方案	48
八、还款保障措施	49
(一) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息	49
(二) 落实加强政府债务预算管理	49
(三) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制	50
(四) 最终保障措施	50

一、项目建设背景及必要性

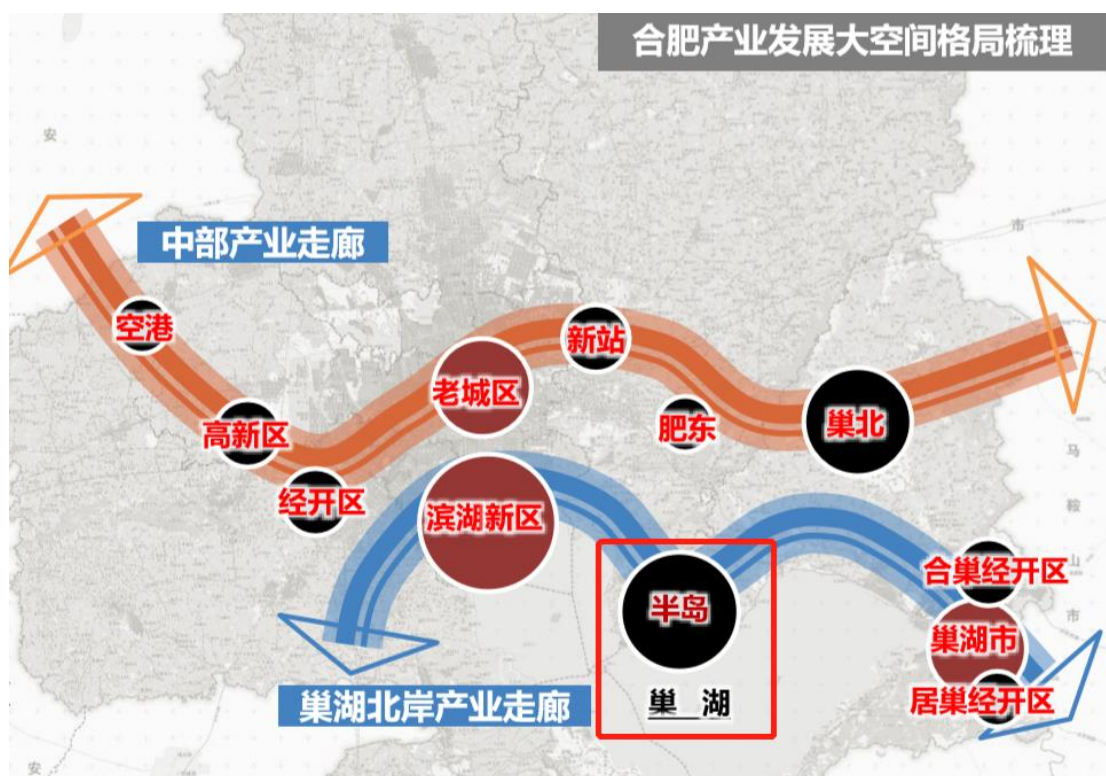
（一）项目建设背景

根据《长江经济带发展规划纲要》、《长江经济带生态环境保护规划》，安徽属长江经济带覆盖范围内。根据《长江经济带发展规划纲要》，长江经济带要推进产业转型升级“一是推动传统产业整合升级，依托产业基础和龙头企业，整合各类开发区、产业园区，引导生产要素向更具竞争力的地区集聚。二是打造产业集群，加快实施‘中国制造 2025’，加强重大关键技术攻关、重大技术产业化和应用示范。”同时，为深入实施《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，全面落实《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，进一步发挥合肥比较优势，深度融入长三角一体化发展国家战略，努力建设长三角一体化高质量发展示范市，2020 年 4 月合肥市出台了《合肥市推动长三角地区更高质量一体化发展重点工作推进方案》，积极推进产业一体化，提出“瞄准汽车及零部件、食品及农产品加工、装备制造等传统优势产业，促进传统优势产业加速向高端化、智能化、绿色化、品牌化迈进，实施新一轮企业技术改造行动，推动‘万家企业上云’，实施‘机器换人’行动，推进智能制造‘万千百’创新工程，促进传统制造业提质增效。”的地方经济发展方向。

根据《巢湖半岛总体发展规划》，为贯彻长江经济带“共抓大保护，不搞大开发”的理念，拟将巢湖半岛打造为滨湖科学城建设的重要功能组团之一，其中巢湖市烔炀镇推动烔炀工业园转型升级，关注大数据、人工智能等前沿领域，布局智能科技产业园。

智能制造是基于新一代信息通信技术与先进制造技术深度融合，贯穿于设计、生产、管理、服务等制造活动的各个环节，具有自感知、自学习、自决策、自执行、自适应等功能的新型生产方式。加快发展智能制造，是培育我国经济增长新动能的必由之路，是抢占未来经济和科技发展制高点的战略选择，对于推动我国制造业供给侧结构性改革，打造我国制造业竞争新优势，实现制造强国具有重要战略意义。本项目致力于智能制造产业园区建设，是巢湖半岛总体发展规划的重要组成部分，也是合肥市产业发展总体布局的重要组成部分。





本次巢湖智能制造产业园一期项目主要通过园区标准化厂房、科创孵化区及配套附属用房、垃圾中转站、消防站、物流集散中心、停车场、开闭所、园区道路和配套管网的建设及提升，同时兼顾烔河生态治理工程，完善园区各项基础设施和服务设施，从而推动烔炀工业园转型升级，改善周边环境，推动智能制造产业园建设。

（二）项目建设必要性

1. 本项目建设是促进智能制造产业快速发展的需要

建设好智能制造产业园，将有助于发挥智能制造产业的集聚效应、资源共享、充分协作、合理竞争，同时，在一定程度上还有助于快速提高巢湖市智能制造的技术水平和行业市场竞争能力，对于智能制造企业为国家实现产业振兴计划、推进产业结构调整和优化升级，都具有十分重要的现实意义。

2. 本项目建设是推进智能制造产业的必然选择

智能智造产业园的建设有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，产生较强的内部规模效应，一批企业从彼此竞争的关系转化为上下游配套的伙伴关系，不仅降低了成本，而且促进了创新能力的不断提高，促使产业园区形成内部规模效应，加速了产业园区区内具有较强影响力的骨干企业的产生。与此同时产业园区还可以节约企业运营成本。园区可以为入驻企业统一提供覆盖其基本生存空间的综合服务，集中治理污染，节约治理环境的成本。

3. 本项目建设是提高地方劳动就业率，促进社会稳定和地方经济发展的需要

在当前我国城市所面临的诸多问题中，随着产业转型而产生大量的下岗失业人员，从而造成失业、贫困等突出的民生问题，进而影响人心和社会稳定。本项目建设和投产运营，将带动上百人直接就业，还通过其他销售、服务等方式间接解决上下游产业就业岗位。因此，本项目的建设和运行，将在当地经济发展过程中以直接和间接方式带动大量的岗位就业，从而对当地扩大就业、稳定社会、社会经济和谐发展产生积极意义。

二、项目基本情况

（一）区域情况

近 3 年巢湖市经济基本情况见下表：

表 1：2021 年至 2023 年巢湖市经济基本情况表

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目		2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		523.1	548.3	571.5
地区生产总值增速（%）		9.10	4.00	4.23
第一产业（亿元）		46.8	53.1	55.3
第二产业（亿元）		206.6	209	212.8
第三产业（亿元）		269.7	286.2	303.4
产业结构				
第一产业（%）		8.95	9.68	9.68
第二产业（%）		39.50	38.12	37.23
第三产业（%）		51.56	52.20	53.09
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		25. 5	26. 2	27. 67
一般公共预算支出		66. 8	68	67. 48
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		25. 61	21. 1	15. 2
政府性基金支出		43. 99	38. 67	31. 84
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方债务限额	一般债务	37. 34	38. 00	37. 33
	专项债务	37. 32	53. 40	66. 28
地方债务余额	一般债务	35. 31	36. 18	35. 92
	专项债务	36. 44	50. 56	64. 34

数据来源：巢湖市统计局

（二）项目基本情况

1. 项目实施单位：巢湖市生态科技发展有限公司
2. 项目所属领域：市政和产业园区基础设施
3. 项目建设地址：巢湖市烔炀镇，新老 S105 线合围区。
4. 项目相关审批情况：

①2020 年 3 月，本项目获得巢湖市发展和改革委员会立项审批，《巢湖市发展改革委员会关于同意巢湖智能智造产业园一期项目立项批复》（巢发改投字〔2020〕104 号）；

②2020 年 5 月，巢湖市环境保护局出具项目环境保护初审意见（环初审〔2020〕009 号）；

③2020 年 6 月，巢湖市发展和改革委员会出具《巢湖市发展改革委员会关于同意巢湖智能智造产业园一期项目建设地址、建设内容及规模变更的批复》（巢发改投字〔2020〕405 号）；

④2020 年 6 月，项目可行性研究报告获得巢湖市发展和改革委员会审批通过（巢发改投字〔2020〕402 号）；

⑤2020 年 6 月，巢湖市自然资源和规划局出具《关于巢湖智能智造产业园一期项目选择规划意见的函》；

⑥2020 年 7 月，巢湖市自然资源和规划局出具《关于巢湖智能智造产业园一期项目拟选用地的审查意见》。

⑦2020 年 7 月，巢湖市环境保护局出具《关于巢湖市生态科技发展有限公司巢湖智能制造产业园一期项目环境影响报告表的批复》（巢环审〔2020〕47 号）。

（三）项目建设内容、建设方案和建设期

1. 项目建设内容

本次拟实施巢湖智能智造产业园一期项目，建设并实施园区配套设施工程、烔河生态环境治理工程、道路及配套工程等三个工程子项。

（1）园区配套设施工程总建筑面积 31.85 万平方米，建设内容主

要包括 18 万平方米标准化厂房建设，10.5 万平方米科创孵化器和配套附属用房建设，3000 平方米消防站，3500 平方米垃圾中转站及设备，物流集散中心 27000 平方米智能化物流及仓储用房。并配套 22 公里供水管网提升工程、10 公里污水管网提升工程、4 个开闭所建设、36000 平方米停车场（约 1100 个停车位）和 280 个充电桩，物流集散中心 24000 平方米货运场地等工程建设。

（2）烔河生态环境治理工程，为了优化产业园区投资环境，拟对产业园周边河道实施生态治理，长约 4.7km。主要实施内容为河道清淤、河岸护坡和涵养林建设。

（3）道路及配套工程，建设园区及周边道路 12.83km，并配套给排水、强弱电、照明、绿化、燃气、交通监控、标志标牌、垃圾桶等配套工程。

2. 项目建设方案

（1）园区配套设施工程

根据工业厂房标准要求和场地现状，参照国家《工业项目建设用地控制指标》和《工业厂房设计规范》，本着合理利用土地资源的原则，本项目拟征用土地 199.12 亩，场地平面呈不规则长方形。

场区四周为环形消防道路，车行道宽约 7m；场地北侧为省道 S105、西侧为烔中路、南侧为彭凤路、东侧为尚德公司。场地布置 3 栋标准化厂房。主要经济技术指标如下表：

项目总体技术指标及分期指标汇总

总体指标				
序号	项目	单位	数量	备注

1	用地面积	m ²	132753.30	约 199.12 亩
2	总建筑面积	m ²	180000.00	
2.1	1#标准化厂房	m ²	77760.00	3 层
2.2	2#标准化厂房	m ²	83040.00	3 层
2.3	3#标准化厂房	m ²	19200.00	1 层
3	计容面积	m ²	199200.00	
4	容积率		1.50	
5	建筑密度	%	54.84	
6	绿化率	%	6	

（2）炯河生态环境治理工程

本期工程主要疏浚炯河淮南铁路线以北段河道，不涉及国家级巢湖半岛湿地范围（淮南铁路线以南段）。本工程长约 4.7km。根据国内现行疏浚工程技术规范，结合环保疏浚技术要求，本方案推荐疏浚区设计允许超深值取 0.1m。根据污染底泥采样资料，本工程方案暂定，炯河污染底泥疏浚厚度为 0.8-1.0m。根据炯河河床宽度、底泥沉积厚度，设计平均挖泥厚度、分段作业区河道长度等参数计算疏浚工程量 10.34（万 m³）

（3）道路及配套工程

道路平面设计原则上按照巢湖市炯炆镇总体规划(2015-2030 年) 布设要求，根据现场实地调查和规划给定的坐标，使线形在满足规范的前提下，适当优化线形保证路线流畅、均衡，行车安全。同时平面设计时合理设置临时出入口、分隔带断口。

交叉口交通设计就是要明确交叉口各种交通流的合理通行空间、通行权及其通行规则，降低冲突交通流之间的相互干扰，使交通流运

行安全、有序，使交叉口的时间和空间资源得到充分的利用，充分发挥交叉口的通过能力。

机动车道的渠化设计是通过合理模拟机动车运行轨迹，根据车流运行轨迹进行车道的平面设计，使车流在行使过程中如同水流一般自然、有序。

纵断面设计为保证行车安全、舒适，纵坡宜缓顺，起伏不宜频繁；纵断面设计应综合考虑土方平衡，减少路基填挖高度，合理确定路面设计标高，节约工程费用；应对沿线地形、地下管线、地质、水文和排水要求综合考虑；考虑非机动车的爬坡能力；考虑该路段与以后沿线各规划道路的顺接；做好平面线形和纵断面线形的组合设计，避免不适当的组合；在满足控制标高要求的前提下，考虑道路沿线地形的变化，减少对植被和生态环境的破坏。

横断面设计在满足交通功能需求的前提下，结合技术标准、交通分析及预测结果明确横断面各功能带的基本设计要素。然后综合分析主线道路与被交道路、沿线现状及用地条件、土地利用规划需要和道路沿线交通组织方案，因地制宜，确定横断面组合型式。

3. 项目建设期。

本项目建设期从 2021 年 9 月至 2026 年 12 月，已于 2021 年 9 月如期开工。2026 年年底竣工验收后可投入试运行。

三、经济、社会效益分析及项目预期绩效评价

（一）社会效益分析评估

本项目是丰富巢湖半岛生态科创城产业体系的重要支撑，项目建成后将大大完善巢湖半岛生态科创城配套，为巢湖半岛生态科创城今后的发展打下坚实的基础。

同时烔炀镇镇域现有二条一级公路：S105、环湖旅游大道，和一条二级公路，通过本项目的实施，将有效完善镇区路网工程，合理布局，使之更趋均衡、合理，有效疏解交通压力，降低通行风险。

（二）经济效益分析评估

项目建成后，一定程度上有助于快速提高巢湖市智能制造的技术水平和行业市场竞争能力，有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，产生较强的内部规模效应。本项目的建设和运行，将在当地经济发展过程中以直接和间接方式带动大量的岗位就业，从而对当地扩大就业、稳定社会、社会经济和谐发展产生积极意义。项目建成后对当地发展经济、增加财政收入、带动当地相关产业的发展 and 解决劳动力就业等方面将起到积极的推动作用。

综上所述，本项目建设有利于促进当地经济快速发展；能够满足国内智能制造市场的需求，有利于智能制造产业化发展，有利于巢湖市智能制造行业水平的整体提升；有利于提高企业技术水平和市场竞争力；有利于绿色节能减排，实现经济、环境、社会效益的和谐统一，有利于增强企业的综合经济能力、增加就业机会，具有明显的经济和社会效益。

（三）项目预期绩效评价

依据本项目的功能特性和上述对项目预期产出、经济效益、社会效益的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，明确本项目的所要实现的总体目标和绩效目标项目建设中拟从产出指标和效益指标方面进行项目绩效评价。

表 2：项目绩效目标表

项目名称	巢湖智能智造产业园一期项目			
项目实施单位	巢湖市生态科技发展有限公司			
项目属性	新增项目（√）在建项目（）			
项目资金	资金总额		218,081.88	
	其中：资本金（万元）		83,081.88	
	债券资金（万元）		135,000.00	
总体目标	实施目标：			
	1、园区配套设施工程：18万平方米标准化厂房，10.5万平方米科创孵化器和配套附属用房，3000平方米消防站，3500平方米垃圾中转站，27000平方米物流集散中心智能化物流及仓储用房，22千米供水管网、10千米污水管网、开闭所4、36000平方米停车场（约1100个停车位）和280个充电桩、24000平方米物流集散中心货运场地			
	2. 道路及配套工程：12.83千米道路建设，配套给排水、强弱电、照明、绿化、燃气、监控、标志牌等工程			
	3. 炯河生态治理工程：4.7公里河道清淤、护坡工程，47000平方米绿化整治和涵养林建设。			
绩效指标	一级	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	标准化厂房	18万平方米
			科创孵化器和附属用房	10.5万平方米
			智能化物流仓储用房	27000平方米
			充电桩	280个
			停车位	不少于1100个
			物流集散中心货运场	24000平方米
			绿化整治和涵养林建设	47000平方米
			清淤河道长度	4.7公里
		质量指标	项目验收	合格
		时效指标	项目完成度	98%
		成本指标	项目投资完成率	100%
	效益指标	经济效益	年均营业收入（人民币）	>8000万
			债券是否及时还本付息	是
		社会效益	增加周边居民就业	是
			产业园及周边投资环境改善	是

		生态环境效益	烔河周边生态环境改善明显	是
		可持续影响指标	项目是否符合当地政府长远规划	是
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目满意度	90%满意度

（四）项目预期绩效评估

项目名称	巢湖智能制造产业园一期项目		
主管部门	烔炀镇人民政府		
项目单位	巢湖市生态科技发展有限公司		
项目总投资（万元）	218,081.88		
其中：资本金	83,081.88		
申请发债资金	135,000.00		
序号	评估对象	评估内容	评估结论
一	项目实施	必要性	本项目的建设有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，产生较强的内部规模效应，一批企业从彼此竞争的关系转化为上下游配套的伙伴关系，不仅降低了成本，而且促进了创新能力的不断提高，促使产业园区形成内部规模效应，加速了产业园区区内具有较强影响力的骨干企业的产生。与此同时产业园区还可以节约企业运营成本。园区可以为入驻企业统一提供覆盖其基本生存空间的综合服务，集中治理污染，节约治理环境的成本。有助于快速提高巢湖市智能制造的技术水平和行业市场竞争能力，对于智能制造企业为国家实现产业振兴计划、推进产业结构调整和优化升级，都具有十分重要的现实意义。
		公益性	本项目是丰富巢湖半岛生态科创城产业体系的重要支撑，项目建成后将大大完善巢湖半岛生态科创城配套，为巢湖半岛生态科创城今后的发展打下坚实的基础。 同时烔炀镇镇域现有二条一级公路：S105、环湖旅游大道，和一条二级公路，通过本项目的实施，将有效完善镇区路网工程，合理布局，使之更趋均衡、合理，有效疏解交通压力，降低通行风险。
		收益性	项目建成后将产生标准化厂房租赁收入、科创孵化器商业出租收入、配套附属用房出租收入、物流集散中心仓储用房出租收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理费收入和物流集散中心场地使用费收入，能产生持续稳定的项目经营收益，具有一定的收益性。

二	项目建设	项目合规性	<p>1、2020 年 6 月，项目可行性研究报告获得巢湖市发展和改革委员会审批通过（巢发改投字〔2020〕402 号）。</p> <p>2、2020 年 7 月，巢湖市环境保护局出具《关于巢湖市生态科技发展有限公司巢湖智能制造产业园一期项目环境影响报告表的批复》（巢环审〔2020〕47 号）；</p> <p>3、2021 年 5 月 7 号，项目单位完成招标工作，公共资源交易中心发布中标通知书。</p>
		项目成熟度	<p>项目位置佳：项目位于巢湖市烔炀镇，新老 S105 线合围区，区域宽阔，交通便利。</p> <p>批复齐全：项目已取得前期批复手续，其他审批程序在持续进行。</p>
三	项目资金	资金来源	本项目总投资估算为 218,081.88 万元，其中财政拨款资金 83,081.88 万元，占总投资的 38.10%，计划发行债券融资 135,000.00 万元，占总投资的 61.90%。
		到位可行性	项目建设所需资金部分已于 2021 年到位，2021 年已经投资 2.7 亿元。后续项目建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。项目到位根据项目进度安排，不会导致资金闲置提高资金使用效率。
四	项目预测收益	收入合理性	项目建成后，本项目收入包括标准化厂房租赁收入、科创孵化器商业出租收入、配套附属用房出租收入、物流集散中心仓储用房出租收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理费收入和物流集散中心场地使用费收入和财政补贴，各出租收入参考目前周边市场情况，结合项目实际情况考虑；物业收入依据《巢湖市物业管理条例实施细则》规定物业费价格收取，项目收益测算符合合理性要求。
		成本合理性	项目成本主要包括人工成本、公司运营费用、维护修理费、充电桩电费。工资福利费结合当地薪酬情况并考虑增长情况，人员核定结合项目建设规模确定；水电费依据国家规定价格收取，修理维护费依据固定资产折旧费的 5%每年测算，运行费用按照项目运营收入的 3%测算。项目成本结构符合商业运营模式，具有合理性。
		收益预测合理性	<p>1、收益测算有相关实例支撑，基本符合市场情况，并按照一定比例进行增长测算，复核经济发展规律。</p> <p>2、项目收益测算考虑了新建项目过渡期的影响，并考虑了运营负荷率；</p> <p>3、项目收益结合项目建设内容考虑，与项目建设情况相符。</p>

五	债券资金	需求合理性	拟申请发行专项债券 135,000.00 万元，占总投资的 61.9%，符合专项债发债比例要求。在建设期内分批发行，为加快推进项目进度尽早形成工作量，在项目前期申请较多发行额度，以降低因资金不足带来的项目工期延误的风险。
六	偿债计划	可行性	1、项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息，在债券存续期内，可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量 318,351.11 万元，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。 2、从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案； 3、落实加强政府债务预算算理； 4、建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。
		偿债风险点	1、影响项目施工进度或正常运营的风险包括工期风险、质量风险、设计风险、环境风险等； 2、影响融资平衡结果的风险包括投资测算不准确风险、项目运营收益测算不准确风险、偿付风险等。
七	绩效目标	目标合理性	1、绩效目标反映项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。 2、绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。
八	其他	其他事项	巢湖市将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。项目建成后将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）工程费用：参照合肥市类似工程造价水平估算。

（2）工程建设其他费用按以下标准估算：

建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号，差额累进估算。

工程设计费：按《工程勘察设计收费标准》（2002 年 3 月）规定

估算。

工程勘察费：按工程费用的 0.8%估算。

项目建议书编制费、可研报告编制费：依据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1238 号，插入法估算。

工程建设监理费：根据国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号），插入法估算。

城市基础设施建设费：按《合肥市建设项目大配套费征收使用管理实施细则》相关规定进行减免。

（3）预备费：只计基本预备费，不考虑涨价预备费。

2、项目投资建设概算

本项目投资估算范围包括工程建设费用、预备费、土地费、拆迁安置费和工程建设其他费用等。经估算，项目总投资 218,081.88 万元。其中工程费用 151,118.64 万元，占总投资的 69.29%；工程建设其他费用 6,885.93 万元，占总投资的 3.16%；工程基本预备费 22,189.81 万元，占总投资的 10.17%；其中包含建设期利息 8,869.16 万元。土地费用 21,394.80 万元，占总投资的 9.81%，拆迁安置费 16,492.70 万元，占总投资的 7.56%。

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他	合计	备注
一	工程建设费用	150863.74	254.90			151118.64	
(一)	道路及配套工程	38423.54				38423.54	
1	彭凤路	4988.88				4988.88	道路及配套工程全长 12.83km，包括炯炆大道 (1.84km)、彭凤路 (1.8km)、炯庆路 (1.2km)、栖炯路 (0.84km)、桐山路 (2.35km)，以及 3 条辅道 (4.8km) 建设，并配套给排水、强弱电、照明、绿化、燃气、交通监控、标志标牌、垃圾桶等配套工程。
2	栖炯路	5378.02				5378.02	
3	炯庆路	3955.68				3955.68	
4	3 条辅道（梧桐路.....）	8864.64				8864.64	
5	桐山路	3455.91				3455.91	
6	炯炆大道	11780.42				11780.42	
(二)	园区配套设施工程	100315.00	254.90			100569.90	
1	园区供水管网提升工程	1760.00				1760.00	园区配套设施工程总建筑面积 31.85 万平方米，建设内容主 要包括 18 万平方米标准化厂房 建设，10.5 万平方米科创孵化 器和配套附属用房建设，3000 平方米消防站，3500 平方米垃 圾中转站及设备，物流集散中
2	园区污水管网提升工程	800.00				800.00	
3	垃圾中转站	1575.00	254.90			1829.90	
4	消防站	1200.00				1200.00	
5	标准化厂房	50400.00				50400.00	
6	开闭所工程	880.00				880.00	
7	科创孵化器及配套附属用房	36000.00				36000.00	

7.1	科创孵化器	12000.00				12000.00	心 27000 平方米智能化物流及仓储用房。并配套 22 公里供水管网提升工程、10 公里污水管网提升工程、4 个开闭所建设、36000 平方米停车场和 280 个充电桩，物流集散中心 24000 平方米货运场地等工程建设。
7.2	配套附属用房	24000.00				24000.00	
8	停车场	3500.00				3500.00	
8.1	场地工程	2520.00				2520.00	
8.2	充电桩	980.00				980.00	
9	物流集散中心	4200.00				4200.00	
(三)	烔河生态环境治理工程	12125.20				12125.20	烔河拟实施河道范围为淮南铁路路线以北河道，长约 4.7km，主要实施内容为河道清淤、河岸护坡和涵养林建设。
1	河道清淤工程	7796.80				7796.80	
2	护坡工程	2918.40				2918.40	
3	绿化整治工程	1410.00				1410.00	
二	工程建设其他费用				6885.93	6885.93	
1	建设单位管理费				1348.95	1348.95	财建【2016】504 号
2	工程建设监理费				906.71	906.71	发改价格【2007】670 号
3	勘察设计费				1208.95	1208.95	合同价
4	项目前期费用				30.22	30.22	合价房【2013】48 号文
5	施工图审查费				110.26	110.26	合价房【2013】63 号文
6	高可靠性供电费用				560.70	560.70	皖价服【2004】223 号
7	第三方检测费用				1511.19	1511.19	1.00%
8	场地准备及临时设施费				1208.95	1208.95	工程费用*0.8%
	工程建设其他费用合计				6885.93	6885.93	

	合计	150863.74	254.90	0.00	6885.93	158004.57	
三	预备费用				22189.81	22189.81	
四	土地费用				21394.80	21394.80	
1	一般农用地				17500.00	17500.00	3500 亩，平均 5 万元/亩
2	国有土地				3894.80	3894.80	翔达门窗等 9 个企业 271 亩， 江涛水产约 21 亩，公路站约 7.6 亩；13 万元/亩
五	拆迁安置费用				16492.70	16492.70	
(一)	企业厂房房屋拆迁				8562.70	8562.70	补偿标准 3000 元/平方米
1	巢湖市教育液化气储供站				178.88	178.88	-
2	安徽翔达门窗有限公司				772.16	772.16	2573.85 平方米
3	巢湖市华鑫输送设备有限公司				683.18	683.18	2277.25 平方米
4	巢湖市万顺建材厂				281.39	281.39	937.97 平方米
5	巢湖市宏光磷肥厂				273.06	273.06	910.2 平方米
6	巢湖市和泉新型建材有限公司				2086.21	2086.21	6954.04 平方米
7	巢湖恒通新型建材有限公司				2386.13	2386.13	7953.78 平方米
8	巢湖市梦冉制衣有限公司				401.69	401.69	1338.96 平方米
9	江涛水产				1500.00	1500.00	5000 平方米
(二)	公路站拆迁				400.00	400.00	1000 平方米，补偿标准 4000 元/平方米
(三)	村庄拆迁				7530.00	7530.00	25100 平方米，补偿标准 3000 元/平方米
六	建设投资合计	150863.74	0.00	0.00	57413.79	208277.54	
七	专项债利息				8,869.16	8,869.16	

八	固定资产合计	150863.74	254.90	0.00	66963.23	218081.88	
---	--------	-----------	--------	------	----------	-----------	--

（二）资金筹措方案

本项目计划总投资 218,081.88 万元，其中财政拨款 83,081.88 万元，占项目总投资的 38.10%，拟通过地方政府债券的方式筹资 135,000.00 万元，占项目总投资的 61.90%。项目资本金将按计划到位。

序号	项 目	建设期						合 计
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	总投资	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	218,081.88
1.1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13	14,671.46	205,131.85
1.2	建设期利息	-	658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	12,950.03
2	资金筹措	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	218,081.88
2.1	项目单位自筹	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88	83,081.88
2.2	发债	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00	135,000.00

（三）本项目融资计划

本项目拟发行地方政府债券 135,000.00 万元，发行期限 20 年，分两年发行，每半年付息，到期还本。其中 2022 年一季度已发行 40,000.00 万元，发行利率为 3.29%，2022 年第二季度已发行 18,100 万元，发行利率为 3.27%，2023 年二季度已发行 10,000.00 万元，发行利率 3.04%，2023 年三季度已发行 10,000.00 万元，发行利率 3.09%，2025 年计划发行 40,000.00 万元，1 月已发行 2,000.00 万元，发行利

率 2.01%，2026 年计划发行 16,900.00 万元，预计发行利率为 3.90%。

全部债券到期本息情况如下：

年度	本金	利率	当期利息	归还本金	本息合计
2022 年	58,100.00	3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	658.00	—	658.00
2023 年	20,000.00	3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	2,059.87	—	2,059.87
2024 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	2,520.87	—	2,520.87
2025 年	40,000.00	3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	3,300.87	—	3,300.87
2026 年	16,900.00	3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,410.42	—	4,410.42
2027 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2028 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2029 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2030 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2031 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2032 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2033 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2034 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2035 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2036 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2037 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2038 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2039 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2040 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97
2041 年		3.29%, 3.27%, 3.04%, 3.90%	4,739.97	—	4,739.97

2042 年		3. 29%, 3. 27%, 3. 04%, 3. 90%	4, 081. 97	58, 100. 00	62, 181. 97
2043 年		3. 29%, 3. 27%, 3. 04%, 3. 90%	2, 680. 10	20, 000. 00	22, 680. 10
2044 年		3. 29%, 3. 27%, 3. 04%, 3. 90%	2, 219. 10	-	2, 219. 10
2045 年		3. 29%, 3. 27%, 3. 04%, 3. 90%	1, 439. 10	40, 000. 00	41, 439. 10
2046 年		3. 29%, 3. 27%, 3. 04%, 3. 90%	329. 55	16, 900. 00	17, 229. 55
合计	135, 000. 00	135, 000. 00	94, 799. 40	135, 000. 00	229, 799. 40

（四）项目资金管理方案

切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，巢湖市生态科技发展有限公司将按照下述指导原则制定并执行项目资金管理方案。

1、管理责任

项目资金管理责任执行巢湖市生态科技发展有限公司负责主导，建设单位执行，监理单位配合的原则。

①专项资金实行“专项管理、专户储存、专账核算、专项使用”。项目资金管理实行“收支两条线”管理办法。即发债资金转入巢湖市生态科技发展有限公司专设账户，项目各项支出由实施单位按计划统一支付至项目建设单位，零星支出实行定额备用金制度。

②巢湖市生态科技发展有限公司、项目监理单位、建设单位须本着合理、经济的原则，本着对工程质量负责、为最终用户负责的原则，履行建设资金使用的相关主体责任。

③巢湖市生态科技发展有限公司须严格履行合同责任，确保进度和质量、确保施工安全，按照合同约定和工程建设预算定额，根据工

工程形象进度按月上报进度款、办理竣工结算，承担因自身原因造成的质量责任和行政性罚款。

④项目监理单位须按照与建设单位签订的监理协议严格履行工程建设监理责任，对施工单位报送的月度进度款申请资料、工程竣工结算资料等进行严格审核，尤其对工程形象进度和进度款审核要提出专业审查意见，对未达到质量要求或未按规定技术工艺流程施工的工程予以扣除并下发整改意见，确保工程质量，维护建设单位利益和社会效益。

⑤建设单位须对经监理单位审核过的各类结算资料由工地代表再次复核，经工程部总监审定，提交预算部。预算部造价工程师根据合同约定，按照计量规则，再次复核工程形象进度、确认工程量，并出具最终审定意见。经主管领导签字审批后进入款项支付环节。

2、支付流程

建设款项支付严格按照“先审后付”的流程支付。

①工程进度款申报的前提条件：所申报形象进度与现场实际情况必须相符；所申报形象进度工程质量必经监理验收合格；监理或政府部门发出的整改通知单要求整改的项目已整改完毕并及时回复；各阶段工程资料完整、有效；安全文明施工达标，如承包人违反合同约定或建设方管理细则条款，承包人向发包人支付违约金。

②工程进度款付款程序：建设单位预算部通知施工单位根据审批通过的《工程计量表》与建设单位财务部确认应开具的发票金额，成本会计复核，财务经理审定。施工单位应在规定期限内开具合法有效

的发票交建设单位预算部。

建设单位财务部根据审批通过的《工程计量表》、《进度款结算单》和《工程款支付单》，通知施工单位财务人员办理付款手续。

施工单位因收款信息变更或经办财务人员变更，需事先以书面形式告知建设单位财务部，以确保付款畅通，避免影响工程进度。

3、审计监督

项目资金使用全过程均应接受审计监督。

①严格专项资金初审、审核、审批制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列资料 and 文件要求为准。

②加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。

③对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

五、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）预测依据

项目于 2025 年 12 月竣工验收，2026 年正式投入运行，收入预测起始年度为 2026 年，根据发行债券的还本付息期，项目收入成本的预测年度为 2026 年至 2045 年。相关收入单价预测参考周边市场价格以及相关定价文件。

1. 《巢湖市物业管理条例实施细则》

2.《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商〔2015〕11号）

3.《合肥市机动车停放服务收费管理办法》和巢湖市现行停车收费标准

4.巢湖市现行厂房及研发楼租赁价格水平

5.增值税及其他税费以企业作为纳税主体，项目营业收入产生的税费不单独考虑。

（二）项目收入预测

1.标准化厂房租赁收入

项目新建3栋建筑面积18万平方米的标准化厂房，出租价格参考周边市场环境，并结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，基于谨慎性原则，综合确定本项目建成运营时，厂房出租价格按25.00元/月/平米测算，运营期内租赁费用按每两年按6%递增，运营期第一年出租率为正常运营期的70%，运营期内每年递增10%，直至出租比例达95%后不再增加。

则运营期第一年标准化厂房出租收入=180,000.00 m²×25.00元/月/平米×12月×70%÷10000=3,780.00万元。

2.科创孵化器商业出租收入

项目计划建设建筑面积10.50万平方米的科创孵化器及其配套附属用房，其中科创孵化器出租面积为3.00万平方米。出租价格参考现有周边市场价格，结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，基于谨慎性原则，综合确定本项目建成

运营时，出租价格按照 28.00 元/m²/月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增，运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年科创孵化器商业办公出租收入=30,000.00 m²×28.00 元/m²/月×12 月×70%÷10000=705.60 万元。

3.配套附属用房出租收入

项目计划建设建筑面积 10.50 万平方米的科创孵化器及其配套附属用房，其中配套附属用房出租面积为 7.50 万平方米。出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 25.00 元/m²·月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年配套附属用房出租收入=75,000 m²×25.00 元/m²·月×12 月×70%÷10000=1,575.00 万元。

4.物流集散中心仓储用房出租收入

项目计划建设建筑面积 27,000.00 平方米的物流集散中心，出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 18 元/m²·月估算，运营期内租赁费用按每两年按 6%递增。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

则运营期第一年物流集散中心仓储用房出租收入=27,000.00 m²×18 元/m²·月×12 月×70%÷10000=408.24 万元。

5.停车位费收入

项目计划建设收费停车位 1,100.00 个，出租价格参考现有周边市场价格，并考虑项目建设期影响，出租单价为 10 元/个·日估算，运营期内租赁费用按每 2 年增加 5 元，增加到 50 元/个·日不再增加。

则运营期第一年物流集散中心仓储用房出租收入=1,100.00 个×10 元/个·日×365 日×70%÷10000=281.05 万元。

6.充电桩收入

本项目计划建设充电桩 280 个，参照合价商〔2015〕11 号文件的规定预估收费标准为 0.90 元/度，每天满负荷最高运行 8 小时，每小时 60kwh，预测首年使用为 10%，后每 2 年增加 5%，稳定期使用率 40%。

运营期第一年充电桩出租收入=280.00 个×0.90 元/度×480.00kwh/日×10.00%×365 日÷10000=441.50 万元。

7.物业管理费收入

根据《巢湖市物业管理条例实施细则》非住宅物业收费实行市场定价，参考周边同类物业收费标准，本项目对标准化厂房以及科创孵化器商业用房配套附属用房共计 28.5 万平方米收取物业管理费，运营期第 1 年收费标准为 1 元/平方米·月，每 2 年递增 6%。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

运营期第一年物业管理收入=28.50 万平方米×1 元/平方米·月×12 月×70.00%=239.40 万元。

8.物流集散中心场地使用费收入

本项目建设有 2.4 万平方米的物流集散中心存储场地，按照一般物流流通企业场地使用费收入预估，每年使用费单价为 250 元/平方米·年，每 2 年递增约 6%。运营期第一年出租率为正常运营期的 70%，运营期内每年递增 10%，直至出租比例达 95%后不再增加。

运营期第一年物流集散中心场地使用费收入=2.4 万平方米×250 元/平方米·年×70%=420.00 万元。

9.财政补助

为了缓解债券到期还本压力，巢湖市财政局承诺于 2024 年至 2043 年每年补助该项目 3,000.00 万元，共计 60,000.00 万元。相关文件见附件一。

表 6：项目运营收入测算表

收入类别	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.标准化厂房租赁收入(万元)	132,813.42	3,780.00	4,320.00	5,151.60	5,437.80	5,764.07	5,764.07	6,110.86	6,110.86	6,478.16	6,478.16
1.1 面积(万平方米)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.2 单价(元/月.平方米)		25.00	25.00	26.50	26.50	28.09	28.09	29.78	29.78	31.57	31.57
1.3 出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.科创孵化器商业出租收入	24,787.75	705.60	806.40	961.63	1,015.06	1,075.93	1,075.93	1,140.57	1,140.57	1,208.97	1,208.97
2.1 面积(万平方米)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.2 单价(元/月.平方米)		28.00	28.00	29.68	29.68	31.46	31.46	33.35	33.35	35.35	35.35
2.3 出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.配套附属用房出租收入	55,338.97	1,575.00	1,800.00	2,146.50	2,265.75	2,401.70	2,401.70	2,546.19	2,546.19	2,699.24	2,699.24
3.1 面积(万平方米)		7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
3.2 单价(元/月.平方米)		25.00	25.00	26.50	26.50	28.09	28.09	29.78	29.78	31.57	31.57
3.3 出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.物流集散中心仓储用房出租收入	14,335.37	408.24	466.56	556.37	587.28	622.37	622.37	659.62	659.62	699.32	699.32
4.1 面积(万平方米)		2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
4.2 单价(元/月.平方米)		18.00	18.00	19.08	19.08	20.22	20.22	21.43	21.43	22.72	22.72
4.3 出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位收入	23,457.64	281.05	321.20	542.03	572.14	762.85	762.85	953.56	953.56	1,144.28	1,144.28
5.1 个数		1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00

表 6：项目运营收入测算表

收入类别	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5.2 单价(元/日)		10.00	10.00	15.00	15.00	20.00	20.00	25.00	25.00	30.00	30.00
5.3 出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.充电桩收入	26,048.76	441.50	441.50	662.26	662.26	883.01	883.01	1,103.76	1,103.76	1,324.51	1,324.51
6.1 个数		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
6.2 收费标准（元/度）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
6.3 满负荷充电量（kwh/日）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6.4 使用率		10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	20.00%	20.00%	25.00%	25.00%	30.00%	30.00%
7.物业管理收入	8,422.44	239.40	273.60	326.27	344.39	363.89	363.89	386.63	386.63	409.37	409.37
7.1 面积(万平方米)		28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50
7.2 单价(元/月.平方米)		1.00	1.00	1.06	1.06	1.12	1.12	1.19	1.19	1.26	1.26
7.3 收取比例		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
8.物流集散中心场地使用费收入	14,754.30	420.00	480.00	572.40	604.20	640.45	640.45	678.87	678.87	719.61	719.61
8.1 面积(万平方米)		2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
8.2 单价(元/年.平方米)		250.00	250.00	265.00	265.00	280.90	280.90	297.75	297.75	315.62	315.62
8.3 收取比例		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
运营收入合计	299,958.65	7,850.79	8,909.26	10,919.06	11,488.88	12,514.27	12,514.27	13,580.06	13,580.06	14,683.46	14,683.46
9.财政补助	60,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收入合计	359,958.65	10,850.79	11,909.26	13,919.06	14,488.88	15,514.27	15,514.27	16,580.06	16,580.06	17,683.46	17,683.46

（续上表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.标准化厂房租赁	6,865.99	6,865.99	7,278.44	7,278.44	7,715.52	7,715.52	8,179.27	8,179.27	8,669.70	8,669.70

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
收入(万元)										
1.1 面积(万平方米)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.2 单价(元/月.平方米)	33.46	33.46	35.47	35.47	37.60	37.60	39.86	39.86	42.25	42.25
1.3 出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.科创孵化器商业出租收入	1,281.47	1,281.47	1,358.42	1,358.42	1,439.82	1,439.82	1,526.35	1,526.35	1,618.00	1,618.00
2.1 面积(万平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.2 单价(元/月.平方米)	37.47	37.47	39.72	39.72	42.10	42.10	44.63	44.63	47.31	47.31
2.3 出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.配套附属用房出租收入	2,860.83	2,860.83	3,032.69	3,032.69	3,214.80	3,214.80	3,408.03	3,408.03	3,612.38	3,612.38
3.1 面积(万平方米)	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
3.2 单价(元/月.平方米)	33.46	33.46	35.47	35.47	37.60	37.60	39.86	39.86	42.25	42.25
3.3 出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.物流集散中心仓储用房出租收入	1,334.99	1,334.99	1,525.70	1,525.70	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41
4.1 面积(万平方米)	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
4.2 单价(元/月.平方米)	35.00	35.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
4.3 出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位收入	1,281.47	1,281.47	1,358.42	1,358.42	1,439.82	1,439.82	1,526.35	1,526.35	1,618.00	1,618.00
5.1 个数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
5.2 单价(元/日)	37.47	37.47	39.72	39.72	42.10	42.10	44.63	44.63	47.31	47.31
5.3 出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.充电桩收入	1,545.26	1,545.26	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
6.1 个数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
6.2 收费标准（元/度）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
6.3 满负荷充电量（kwh/日）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6.4 使用率	35.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%
7.物业管理收入	435.37	435.37	461.36	461.36	490.60	490.60	519.84	519.84	552.33	552.33
7.1 面积（万平方米）	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50	28.50
7.2 单价(元/月.平方米)	1.34	1.34	1.42	1.42	1.51	1.51	1.60	1.60	1.70	1.70
7.3 收取比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
8.物流集散中心场地使用费收入	762.80	762.80	808.56	808.56	857.07	857.07	908.49	908.49	963.00	963.00
8.1 面积（万平方米）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
8.2 单价(元/年.平方米)	334.56	334.56	354.63	354.63	375.91	375.91	398.46	398.46	422.37	422.37
8.3 收取比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
运营收入合计	15,827.89	15,827.89	17,016.70	17,016.70	18,032.84	18,032.84	18,906.87	18,906.87	19,833.24	19,833.24
9.财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
项目收入合计	18,827.89	18,827.89	20,016.70	20,016.70	21,032.84	21,032.84	21,906.87	21,906.87	22,833.24	22,833.24

（三）项目运营成本测算

本项目经营成本包括人工成本、公司运营费用、维护修理费、充电桩电费、相关税费等。同时还有发行债券相关费用。

1.人工成本

本项目定额人员为 52 人。工资及福利费参考巢湖市周边工资水平，按 5 万人/年测算，项目运营期内预计工资及福利费按照每三年 6%递增。

则运营期第一年工资及福利费=52 人×5 万人/年=260.00 万元

2.运营费用

公司运营费用主要是项目运行过程中发生的一些办公费、差旅、交通费、会议费等费用支出。根据可行性研究报告，按照收入的 3%进行估算。

则运营期第一年公司运营费用=7,850.79 万元×3%=235.52 万元

3.维护修理费

维护修理费主要是项目运行过程中发的固定资产日常修理维护，以及配件等替换费用。按照固定资产 218,081.88 万元年度折旧额（残值率 5%，折旧年限 20 年）的 5%测算，即为 517.94 万元。

则运营期第一年公司维修费=517.94 万元。

4.充电桩电费

项目预计建成充电桩个数 280 个，电费按照日常电价 0.55 元/kwh 和实际使用量测算。2023 年日使用 480.00kwh，使用率 10%。

则运营期第一年充电桩电费=280.00 个×0.55 元/kwh×480.00kwh/

日 $\times 10\% \times 365$ 日 $\div 10000=269.81$ 万元

5.债券发行费用

按照发债金额的 0.11%测算，本次发行费用为 148.50 万元。

表 7：项目运行成本测算表

单位：万元

成本类别	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2035 年	2036 年
1.人工成本	6,182.80		260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24
1.1 人数（人）			52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
1.2 人均工资总额			5.00	5.00	5.00	5.30	5.30	5.30	5.62	5.62	5.62
2.公司运营费用	8,998.78		235.52	267.28	327.57	344.67	375.43	375.43	407.40	407.40	440.50
3.维护修理费	10,358.80		517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
4.充电桩电费	15,918.66		269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42
4.1 单价（元/度）			0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
5.发行费用	148.50	148.50									
经营成本合计	41,607.54	148.50	1,283.27	1,315.03	1,510.22	1,542.92	1,708.59	1,708.59	1,892.10	1,892.10	2,060.10

（续上表）

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.人工成本	292.24	309.92	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40
1.1 人数（人）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
1.2 人均工资	5.62	5.96	5.96	5.96	6.32	6.32	6.32	6.70	6.70	6.70
2.公司运营费用	440.50	474.84	474.84	510.50	510.50	540.99	540.99	567.21	567.21	595.00
3.维护修理费	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
4.充电桩电费	809.42	944.33	944.33	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23	1,079.23
4.1 单价（元/度）	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
5.发行费用										
经营成本合计	2,077.78	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37

（四）项目运营净收益测算

表 8：项目净收益测算表

单位：万元

类别	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2035 年	2036 年
一、经营收入											
1.标准化厂房租赁收入	132,813.42		3,780.00	4,320.00	5,151.60	5,437.80	5,764.07	5,764.07	6,110.86	6,110.86	6,478.16
2.科创孵化器出租收入	24,787.75		705.60	806.40	961.63	1,015.06	1,075.93	1,075.93	1,140.57	1,140.57	1,208.97
3.配套附属用房出租收入	55,338.97		1,575.00	1,800.00	2,146.50	2,265.75	2,401.70	2,401.70	2,546.19	2,546.19	2,699.24
4.物流集散中心仓储用房出租收入	14,335.37		408.24	466.56	556.37	587.28	622.37	622.37	659.62	659.62	14,335.37
5.停车位收入	23,457.64		281.05	321.20	542.03	572.14	762.85	762.85	953.56	953.56	1,144.28
6.充电桩收入	26,048.76		441.50	441.50	662.26	662.26	883.01	883.01	1,103.76	1,103.76	1,324.51
7.物业管理收入	8,422.44		239.40	273.60	326.27	344.39	363.89	363.89	386.63	386.63	409.37
8.物流集散中心场地使用费收入	14,754.30		420.00	480.00	572.40	604.20	640.45	640.45	678.87	678.87	719.61
二、财政补助	60,000.00		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收入合计	359,958.65		10,850.79	11,909.26	13,919.06	14,488.88	15,514.27	15,514.27	16,580.06	16,580.06	17,683.46
三、经营成本											
1.人工费用	6,182.80		260.00	260.00	260.00	275.60	275.60	275.60	292.24	292.24	292.24
2.公司运营费用	8,998.78		235.52	267.28	327.57	344.67	375.43	375.43	407.40	407.40	440.50
3.维护修理费	10,358.80		517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
4.充电桩电费	15,918.66		269.81	269.81	404.71	404.71	539.62	539.62	674.52	674.52	809.42
5.债券发行费用	148.50	148.50									
四、经营成本合计	84,465.08	148.50	1,283.27	1,315.03	1,510.22	1,542.92	1,708.59	1,708.59	1,892.10	1,892.10	2,060.10
项目经营净收益	318,351.11	-148.50	9,567.52	10,594.23	12,408.84	12,945.96	13,805.68	13,805.68	14,687.96	14,687.96	15,623.36

(续上表)

类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营收入											
1.标准化厂房租赁收入	6,478.16	6,865.99	6,865.99	7,278.44	7,278.44	7,715.52	7,715.52	8,179.27	8,179.27	8,669.70	8,669.70
2.科创孵化器出租收入	1,208.97	1,281.47	1,281.47	1,358.42	1,358.42	1,439.82	1,439.82	1,526.35	1,526.35	1,618.00	1,618.00
3.配套附属用房出租收入	2,699.24	2,860.83	2,860.83	3,032.69	3,032.69	3,214.80	3,214.80	3,408.03	3,408.03	3,612.38	3,612.38
4.物流集散中心仓储用房出租收入	699.32	741.18	741.18	785.51	785.51	832.60	832.60	882.46	882.46	935.40	935.40
5.停车位收入	1,144.28	1,334.99	1,334.99	1,525.70	1,525.70	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41	1,716.41
6.充电桩收入	1,324.51	1,545.26	1,545.26	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02	1,766.02
7.物业管理收入	409.37	435.37	435.37	461.36	461.36	490.60	490.60	519.84	519.84	552.33	552.33
8.物流集散中心场地使用费收入	719.61	762.80	762.80	808.56	808.56	857.07	857.07	908.49	908.49	963.00	963.00
二、财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
收入合计	17,683.46	18,827.89	18,827.89	20,016.70	20,016.70	21,032.84	21,032.84	21,906.87	21,906.87	22,833.24	22,833.24
三、经营成本											
1.人工费用	309.92	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
2.公司运营费用	440.50	474.84	474.84	510.50	510.50	540.99	540.99	567.21	567.21	595.00	595.00
3.维护修理费	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94	517.94
4.充电桩电费	309.92	309.92	309.92	328.64	328.64	328.64	348.40	348.40	348.40	369.20	369.20
5.债券发行费用											
四、经营成本合计	2,077.78	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37	2,561.37
项目经营净收益	15,605.68	16,580.86	16,580.86	17,580.39	17,580.39	18,566.04	18,546.28	19,394.09	19,394.09	20,271.87	20,271.87

（五）项目资金收益平衡情况

本项目拟通过发行政府性债券融资 135,000.00 万元，根据测算其项目运行净收益能够覆盖相关债券本息，覆盖率为 1.39。其中财政补助占总收入比重为 16.67%。

表 9：项目资金收益平衡表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入							7,850.79	8,909.26	10,919.06	11,488.88	12,514.27	12,514.27	13,580.06	13,580.06
4	财政补助							3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,850.79	11,909.26	13,919.06	14,488.88	15,514.27	15,514.27	16,580.06	16,580.06
二、	现金流出														
1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13	14,671.46								
2	经营成本流出							1,283.27	1,315.03	1,510.22	1,542.92	1,708.59	1,708.59	1,892.10	1,892.10
3	债券发行费用		63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息		658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97
小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	19,081.88	6,023.24	6,055.00	6,250.19	6,282.89	6,448.56	6,448.56	6,632.07	6,632.07
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	9,567.52	10,594.23	12,408.84	12,945.96	13,805.68	13,805.68	14,687.96	14,687.96
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	4,827.55	5,854.26	7,668.87	8,205.99	9,065.71	9,065.71	9,947.99	9,947.99
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	-129.91	4,697.64	10,551.90	18,220.77	26,426.76	35,492.47	44,558.18	54,506.17	64,454.16

(续上表)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00

3	经营收入流入	14,683.46	14,683.46	15,827.89	15,827.89	17,016.70	17,016.70	18,032.84	18,032.84	18,906.87	18,906.87	19,833.24	19,833.24	299,958.65
4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	17,683.46	17,683.46	18,827.89	18,827.89	20,016.70	20,016.70	21,032.84	21,032.84	21,906.87	21,906.87	22,833.24	22,833.24	578,040.53
二、	现金流出													-
1	建设支出													205,131.85
2	经营成本流出	2,060.10	2,077.78	2,247.03	2,247.03	2,436.31	2,436.31	2,466.80	2,486.56	2,512.78	2,512.78	2,561.37	2,561.37	41,459.04
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,800.07	6,817.75	6,987.00	6,987.00	7,176.28	7,176.28	7,206.77	64,668.53	25,192.88	4,731.88	44,000.47	19,790.92	476,520.20
三、	项目经营净收益	15,623.36	15,605.68	16,580.86	16,580.86	17,580.39	17,580.39	18,566.04	18,546.28	19,394.09	19,394.09	20,271.87	20,271.87	318,369.70
四、	当年现金净流入	10,883.39	10,865.71	11,840.89	11,840.89	12,840.42	12,840.42	13,826.07	-43,635.69	-3,286.01	17,174.99	-21,167.23	3,042.32	101,520.33
五、	期末累计现金结存额	75,337.55	86,203.26	98,044.15	109,885.04	122,725.46	135,565.88	149,391.95	105,756.26	102,470.25	119,645.24	98,478.01	101,520.33	

（六）压力测试

对本项目进行压力测试，在收入达成 95%的情况下，覆盖率为 1.32。

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入	-	-	-				7,446.66	8,450.19	10,370.29	10,911.27	11,893.61	11,893.61	12,878.09	12,878.09
4	财政补助	-	-	-				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,446.66	11,450.19	13,370.29	13,911.27	14,893.61	14,893.61	15,878.09	15,878.09
二、	现金流出														

1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13	14,671.46								
2	经营成本流出	-	-	-				1,271.15	1,301.26	1,493.76	1,525.59	1,689.97	1,689.97	1,871.04	1,871.04
3	债券发行费用	-	63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息	-	658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97
小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	19,081.88	6,011.12	6,041.23	6,233.73	6,265.56	6,429.94	6,429.94	6,611.01	6,611.01
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	9,175.51	10,148.93	11,876.53	12,385.68	13,203.64	13,203.64	14,007.05	14,007.05
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	4,435.54	5,408.96	7,136.56	7,645.71	8,463.67	8,463.67	9,267.08	9,267.08
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	-129.91	4,305.63	9,714.59	16,851.15	24,496.86	32,960.53	41,424.20	50,691.28	59,958.36

续上表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00
3	经营收入流入	13,937.92	13,937.92	15,035.69	15,035.69	16,176.77	16,176.77	17,111.19	17,111.19	17,943.78	17,943.78	18,824.98	18,824.98	284,782.47
4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	16,937.92	16,937.92	18,035.69	18,035.69	19,176.77	19,176.77	20,111.19	20,111.19	20,943.78	20,943.78	21,824.98	21,824.98	562,864.35
二、	现金流出													-
1	建设支出													205,131.85
2	经营成本流出	2,037.74	2,055.42	2,223.26	2,223.26	2,411.11	2,411.11	2,439.15	2,458.91	2,483.88	2,483.88	2,531.12	2,531.12	41,003.74
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,777.71	6,795.39	6,963.23	6,963.23	7,151.08	7,151.08	7,179.12	64,640.88	25,163.98	4,702.98	43,970.22	19,760.67	476,064.90
三、	项目经营净收益	14,900.18	14,882.50	15,812.43	15,812.43	16,765.66	16,765.66	17,672.04	17,652.28	18,459.90	18,459.90	19,293.86	19,293.86	303,648.82
四、	当年现金净流入	10,160.21	10,142.53	11,072.46	11,072.46	12,025.69	12,025.69	12,932.07	-44,529.69	-4,220.20	16,240.80	-22,145.24	2,064.31	86,799.45
五、	期末累计现金结存额	70,118.57	80,261.10	91,333.56	102,406.02	114,431.71	126,457.40	139,389.47	94,859.78	90,639.58	106,880.38	84,735.14	86,799.45	

对本项目进行压力测试，在收入达成 95%的情况下，覆盖率为 1.26。

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、	现金流入														
1	资本金流入	27,000.00	13,900.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	2,181.88								
2	债券资金流入	-	58,100.00	20,000.00	-	40,000.00	16,900.00								
3	经营收入流入	-	-	-	-	-		7,065.72	8,018.33	9,807.73	10,319.49	11,263.14	11,263.14	12,202.34	12,202.34
4	财政补助	-	-	-	-	-		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
小计	现金流入总额	27,000.00	72,000.00	30,000.00	20,000.00	50,000.00	19,081.88	10,065.72	11,018.33	12,807.73	13,319.49	14,263.14	14,263.14	15,202.34	15,202.34
二、	现金流出														
1	建设支出	27,000.00	71,342.00	27,940.13	17,479.13	46,699.13									
2	经营成本流出	-	-	-	-	-		1,259.72	1,288.30	1,476.88	1,507.83	1,671.05	1,671.05	1,850.77	1,850.77
3	债券发行费用	-	63.91	22.00	-	44.00									
4	债券还本付息	-	658.00	2,059.87	2,520.87	3,300.87	4,410.42	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97
小计	现金流出总额	27,000.00	72,063.91	30,022.00	20,000.00	50,044.00	4,410.42	5,999.69	6,028.27	6,216.85	6,247.80	6,411.02	6,411.02	6,590.74	6,590.74
三、	项目经营净收益	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	-	8,806.00	9,730.03	11,330.85	11,811.66	12,592.09	12,592.09	13,351.57	13,351.57
四、	当年现金净流入	-	-63.91	-22.00	-	-44.00	14,671.46	4,066.03	4,990.06	6,590.88	7,071.69	7,852.12	7,852.12	8,611.60	8,611.60
五、	期末累计现金结存额	-	-63.91	-85.91	-85.91	-129.91	14,541.55	18,607.58	23,597.64	30,188.52	37,260.21	45,112.33	52,964.45	61,576.05	70,187.65

续上表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、	现金流入													
1	资本金流入													83,081.88
2	债券资金流入													135,000.00

3	经营收入流入	13,213.19	13,213.19	14,226.00	14,226.00	15,314.93	15,314.93	16,210.96	16,210.96	16,995.94	16,995.94	17,832.31	17,832.31	269,728.89
4	财政补助	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	60,000.00
小计	现金流入总额	16,213.19	16,213.19	17,226.00	17,226.00	18,314.93	18,314.93	19,210.96	19,210.96	19,995.94	19,995.94	20,832.31	20,832.31	547,810.77
二、	现金流出													-
1	建设支出													190,460.39
2	经营成本流出	2,016.00	2,033.68	2,198.97	2,198.97	2,385.26	2,385.26	2,412.14	2,431.90	2,455.45	2,455.45	2,501.34	2,501.34	40,552.13
3	债券发行费用													129.91
4	债券还本付息	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	4,739.97	62,181.97	22,680.10	2,219.10	41,439.10	17,229.55	229,799.40
小计	现金流出总额	6,755.97	6,773.65	6,938.94	6,938.94	7,125.23	7,125.23	7,152.11	64,613.87	25,135.55	4,674.55	43,940.44	19,730.89	460,941.83
三、	项目经营净收益	14,197.19	14,179.51	15,027.03	15,027.03	15,929.67	15,929.67	16,798.82	16,779.06	17,540.49	17,540.49	18,330.97	18,330.97	289,046.85
四、	当年现金净流入	9,457.22	9,439.54	10,287.06	10,287.06	11,189.70	11,189.70	12,058.85	-45,402.91	-5,139.61	15,321.39	-23,108.13	1,101.42	86,868.94
五、	期末累计现金结存额	79,644.87	89,084.41	99,371.47	109,658.53	120,848.23	132,037.93	144,096.78	98,693.87	93,554.26	108,875.65	85,767.52	86,868.94	

（七）独立第三方机构评估意见

经专项评估，评估机构认为在巢湖智能制造产业园一期项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的巢湖智能制造产业园一期项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略

（一）影响项目施工进度或正常运行的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件施工风险

项目施工过程中会产生环境影响、出行不便等因素，以及施工安全、施工管理等方面不稳定因素，同时还有用工安全、安全保障、工资发放、工程款支付等产生引发社会不稳定的因素，可能引发矛盾，影响施工进度及社会稳定。

2. 来源于施工方的风险因素

施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，从以下方面做好防范措施：在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。重视施工人员技能培训、安全培训，施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业的具体情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理的增加工人。工程作业面积大的适合采用交叉作业，交叉作业方式能极高的提高工程进度。

此外，施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，各分包单位负责人参加。向监理单位、业主提供计划报表与月进度计划报表。在进度上有重大提前或延误时及时向监理单位、业主报告，共同协商解

决方法。

3. 来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题，提出以下防范措施：

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确搞风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。

将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量。

项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。

工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

4. 来源于供应商的风险因素

施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应足够的投入。通过招标方式选定供应商，供应商应保证质量及足够的储备量。同时做好合同的约束条款，把好材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。

5. 资金落实情况

工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。通常，资金的影响来自业主，或由于没有及时给足工程预付款，或由于拖欠工程进度款，甚至要求承包商垫资。正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备，并且合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。

6. 工程事故

具体描述每项风险并说明应对措施工程事故是指在工程施工中能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

安全管理贯穿于施工的全过程，其重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。主要内容有：落实安全生产制度，实施责任管理。建立各级人员安全生产责任制度，明确各级人员的安全责任。抓制度落实、抓责任落实，定期检查安全责任落实情况。对项目安全员进行安全教育与训练、安全检查等。施工现场人员和入场人员必须佩戴安全帽、安全带和安全网。对楼梯口、通道口、电梯井道口和预留洞口等容易造成人员安全事故的场所按规范要求加设防护，保证施工人员的绝对安全。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确

风险描述：因项目总投资额核算不准确，物价超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

控制措施：项目实施方进一步完善项目管理机制，严格投资控制，杜绝“三超”现象；严格执行项目预算管理审批制度、项目资金收付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内。

2. 利率波动的风险

风险描述：测算利率与实际发行债券利率之间的差异存在不确定性，若差异金额较大，可能导致项目净收益无法负债债券本息。

做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利于预测的准确性，同时本方案测算利率采用同期实际发行债券利率上浮测算留有应对利率波动的空间。

（三）项目测算收益规模与实际收益规模之间存在差异的风险

1. 经营风险

经营风险内容指在项目经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。可以通过提供相关专业的技术力量，加强职工的培训学习来防范经营风险。

风险描述：项目建成后的园区入驻企业、厂房租赁面具有不确定性，若与本实施方案测算差异较大，将严重影响项目的收益预测，进而影响项目的偿债覆盖率。

控制措施：本实施方案测算所使用的数据来源真实可靠，且预测

增长率时均采用谨慎保守的方法进行估计，故经营不确定性风险较低。且对增长率实施压力测试，详见本实施方案压力测试部分，经压力测试，仍然可实现项目收益和融资自求平衡。

2. 市场风险

指由于市场价格水平和市场价格波动性的相反运动而给运营机构带来损失的风险。对于此项目而言，市场风险属于一般风险。相关收入可参考相对应等级的同行业收费标准。

3. 财务风险

风险描述：项目融资渠道单一，投资项目的实施、市场的拓展迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方案将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

七、总体风险应对策略

（一）本期债券的风险管理方案

1. 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应

急处置预案。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），合肥市发布《合肥市人民政府关于印发合肥市政府性债务管理暂行办法的通知》（合政〔2017〕115号）、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市政府性债务风险应急处置预案的通知》（合政办秘〔2017〕30号）、《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市市本级财政专项资金管理办法〉的通知》（合政办〔2019〕17号）、《合肥市人民政府关于印发〈合肥市政府性债务管理办法〉的通知》（合政〔2019〕119号）文件全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

2018年1月，巢湖市人民政府办公室发布《巢湖市地方政府市债务风险应急处置预案》建立巢湖市债务风险应急处置工作机制。

2、项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将本项目对应的政府性基金收入、专项收入纳入预算管理，确保债券本息偿付。项目主管部门和单位如未按既定方案落实债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）债券资金风险管理方案

建立完善的债券资金使用管理机制,烔炀镇人民政府、巢湖市财政局和巢湖市生态科技发展有限公司需共同建立项目专项债券资金

使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,确保债券资金合规使用,保障投资者合法权益。

1、在烔炀镇人民政府领导下,将由巢湖市生态科技发展有限公司成立项目建设领导小组负责项目管理工作,加强对项目实施情况的监控,协调各部门工作保障项目建设进度,如期实现项目收入。

2、巢湖市生态科技发展有限公司成立的项目建设领导小组配合巢湖市财政局在年度终了,在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

3、项目建设领导小组负责专项债券资金使用、管理工作。配合政府审计机关、财政机关、行业主管机关开展现场和非现场检查。按照项目实施方案,如期完成项目建设任务,保障项目建设进度,如期实现项目收入。

八、还款保障措施

(一) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间,项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。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现金流入,扣除项目运营成本后,本项目可以达到资金平衡,运营收益足够覆盖本项目融资成本,实现偿债来源与融资自求平衡。

(二) 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。

（三）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

巢湖市人民政府、巢湖市财政局、烔炀镇人民政府和巢湖市生态科技发展有限公司将建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（四）最终保障措施

按《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，将通过调整投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹资

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。

附件一：

巢湖市财政局文件

关于巢湖智能智造产业园一期项目 发行债券财政补助资金的说明

巢湖市生态科技发展有限公司：

你单位负责实施的巢湖智能智造产业园一期提升项目拟采用项目收益专项债的方式筹集资金，未来偿还债券本息时部分采用政府性基金收入偿还，即巢湖市政府统筹全市政府性基金后拨付贵公司用于偿还部分债券本息。在债券还本付息期间自 2023 年至 2042 年财政拟每年拨付政府性资金 3000 万元用于该项目债券本息偿还，拨付资金合计金额 60000 万元。

