

# 青阳县长三角绿色农特产品 加工基地项目

## 实施方案

项目单位：青阳县杨田镇人民政府

主管部门：青阳县杨田镇人民政府

财政部门：青阳县财政局

2024年7月2日

# 目录

项目简介一览表 .....	1
一、项目情况 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 项目建设内容 .....	6
1.3 项目建设方案 .....	6
1.4 项目主体 .....	22
1.5 项目实施意义 .....	22
二、经济社会效益分析 .....	24
2.1 社会效益分析 .....	24
2.2 经济效益分析 .....	24
2.3 项目事前绩效评估报告 .....	24
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	37
3.1.投资估算 .....	37
3.2.资金筹措方案 .....	44
3.3.项目偿债计划 .....	45
3.4 项目资金保障措施 .....	45
四、项目运营收益情况 .....	48
4.1 项目运营收入 .....	48
4.2 项目总成本 .....	57
五、项目运营收益及融资平衡情况 .....	61
5.1 项目收益平衡情况 .....	61
5.2 项目收益抗压能力测试 .....	65
六、专项债券发行方案 .....	66
6.1 发行依据 .....	66
6.2 发行计划 .....	67
6.3 发行场所 .....	68
6.4 品种和数量 .....	68
6.5 兑付安排 .....	68
6.6 发行费 .....	68
6.7 承销或招投标 .....	68
6.8 信息披露计划 .....	68
七、资金管理方案及还款保障措施 .....	70
7.1 资金管理方案 .....	70
7.2 还款保障措施 .....	74
八、风险管理方案 .....	82
8.1.风险识别 .....	82
8.2.影响项目施工进度或正常运营的风险 .....	82
8.3.风险控制措施 .....	83

项目简介一览表

项目名称	青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目
项目类型	农业
项目总投资	20,315.47 万元
项目地点	项目包含 2 个地块，分为镇区地块和东堡地块。其中：镇区地块，约 80 亩，位于青阳县杨田镇人民政府所在地北侧的地块。东堡地块，约 40 亩，位于东堡食品加工生产基地的地块。
主管部门	青阳县杨田镇人民政府
财政部门	青阳县财政局
项目建设内容	项目占地约 120 亩，新建总建筑面积 58,300 m²，其中农特产品加工车间 31,800 m²，仓储用房 21,200 m²，电商用房 5,300 m²，配套建设室外道路、停车场、室外供电、给排水、环境整治等工程，同时进行种植区域的灌区改造，满足杨田镇农特产品产业发展和环境保障需求。
项目建设期	项目建设期 26 个月，已于 2023 年 11 月开始前期工作，预计于 2024 年 8 月开工，2025 年 12 月底前完成竣工验收阶段。
拟发行债券金额	15,400.00 万元
债券发行计划	预计 2024 年发行专项债券 500.00 万元（其中本批次计划发行 500.00 万元），2025 年发行 14,900.00 万元，债券发行期限为 20 年，利率 3.50%（实际利率以最终发行成功的利率为准），在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。
项目收益来源	本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入。
债券存续期本息合计	26,180.00 万元
债券存续期净收益	32,518.89 万元
本息覆盖倍数	1.24
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收益下降 5.00%、10.00% 的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.18 到 1.12。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	能够覆盖债券本息，还款能力良好。
相关风险控制能力	较好。

## 摘要

习近平总书记强调，“产业振兴是乡村振兴的重中之重，要落实产业帮扶政策，做好‘土特产’文章”。2020年7月，农业农村部印发《全国乡村产业发展规划（2020—2025年）》文件指出：农产品加工业是提升农产品附加值的关键，也是构建农业产业链的核心。2024年中央一号文件《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》中第十二点指出：“推进农产品生产和初加工、精深加工协同发展，促进就近就地转化增值。推进农产品加工设施改造提升，支持区域性预冷烘干、储藏保鲜、鲜切包装等初加工设施建设，发展智能化、清洁化精深加工。”

产业振兴也是落实安徽省“千村引领、万村升级”工程，建设宜居宜业和美乡村的重要内容。看似普通的“土特产”，一头连着脱贫增收、乡村振兴，一头连着满足人民对美好生活的需要。发展农产品加工业不仅拉动农业原料消耗增长，增加农业生产附加值，加大蔬菜、肉、水果、粮食等农产品的产品开发和深加工，使鲜活农产品转化成更易储藏的加工产品，延长货架期，可保证食品充足、营养均衡和产品多样化，保障国民生活供给充足，丰富生活物资，还能减少农民经济损失，对我国农业产业发展有促进作用。

因此，现拟建青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目，本项目占地约120亩，新建总建筑面积58,300 m<sup>2</sup>，其中农特产品加工车间31,800 m<sup>2</sup>，仓储用房21,200 m<sup>2</sup>，电商用房5,300 m<sup>2</sup>，配套建设室外道路、停车场、室外供电、给排水、环境整治等工程，同时进行种植区域的灌区改造，满足杨田镇农特产品产业发展和环境保障需求。

本项目目前已完成前期立项审批、可研报告审批，并已填报项目环境影响登记表，并取得项目用地审查及规划选址意见的函，同时建

立了严格的资金管理方案和还款保障措施，并已完成项目事前绩效评估。

本项目总投资 20,315.47 万元。项目资金来源为地方财政配套和地方政府专项债券融资。项目资本金 4,915.47 万元，资本金占比 24.20%，剩余 15,400.00 万元通过地方政府专项债券进行筹措，占总投资额 75.80%。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量预计总流入为 32,518.89 万元，能实现覆盖债券本息 26,180.00 万元，政府专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.24，有较高的偿还能力，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

本项目的建设将发挥县域农产品加工业在纵向贯通产加销中的中心点作用，打造创新能力强、产业链条全、绿色底色足、安全可控制、联农带农紧的农业全产业链，促进一产往后延、二产两头连、三产走高端，引导农产品加工重心下沉县城、中心镇和物流节点，推动生产与加工、产品与市场、企业与农户协同发展，实现农产品多元化开发、多层次利用、多环节增值。项目的建设是对党的二十大作出的重大决策部署的贯彻落实，符合我国的发展规划和大政方针。因此，本项目的建设是必要且十分迫切的。

# 一、项目情况

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目（以下简称“本项目”）

### 1.1.2 青阳县 2021 年至 2023 年经济、财政及债务情况

年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
一、地方经济状况			
地区生产总值（亿元）	164.4	174.94	178.3
地区生产总值（GDP）增速（%）	10.2	5.7	6.8
第一产业（亿元）	14.3	14.9	14.9
第二产业（亿元）	70.5	74.3	71.3
第三产业（亿元）	79.6	85.7	92.2
产业结构	8.7:42.9:48.4	8.5:42.5:49	8.3:40:51.7
第一产业（%）	8.7	8.5	8.3
第二产业（%）	42.9	42.5	40
第三产业（%）	48.4	49.0	51.7
固定资产投资（亿元）	206.63	174.94	207.30
进出口总额（万美元）	8707	11531	12643
出口额（万美元）	3049	3947	4129
进口额（万美元）	5658	7584	8514
社会消费品零售总额（亿元）	82	80.2	84.1
城镇居民人均可支配收入（元）	39668	41980	44268
农村居民人均可支配收入（元）	20121	21640	23555
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	10.71	11.91	13.04
一般公共预算支出	25.61	28.34	28.38
地方政府一般债券收入	2.54	2.59	0.59
地方政府一般债券还本支出	2.09	2.52	2.04
转移性收入	10.93	14.20	
转移性支出			
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	8.88	7.83	3.53

年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
政府性基金支出	13.74	8.05	8.59
地方政府专项债券收入	7.89	2.42	3.35
地方政府专项债券还本支出	0.74	0.91	6.23
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.20	0.15	0.51
国有资本经营支出		0.15	0.15
三、地方政府债务状况 (亿元)			
地方政府债务余额	37.42	39.01	43.11
一般债务	16.27	16.35	17.10
专项债务	21.15	22.66	26.01
上年地方政府债务限额		37.65	
当年地方政府债务限额	37.65	40.56	45.35
一般债务	16.50	17.90	19.34
专项债务	21.15	22.66	26.01

数据来源：青阳县统计公报、青阳县财政局。

### 1.1.3 项目所在地国民经济和社会发展规划

青阳县，隶属于安徽省池州市，青阳县位于长江中下游南岸、皖南山区北部，东临南陵、泾县，南连石台、黄山，西交贵池，北与铜陵接壤，世界地质公园、国家 5A 级风景区九华山座落境内，总面积 1196 平方公里，第七次人口普查全县常住人口为 248464 人，辖 9 个镇，2 个乡，县政府驻蓉城镇。县境南北向长约 65 公里，东西向宽约 40 公里，地势南高北低，南部群峰峭拔，中部丘陵绵延，北部以平原、圩区为主，素有“七山一水一分田，一分道路和庄园”之称。

青阳县境内交通便利，2 至 4 小时经济圈覆盖长三角和中部各大城市，县城距九华山机场仅 20 公里，池黄高铁九华山站距芙蓉湖公园仅 3 公里，宁宜城际铁路、沿江高速、318 国道横贯东西，京台高速、103 省道贯穿南北，童埠港水运直通长江深水港。在皖南国际文化旅游示范区中处于重要核心区，是“两山一湖”的交通枢纽和天然门户。

2023 年，青阳县实现生产总值 1783437 万元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%，分产业看，第一产业增加值 148579 万元，增长 4.4%；第二产业增加值 712930 万元，增长 7.8%；第三产业增加值 921928 万元，增长 6.5%。按常住人口计算，人均生产总值 77676 元，三次产业比例为 8.3：40：51.7。

2023 年，青阳县财政收入 261767 万元，增长 27.7%。其中地方一般收入 130463 万元，增长 9.5%；上划中央收入 126234 万元，增长 49.7%。地方收入中，税收收入 87988 万元，增长 14.1%；非税收入 42475 万元，增长 1.1%。全部财政收入中，税收收入 242025 万元，增长 38.7%，占全部财政收入的 92.5%。全年财政支出 295169 万元，增长 4.2%。其中，一般公共服务支出 20472 万元，增长 4.2%；科学技术支出 5562 万元，增长 109.4%；卫生和健康支出 23099 万元，下降 7.6%；农林水事务支出 58968 万元，增长 14.4%；教育支出 41389 万元，增长 9.7%；社会保障与就业支出 50323 万元，增长 1.1%；文化体育与传媒支出 3478 万元，下降 29.9%。

近年来，青阳充分发挥地处国家生态经济示范区、皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区等独特优势，坚持抓主抓重，不断夯实发展基础，加快新型工业化和新型城镇化进程，经济社会发展步入了厚积薄发、加速崛起的新阶段。“一区四园”园区规划面积 42.6 平方公里，建成 10.5 平方公里，机电装备、非金属新材料、有色金属、现代旅游服务、特色农业五大主导产业初具规模，拥有 1 个铜材加工、1 个钢铁铸件、2 个非矿深加工省级产业集群专业镇。先后荣获了“全国科技进步先进县”“全国绿化先进县”“全国绿色能源示范县”“全国国土资源节约集约模范县”“中国旅游竞争力百强县”等称号，并连续多次蝉联“全省科学发展先进县”“安



徽省文明县城”。

#### 1.1.4 项目建设背景

习近平总书记强调，“产业振兴是乡村振兴的重中之重，要落实产业帮扶政策，做好‘土特产’文章”。2020年7月，农业农村部印发《全国乡村产业发展规划（2020—2025年）》文件指出：农产品加工业是提升农产品附加值的关键，也是构建农业产业链的核心。2024年中央一号文件《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》中第十二点指出：“推进农产品生产和初加工、精深加工协同发展，促进就近就地转化增值。推进农产品加工设施改造提升，支持区域性预冷烘干、储藏保鲜、鲜切包装等初加工设施建设，发展智能化、清洁化精深加工。”

产业振兴也是落实安徽省“千村引领、万村升级”工程，建设宜居宜业和美乡村的重要内容。看似普通的“土特产”，一头连着脱贫增收、乡村振兴，一头连着满足人民对美好生活的需要。发展农产品加工业不仅拉动农业原料消耗增长，增加农业生产附加值，加大蔬菜、肉、水果、粮食等农产品的产品开发和深加工，使鲜活农产品转化成更易储藏的加工产品，延长货架期，可保证食品充足、营养均衡和产品多样化，保障国民生活供给充足，丰富生活物资，还能减少农民经济损失，对我国农业产业发展有促进作用。

杨田镇粮食作物以水稻为主。2022年，全年完成粮食生产面积24800亩，其中水稻种植面积21500亩，粮食总产量约9000吨，其中稻谷8400吨。杨田镇主要经济作物为油料作物（油菜）。杨田镇油料作物种植面积2840亩，产量398吨。杨田镇畜牧业以饲养生猪、家禽为主。2022年杨田镇畜牧业以饲养生猪、家禽为主。杨田镇生猪

年末存栏 2800 头；鸡饲养量 120 万羽。

杨田镇扶持壮大本地农产品加工企业，搭建沟通销售渠道，以产业兴旺引领乡村振兴农民致富。杨田镇拥有东堡石磨麻油、涧泉葛粉、九华黄精、皖南土鸡、农家柴火锅巴等多个名优农产品品牌，杨田镇农特产品借助“农耕小镇 山水杨田”品牌的东风，逐步走出了家门、闯进了市场，走进了千家万户。

同时，杨田镇境内拥有多家农特产品企业，如安徽九华礼农业科技有限公司，将本地的皖南土鸡、黑毛猪、黄牛肉等特色农产品，卖到了全国各地的餐桌上；青阳县九华东堡农特产专业合作社获批“国家级示范合作社”，其石磨麻油制作技艺获第六批省级非遗名录推荐项目，御九华九制黄精茶获得中国安徽名优产品暨农业产业化交易会金奖、九华山小磨麻油厂荣获“安徽老字号”；省高新技术企业、市专精特新企业安徽农巧施农业科技有限公司，其年产 2.5 万吨新型水溶肥生产线项目投资 1.5 亿元，已于 2019 年投产；青阳尖利供应链管理有限公司以及安徽九子禾供应链有限公司的农特产品现代化供应链项目分二期建设，将建设供应链一体化流转中心。

因此，现拟建青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目。本项目符合国家乡村振兴政策，符合农业产业规划。项目的建设有助于补齐区域设施短板，优化资源配置，能够有效改善基础设施状况，打造新型农村特色生产基地，加快农产品深加工，增加农特产品流通，建设一流平台载体，进一步增加招商引资的吸引力，增加农民收入，发展农村经济，有着广阔的社会效益和经济效益。因此，本项目的建设是必要且迫切的。

### **1.1.5 项目建设地点**

项目包含 2 个地块，分为镇区地块和东堡地块。其中：镇区地块，约 80 亩，位于青阳县杨田镇人民政府所在地北侧的地块。东堡地块，约 40 亩，位于东堡食品加工生产基地的地块。

### 1.2 项目建设内容

项目占地约 120 亩，新建总建筑面积 58,300 m<sup>2</sup>，其中农特产品加工车间 31,800 m<sup>2</sup>，仓储用房 21,200 m<sup>2</sup>，电商用房 5,300 m<sup>2</sup>，配套建设室外道路、停车场、室外供电、给排水、环境整治等工程，同时进行种植区域的灌区改造，满足杨田镇农特产品产业发展和环境保障需求。

### 1.3 项目建设方案

#### 1.主要技术经济指标

项目经济技术指标				
名称		数量	单位	备注
灌区改造等农业配套设施				
其中	灌溉水源水系清淤	150,000	m <sup>3</sup>	
	灌溉水源水系护坡	20,000	m	
	改造提升农业用电基础设施（小型水电站升级改造）	1	处	
	改造提升农业用电基础设施（新建小型水电站）	1	处	
农特产品初加工基地				
总占地面积		80,000	m <sup>2</sup>	约 120 亩
总建筑面积		58,300	m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积		58,300	m <sup>2</sup>	
其中	农特产品加工车间	31,800	m <sup>2</sup>	
	仓储用房	21,200	m <sup>2</sup>	
	电商用房	5,300	m <sup>2</sup>	
容积率		1.46		层高 8 米按 2 倍计容
绿地率		5.00%		
建筑密度		72.87%		

机动车停车位车	529	辆	
充电桩	106	个	

其中：

农特产品初加工基地东堡地块经济技术指标				
名称		数量	单位	备注
占地面积		26,667	m <sup>2</sup>	约 40 亩
总建筑面积		19,800.00	m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积		19,800.00	m <sup>2</sup>	
其中	农特产品加工车间	10,800.00	m <sup>2</sup>	
	仓储用房	7,200.00	m <sup>2</sup>	
	电商用房	1,800.00	m <sup>2</sup>	
容积率		1.48		层高 8 米按 2 倍计容
绿地率		5.0%		
建筑密度		74.25%		
机动车停车位车		165	个	
充电桩		33	个	

其中：

农特产品初加工基地镇区地块经济技术指标				
占地面积		53,334	m <sup>2</sup>	约 80 亩
总建筑面积		38,500.00	m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积		38,500.00	m <sup>2</sup>	
其中	农特产品加工车间	21,000.00	m <sup>2</sup>	
	仓储用房	14,000.00	m <sup>2</sup>	
	电商用房	3,500.00	m <sup>2</sup>	
容积率		1.44		层高 8 米按 2 倍计容
绿地率		5.00%		
建筑密度		72.19%		
机动车停车位车		364		
充电桩		73	个	

## 2.编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》；  
《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；  
《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；  
《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；  
《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；  
《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；  
《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；  
《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)；  
《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)；  
《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；  
《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）；  
《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；  
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）；  
《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013 年版）；  
《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)；  
《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；  
《室外排水设计规范》(GB50014-2006)；  
项目其他相关标准规范等。

## 3.指导思想与原则

### （1）指导思想

符合乡村振兴模式的发展，以农特产品带动农业发展，同时，有效地结合现有资源，合理配置，资源共享；最大限度地体现创新特色，创造一个现代的、环境优美的、特点明显的、具有个性的农特产品生产基地。

### 1) 树立群体建筑观

根据规划建设内容及人流车流组织，合理分区，形成统一的建筑肌理，各建筑相互协调，空间关系明确，疏密有致，富有生机，形成有机建筑群。

### 2) 创造科学、高效、舒适的工作环境

组团间联系紧密，使用便捷，各种公共资源均可方便共享。各组团中心设置庭院景观，可供休闲、交流、观赏，创造宜人的工作环境。

### 3) 注重室外环境的创造，创造绿色生产基地

规划道路骨架明确，场地绿化景观以此为基础在各分区之间形成分隔过渡。组团内部设置绿化庭院，为使用者创造一个优美的空间环境，同时建筑设计运用先进低碳绿色理念进行节能设计。

### 4) 布局灵活，具有通用性和可持续发展性

农特产品生产基地平面设计可以自由布置和分隔，具有较强的通用性和灵活适应性，使其具有可持续性，为后期招商提供适应性强的硬件空间。

### 5) 注重建筑造型特色

建筑要体现现代化创新农特产品生产基地的风格和风貌，简洁大方，特点鲜明，富有时代气息，同时与现有建筑风格协调并充分考虑节约造价。

## (2) 设计原则

项目的规划设计应符合城市规划设计要点，满足消防、交通、安全疏散、环境保护等要求；

注重贯彻绿化、环保、节能的有关管理条例，保证足够的绿化面积；应用符合环保要求的新型材料；采用节能型的建筑结构、器具和产品；

通过对建筑群体组合、建筑造型及色彩处理、绿化景观建设，营造安全、卫生、节能、环保基地；

充分利用土地资源，丰富建筑空间，营造具有独特魅力的生产基地。

#### 4.总平面布置

##### （1）平面设计

根据设计标准和相关规范，满足各种生产需求，形成高品质的内部空间。建筑平面设计强调满足功能及灵活性的布置原则，可以满足不同的生产功能需求。单体设计上每个单元面积均满足交通疏散和消防要求，具有独立的预留货梯洞口、独立卫生间等基本要求，适当考虑具有较好的门厅效果；楼电梯、卫生间的布局尽量紧凑，建筑空间区域较为完整。楼梯间具有较好的自然采光、无采光盲点，卫生间同样安排采光。平面与组团内部环境节点环境结合，将自然环境与建筑空间融为一体。同时结合外部环境，使内部空间品质获得提升。

本项目中镇区地块农特产品生产基地、东堡地块农特产品生产基地定位均为生产性农特产品生产基地，设计既要满足近期入驻企业的生产、包装、仓储等需求，还要考虑远期规划的衔接与协调。

##### 交通流线组织：

本项目合理组织各种流线，做到人车分流，流线快捷、通畅。在每组建筑周边形成车行环道，便于物流运输的同时满足消防设计要求。机动车停车位采用地上、地下相结合的模式，地上沿环道周边布置。非机动车停车区域利用环道外围边角地带设置。

总体规划机动车停车位 93 个。树阵停车位采用植草砖铺装，以减小硬地，增加绿化面积，有利于地面雨水渗透，减少排水管道。

##### （2）竖向设计

竖向设计则尽量利用原有地势，遵循以下几个原则进行设计：

满足规划地块雨水排放的最低要求；

满足机动车辆和非机动车辆出入农特产品生产基地时所需的最小坡度要求；

充分考虑规划地块与四周道路和用地的衔接要求；

避免大填大挖，以求达到土方就地平衡。

从总体上分析，生产基地内地形高差较小，空间组织尽可能结合地形特征，合理处理生产基地与周边道路标高的衔接，以丰富空间特色。

### （3）立面设计

建筑立面以现代建筑设计手法进行诠释，生产基地及配套用房主要为框架结构，运用现代材料，给人以视觉上的美感。在整个建筑设计中，采用富于变化的形体量，最为经济合理地满足使用者的需要。

### （4）环境系统

建筑布局通过明确的空间轴线和功能分区，尽量留出完整的绿化场地。并在组团周边布置环境种植带，适当种植开花植物，与周边道路适当隔离，使得建筑融入环境当中。

### （5）道路系统

道路系统布局本着以人为本的人性化设计，采用适度人车分流的道路模式。人行、车行互不干扰，自成系统，形成了良好的交通系统，保证了农特产品生产基地人员和车辆内部的交通安全。

### （6）节能设计

严格控制建筑体形系数和各方位窗墙面积比，以及外窗的气密性等级，围护结构的传热系数等，以达到节能的要求。

## 5.建筑工程



### （1）建筑单体

建筑功能主要为农特产品生产基地。建筑单体平面设计做到灵活多变，为后期招商提供适应性强的硬件空间。农特产品生产基地使用空间以 7.8m×7.8m 框架柱网为主，可分可合，可为入驻企业提供多样化使用空间，灵活性强。

总体布局，功能分区明确。同时根据农特产品生产企业生产规模大小，生产基地可分可合，适应不同生产厂家需求，具有较强的适应性。

### （2）立面设计

采用现代风格的造型处理手法，力求简洁。农特产品生产基地立面采用竖向线条与陶土板的组合，强调韵律；立面风格采用绿色、蓝色基调，建筑群体形成风格统一而又特色鲜明的整体，充分展现农特产品生产基地的独特风采。

### （3）剖面设计

各建筑层高范围为 8 米—12 米。

### （4）竖向交通

本项目生产基地为单层建筑，内部后期增设夹层，配套用房采用踏步楼梯连通。

### （5）消防系统

#### 1) 设计依据

国家及安徽省现行的有关规范，规定；

《建设设计防火规范》（GB50016-2014）；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）。

#### 2) 消防工程

室外消防：室外消防管与室外生活给水管共用，围绕建筑布置，并按规范设置室外消防栓。室外消防栓的间距不大于 120 米。

室内消防：消防管网，消防立管不小于 100 毫米，消防栓间距不大于 30 米，消防栓直径 65 毫米，水带长度 25 米，水枪喷口口径 19 毫米。

消防通道：园区结合路网设置消防车道，宽度不小于 4m，转弯半径不小于 9m，防火间距大于 6m。

#### （6）安保工程

夜间设置安保巡逻保证园区环境安全。入口、围墙等区域设置监控。

各建筑入口门厅安装对讲系统，设置防盗电子门。

### 6.结构工程

#### （1）设计依据

《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）；

《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001)；

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；

《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；

《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）；

《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；

《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）；

《地下工程防水技术规程》（GB50108-2008）；

《全国民用建筑工程设计技术措施—结构》（2009 版）。

## （2）建筑安全等级及抗震设防标准

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）的规定，本工程设计基准期为 50 年，结构的设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级。

根据《建筑抗震设防标准分类标准》（GB50223-2008）的规定，本工程抗震设防类别：乙类建筑。

根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）的规定，本工程抗震烈度为 7 度设防。设计基本地震加速度值为 0.10g，设计地震第一组，抗震设防类别为丙类，抗震等级为二级。建筑场地类别为 II 类，多层建筑地基基础设计等级为丙级。

## （3）结构体系

生产基地、配套用房为框架结构，抗震等级为三级。生产基地类别：丙类。

## （4）结构荷载

1) 基本风压标准值为： $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ （50 年重现期），基本雪压标准值为  $S_0=0.60\text{kN/m}^2$ （50 年重现期），地面粗糙度按 B 类考虑；

2) 风荷载体形系数取  $\mu_s=1.4$ ，风载风振系数和风压高度变化系数按《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）要求取值。

### 3) 活荷载标准值：

农特产品生产基地： $5.0\text{kN/m}^2$ ；信息机房： $3.5\text{kN/m}^2$ ；

不上人屋面： $0.5\text{kN/m}^2$ ；

### 4) 配套设施部分：

配套用房： $3.5\text{kN/m}^2$ 。

## （5）地基基础

由于本项目的工程地质勘探报告尚未正式提出，故具体的基础形

式将根据工程地质勘探提供的情况来确定。根据周边建筑地质资料，本项目拟采用框架结构，采用独立基础。

#### （6）耐久性设计

本工程地下水对混凝土具有微腐蚀性。地下混凝土构件的环境类别为二（a）类；上部结构直接暴露在室外的墙、柱、梁等构件环境类别为二（a）类外，其他均为一类。

### 7.给排水工程

#### （1）设计依据

《建筑给水排水设计规范》(GB 50015-2003)（2009 年版）；

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；

《自动喷水灭火系统设计规范》(GB 50084-2001)（2005 年版）；

《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；

《室外排水设计规范》(GB50014-2006)（2014 年版）；

相关专业提供的设计条件和资料。

#### （2）工程范围

项目区红线范围内的生活给水系统、消防给水系统、生活污水系统及雨水排水系统设计。供水高峰压力不小于 0.28MPa。

#### （3）给水系统

本项目水源均由所在地自来水厂给水管网引入 2 根 DN200 进水管使其在基地内呈环状布置，以供生活及消防用水，并保证供水流量和压力符合规范要求。

供水方式：市政给水直供。

用水量估算：

本项目生产基地及配套用房按 2.0L/m<sup>2</sup>·天，室外道路冲洗量按 1.0L/m<sup>2</sup>·天，室外环境等用水按 2.0L/m<sup>2</sup>·次，农特产品生产基地估算最高日用水量为 152.00m<sup>3</sup>/d，用水量估算详见附表：

项目建筑用水量估算表

序号	用水名称	数量	用水定额	最高日用水量 m <sup>3</sup> /d	使用时间 d/a	年耗水量（万吨）
1	建筑用水	66000	2L/m <sup>2</sup> ·d	132.00	330	4.36
2	室外道路冲洗	10000.38	1L/m <sup>2</sup> ·d	20.00	80	0.12
3	室外环境用水	4000.02	2L/m <sup>2</sup> ·d	8.00	80	0.06
4	合计			152.00		4.54

#### （4）排水系统

##### 1) 污水系统

排水系统：室内采用污、废水合流制排水，室外采用雨、污分流制排水。生产生活废水量按最高日用水量的 90% 计算。排水管采用单立管系统。生产基地内污水经化粪池处理后排入市政污水管网。

##### 2) 雨水系统

室外雨水排水设施设计重现期 P=5 年；降雨历时 5min；屋面雨水设计重现期为 10 年，降雨历时 5min。

池州市暴雨强度公式：

$$q = \frac{783.524 (1 + 0.581 \lg P)}{(t + 1.820)^{0.461}}, \quad (\text{L/s} \cdot \text{ha})$$

#### （5）管材

生产生活给水管：户内给水管采用 PP-R 管，热熔连接。给水立管采用钢骨架钢塑复合管，电熔连接。

室外埋地给水管：采用 1.2MPa 的球墨铸铁给水管，内衬水泥承插式连接，橡胶圈软管接口。

污、废水管：生活排水管采用 UPVC 复合排水管，粘接。

雨水管：采用 UPVC 复合排水管，粘接。

## （6）消防给排水系统

### 1) 室外消防给水系统

室外消防管网设室外消火栓供消防车吸水。室外消防水量为 30L/s，采用市政管网直供。

### 2) 室内消火栓系统

消防泵房及消防水池设于地下，消防水池容积按规范执行，在室外给水环状管网上接两根 DN200 的消防水池补给水管。

消火栓系统为临时高压给水系统，增压设备均设在消防泵房内。

### 3) 灭火器配置

按《建筑灭火器配置设计规范》，工业建筑按中危险级配置。在各场所的消火栓箱下配置磷酸铵盐干粉灭火器。

## 8.电气工程

### （1）强电系统

#### 1) 设计依据

- ①《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
- ②《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- ③《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- ④《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- ⑤《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- ⑥《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）；
- ⑦《建筑智能化系统工程设计标准》（DB51/T5019-2000）；
- ⑧《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013)；
- ⑨《智能建筑设计标准》（GB/T50314-2006）；

⑩《建筑照明设计标准》（GB50034-2004）。

## 2) 工程范围

项目区内供配电系统、普通动力、普通照明、应急照明、暖通配电；弱电包括综合布线（语音和数据传输）、闭路电视、消防报警、防雷接地、保护接地及专用接地系统。

## 3) 供电工程

### ①生产用电

本项目中农特产品生产空间等生产用电根据农特产品生产需要设置负荷等级。

### ②配套用房等

负荷等级：本项目配套用房供电负荷包含二级负荷和三级负荷，其中二级负荷采用两回路电源或采用柴油发电机作为备用电源。其中，二级负荷：消防用电、应急照明、防排烟风机等。三级负荷：除二级负荷以外的用电负荷。

## 4) 强电系统

根据最新国家和行业规范设置配电箱，插座、暖通等强电系统。公共部位设疏散诱导照明和灯光疏散指示标志。

照明用电须满足《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）等规范要求。

节能环保措施：

尽可能采用节能灯具，以降低不必要的能源消耗。

尽可能多采用低照度、高光效灯具，在满足功能前提的条件下降低能耗，同时还能减少光污染和夜间眩光现象。

生产基地内照明采用太阳灯等，达到节约用电的效果。

## （2）弱电系统

### 1) 工程范围

本项目弱电系统包括：电话与宽带网络通信系统、有线电视系统、安防系统、公共/消防广播系统、出入口车辆管理系统、智能化物业管理系统。

### 2) 电话与宽带网络通信系统

电话通信采用直线电话；物业管理等辅助用房内电话通信以直线电话为主，并配以电话用户小交换机用于内部通信。基地内设电话局用机房用于安装电信光端设备。

### 3) 有线电视系统

本项目有线电视系统与市有线电视网联网，有线电视系统采用全频段（1000MHZ）或采用 860MHZ 双向传输网络技术。

### 4) 安防系统

安防系统包括门禁、主要建筑周界报警、闭路电视监控、电子巡更等。

门禁系统：配置一卡通门禁管理系统，利用 IC 卡不同设置，实现各子项目出入管理、访客管理、停车管理及巡更、考勤管理等。

闭路电视监控系统：在各子项目出入口、安保中心门口、集中停车处等处设置闭路电视监控摄像机；闭路电视监控系统（CCTV）应用同轴电缆在其闭合的环路内传输电视信号，并从摄像到图像显示构成独立完整的电视系统。它能实时、形象、真实地反映被监控对象，并通过录像记录下来。控制主机、监视器、硬盘录像机等设在安保中心机房（安保中心与消控中心合用）。

周界防范报警和电子巡更系统：在生产基地周边围墙上设置主动红外对射探测器，通过传输线路将信号传输到安保中心报警主机上。一旦对射光束被阻断，系统即发出声光报警，模拟地形屏或电子地图



显示非法入侵的位置。管理中心能实时显示报警路段和时间，各类报警信息能实时硬拷贝备份或能安全存储在有访问权限的媒体空间，需要时，可集中打印。

生产基地报警系统通过报警网络实现与当地 110 区域报警联网。系统具有设防、撤防、旁路、交流掉电保护、密码操作等功能，还具有接驳专用联动驱动卡等功能。

#### 5) 公共/消防广播系统

停车场和集中绿地内设置广播系统，可播放 AM/FM、CD、磁带等音源，提供背景音乐，也能够通过话筒进行广播，消防需用时可通过强切进行紧急事故广播。

#### 6) 出入口车辆管理系统

生产基地主要出入口车道均安装电动栅栏机、车辆感应线圈、入口车道感应式读卡器、车辆识别等设备，帮助物业管理生产基地内停车收费制度并控制车辆。

### 9.暖通工程

本项目生产建筑，根据入驻企业需求设置暖通设备等，满足生产需求。

公共卫生间、设备间等通风不良的空间增设机械排风设备；其他的房间均可采用自然排烟。

### 10.燃气工程

本项目区域属于市政天然气供应范围，可预留接口，燃气可由市政燃气管道接入，能够满足项目配套餐饮需要。必须合理地设置天然气泄漏报警器和天然气热水器的安装位置，以确保用户安全使用天然气。

### 11.室外工程

### （1）生产基地内道路及硬化

道路采用沥青混凝土路面，满足车辆通行需求，同时满足消防安全需求。根据功能需求合理布置硬化铺装，建议采用统一花岗岩面砖铺装。

### （2）环境提升

种植应能为道路的生态环境服务，为道路生态系统发挥降低污染、减噪、防风，降尘、防灾、调节小气候，产生巨大的生态效益，促进道路自然环境良性循环。

本项目环境提升设计注重保护原有树木，从生态的角度选择树种，综合考虑当地气候和土壤因素，以乡土树种为主，突出地方文化内涵；追求绿地的景观效益，最终形成四季常绿、花香不断、景观特色明显的可持续发展的稳定的人工栽培植物群落。

#### 1）行道树

结合所在地区其他地块环境，形成统一，协调的环境提升效果。行道树选择香樟，保证较好的遮阴，并较快地达到环境提升效果，另行道树树穴内应满铺草皮绿化，避免露出黄土。

#### 2）主要植物

以常绿树种为主，从植物的高低层次区分。

大乔木：香樟、广玉兰、杜英、乐昌、含笑等。

大小乔木：桂花、山茶、夹竹桃、栀子花等。

落叶树种增加樱花、栗树等开花乔木。

### （3）室外照明

道路照明设计应在满足规范要求的道路平均照度、平均亮度、亮度均匀度、眩光控制、良好的光学和视觉诱导性的前提下，兼顾环境的美化渲染作用，力求安全可靠、经济合理、技术先进。

## 11. 灌区改造及农业用电基础设施等

在广德口建设拦水坝一座，启闭机一台，输水涵洞 110m，水力发电厂房 95 m<sup>2</sup>，及管理房 200 m<sup>2</sup>；低压配电屏一组，发电水轮机二台套。

灌溉水源水系清淤 150,000m<sup>3</sup>，灌溉水源水系护坡 20,000m。

改造提升农业用电基础设施（小型水电站升级改造）1 处；改造提升农业用电基础设施（新建小型水电站）在 1 处。

在 1 条小支河流河道上新建 1 处小型水电站。

具体建设方案详见项目可行性研究报告。

## 1.4 项目主体

本项目建设由青阳县杨田镇人民政府负责组织和管理。

## 1.5 项目实施意义

习近平总书记在党的二十大报告中强调，“发展乡村特色产业，拓宽农民增收致富渠道。”

我国地域辽阔，孕育了大量农作物、动物和微生物；农耕文明传承千年，多民族交融发展，产生了大量的非物质文化遗产，这些为特色产业发展提供了丰富的物质基础和价值内涵。

产业兴旺，是解决农村一切问题的前提。近年来，我国农村特色产业发展成效显著。初步统计，到 2021 年底，全国杂粮杂豆、果蔬茶菌等特色种植基地 12.05 亿亩，年度生产特色农产品 13.85 亿吨，养殖特色牲畜 669.52 万头，生产特色水产品 2470 万吨，特色产业一产总产值达到 9.7 万亿元，有效带动农民增收，丰富了人们餐桌食物品种，各地通过发展“一村一品”“一镇一特”“一县一业”，把不少

小产业、“土特产”培育成为当地农民的支柱产业。

从多年前的“提篮小卖”、卖“农字号”“原字号”产品，到近年来全链条、新业态加快发展，从发展产品向发展产业转变，初加工、仓储保鲜、包装运输、电商销售等产业向产区聚集，农民不仅从事产品生产，还从事加工、分选、仓储、包装、运输、电商销售等新产业新业态；从发展一产向一二三产融合发展转变，拓展农业多种功能，挖掘乡村多元价值，乡村特色产业正呈现新趋势。支持各地搭建产业发展平台，把当地特色资源优势转化为产品优势，加快构建粮经饲统筹、农牧渔结合、植物动物微生物并举的多元化食物供给体系，可以满足人们食物消费需求，是建设农业强国的必然选择。

因此，本项目的实施是应运而生的。本项目的建设将发挥县域农产品加工业在纵向贯通产加销中的中心点作用，打造创新能力强、产业链条全、绿色底色足、安全可控制、联农带农紧的农业全产业链，促进一产往后延、二产两头连、三产走高端，引导农产品加工重心下沉县城、中心镇和物流节点，推动生产与加工、产品与市场、企业与农户协同发展，实现农产品多元化开发、多层次利用、多环节增值。项目的建设是对党的二十大作出的重大决策部署的贯彻落实，符合我国的发展规划和大政方针。

## 二、经济社会效益分析

### 2.1 社会效益分析

本项目的建设将搭建一批产业发展平台，不断做大做强乡村特色产业，让乡村活力更充沛，为全面推进乡村振兴提供坚实产业支撑。

同时，本项目的建成有助于企业集聚发展，能够提高企业经济效益，使得企业具有较强的盈利能力和抗风险能力，振兴实体经济。

项目的建成，有助于提供就业岗位，提升居民收入。一方面项目在投入运营时，机器运营、产品运输等环节需要工人来操作，从而为当地居民提高就业岗位；另一方面，该项目的建成将带动相关产业的发展，从而为当地居民提供更多工作岗位，提升收入。

因而，无论从当前与长远看，项目的社会效益均非常明显。

### 2.2 经济效益分析

本项目建成后将带来其自身经营收入，主要为租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入等。经测算，项目债券存续期内能实现经营活动产生现金流入 32,518.89 万元，2045 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 6,617.14 万元。

### 2.3 项目事前绩效评估报告

#### 2.3.1 项目概况

##### 2.3.1.1 政策依据

1. 《关于加快现代高效农业发展推动产业振兴的若干意见》

文件提出：“深化农业供给侧结构性改革，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，培植新产业、新业态、新模式，激发农业产业发展内生动力”，通过大力发展现代高效农业，积极推动一、二、三产业融合，要“发展农产品精深加工业”，加快面制品、油料、肉食品、调味品、乳制品、地方特色食品等加工业的发展，发展现代农业产业园，加快发展农业新业态，建设“互联网+农业”“智慧调度和大数据中心”，推进农产品技术研发中心建设。

## 2.农业农村部印发《全国乡村产业发展规划（2020—2025年）》

文件指出农产品加工业是提升农产品附加值的关键，也是构建农业产业链的核心。

发展农产品加工业不仅拉动农业原料消耗增长，增加农业生产附加值，加大蔬菜、肉、水果、粮食等农产品的产品开发和深加工，使鲜活农产品转化成更易储藏的加工产品，延长货架期，可保证食品充足、营养均衡和产品多样化，保障国民生活供给充足，丰富生活物资，还能减少农民经济损失，对我国农业产业发展有促进作用。

农产品加工业作为我国最大的制造业，是我国经济发展的战略性支柱产业。农产品加工产业经济增值价值巨大，世界各国均在积极抢占农产品加工业制高点。但是，与发达国家相比，我国的农产品加工业还存在差距。2020年，习近平总书记在科学家座谈会上指出，我国农产品种植和加工技术相对落后。

为突破制约和瓶颈，推动我国农产品加工业转型升级、膳食消费结构改善，满足小康社会城乡居民更高层次的需求，本项目为青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目，有利于促进我国农产品加工业持续稳定健康发展。

### 2.3.1.2 项目背景

杨田自古就是农业大镇，农业以水稻为主，兼产茶叶、麻桑、油料、葛粉、野生蕨菜、中药材等农特产品。近年来，着力引进农特产品电商龙头企业，构建“企业（电商）+合作社+农户”抱团合作的产业发展模式，建立杨田镇农特产品展销中心，通过联盟发展的方式撬动集体经济发展新动能，创立“山水杨田”公用品牌，重点推介“青阳土鸡”“涧泉葛粉”“东堡麻油”“九华黄精”以及“杨田粉丝”等子品牌，形成品牌合力。全年完成粮食生产面积 2.48 万亩，亩均产量 500 公斤。建成 300 亩双季稻生产与绿色防控（暨“两强一增”机插秧）高产示范片和 500 亩再生稻生产与绿色防控高产示范片。投资 200 万元，完成乡村振兴创业园二期 1000 平方米厂房和 450 平方米接待中心建设，农展中心成功挂牌池州市首批乡村振兴创业园。重点扶持葛粉、麻油、九华黄精等增加产量，集聚电商带动销量，围绕“线上推广+线下体验”，结合直播带货、非遗展示等活动。东堡石磨麻油制作技艺获第六批省级非遗名录推荐项目，御九华九制黄精茶获得中国安徽名优产品暨农业产业化交易会金奖，获批安徽省电商特色示范镇，入围安徽省乡村振兴示范镇（乡）创建名单。

农产品加工业已成为国民经济的重要支柱也是产业兴旺的重点，作为国民经济的重要支柱产业，农产品加工业从种养业延伸出来，是提升农产品附加值的关键，也是拓展乡村多种功能、拓展农业增值增效空间的核心。《全国乡村产业发展规划（2020—2025 年）》提出提升农产品加工业，进一步优化结构布局，培育壮大经营主体，提升质量效益和竞争力。到 2025 年，农产品加工业营业收入达到 32 万亿元，农产品加工业与农业总产值比达到 2.8:1，主要农产品加工转化率达到 80%。培育一批产值超百亿元、千亿元优势特色产业集群。

因此，本项目的建设将在促进乡村产业振兴、拓宽农民增收渠道、

加快农业农村现代化等方面发挥了重要作用，项目的建设是必要且十分迫切的。

### **2.3.1.3 项目概况**

- 1.项目名称：青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目
- 2.建设期限：2023 年 11 月至 2025 年 12 月
- 3.债券期限：20 年
- 4.项目类型：农业

### **2.3.2 评估组织情况**

#### **2.3.2.1 总体思路**

本次事前绩效评估主要针对项目的必要性、投入的经济性、绩效目标的合理性、实施方案的可行性、筹资的合规性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

#### **2.3.2.2 评估方法**

本次事前绩效评估主要采用成本效益分析、需求分析、比较分析、因素分析、历史分析等方法进行论证。

#### **2.3.2.3 评估主要程序**

##### **1.评估准备阶段**

##### **（1）成立绩效评估工作组**

绩效评估涉及项目的产出指标、效益指标及项目可行性，要求具有高水平的分析、判断技能。项目建设单位及时组建评估小组，并充分考虑团队拥有的知识与技能，评估组包括相关行业专家参与项目事前评估工作，提供专业技术咨询。

##### **（2）编制评估工作方案**

项目评估工作组结合项目实际情况拟定资料清单、编制评估工作方案。



### **(3) 收集项目相关资料**

项目评估工作组通过收集相关资料，了解项目背景，掌握项目特点，分析评估对象的重点和难点，确定评估方法，并根据具体情况对评估工作组织做出全面安排。

#### **2.评估实施阶段**

评估工作组召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位和设计单位的情况介绍，进行现场评议。

#### **3.评估结论的形成**

评估工作组按照评估原则，根据评估项目基本情况，通过整理汇总相关数据资料，拟定评估思路及评估方法，对项目进行定量和定性评估，就项目评估情况有关内容与相关行业专家进行必要沟通，并根据各方提出的反馈意见进行修改、完善，最终形成评估结论。

#### **2.3.2.4 评估的原则**

1.依据充分。事前绩效评估应以相关法律法规、规章以及国家、省、市有关文件等为依据。在评估过程中，应收集足够的相关文件及翔实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

2.科学规范。事前绩效评估应按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

3.精简高效。事前绩效评估的重点是评估项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

#### **2.3.2.5 评估的依据**

1.国家相关法律法规和规章制度；

2.各级党委、政府制定的重大战略决策部署、国民经济与社会发展规划和方针政策等；

- 3.各级财政部门制定的预算管理制度、资金及财务管理办法等；
- 4 部门单位的职责、年度工作计划和中长期发展规划等；
- 5.政府投资等行业主管部门出台的相关行业政策、行业标准及专业技术规范等；
- 6.其他相关依据。

### **2.3.3 评估主要内容**

#### **2.3.3.1 项目立项**

##### **1.项目实施的必要性**

（1）是提高农业产业化水平、走具有杨田特色现代农业发展之路的必然选择。

受市场和资源双重约束，杨田农特产品规模化发展还不够壮大。多年的实践证明，优化特色优势农产品区域布局，实行专业化生产、规模化发展、产业化经营，可以有效推动产前、产中、产后各环节的社会化服务，提升生产的组织化水平，带动产业链条延伸，形成小农户大基地、小规模大群体的发展格局，实现小生产与大市场的有效对接，是探索发展具有杨田特色现代农业之路的有效形式和必然选择。

（2）是优化资源配置、提高农业综合生产能力的重大举措。

提高农业综合生产能力，事关农产品有效供给和粮食安全。加快发展特色优势产业，在优势产区发展主导产品，有利于资源、政策、资金、人才等生产要素的合理集聚，充分挖掘生产资料、品种、技术和物质装备等潜能，不断提高农业资源利用率、土地产出率和劳动生产率，增强农业综合生产能力。

（3）是发挥比较优势、提升农产品市场竞争力的客观要求。

实行农产品区域化布局，形成优势产区和规模优势，是多数发达国家和国内发达地区增强农业竞争力、扩大农产品市场占有率的成功

经验。加快发展特色优势产业，有利于把优势区域率先建成优质、高产、高效、安全、生态的名牌农产品生产基地、龙头企业原料供应基地、优势农产品出口基地和现代农业示范基地，实现规模化、专业化、标准化生产，形成较大的市场规模，节本增效，提高产品质量和档次，提升农产品整体竞争力和市场占有率。

（4）是夯实产业基础、持续增加农民收入的有效手段。

保持农民收入持续较快增长，努力缩小城乡差距，是当前和今后一个时期统筹城乡发展、加快建设社会主义新农村的重点。在优势区域培育具有较强竞争力的主导产业，打牢产业基础，扩大市场份额，提升产业发展的

综合效益，是增加农民收入的重要途径。通过集聚提升特色优势产业，大力推动农产品加工、贮藏、包装、运输、营销等相关产业的发展，延长产业链，逐步形成农民收入持续增长的长效机制。

（5）是扩大加工规模、提高农副产品附加值的关键环节。

目前，杨田农副产品加工企业规模不大，发展水平低，企业资产偏小，从业人员不多。发展水平还处于较低水平，企业主要以出售初级产品或刚创立品牌产品维持生产经营，产业链短，附加值低。还缺乏全国知名度，品牌效应没有显现出来，市场竞争力弱。技术装备落后，加工企业的生产技术和装备水平还很低下，远低于世界先进水平，急需要提升。

综上所述，项目的建设是非常必要的。

项目由青阳县杨田镇人民政府主管，青阳县杨田镇人民政府负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。

项目属于政府投资项目，属于农业，是专项债重点支持领域和方向。

## **2.项目实施的公益性**

项目建成后将不断做大做强乡村特色产业，让乡村活力更充沛，为全面推进乡村振兴提供坚实产业支撑，将极大的提升青阳县经济实力，带动相关产业发展，增加就业岗位，提升当地人民收入，有助于促进当地经济发展、提升人民生活水平。同时，项目对现有土地进行合理整合、统一安排，能够在原有基础上提高土地的综合利用率。项目区的建设极大改善了当地居民的生活环境和条件，提高居民的生活质量，促进经济发展。

本项目完善了项目区域的基础设施建设，代表着广大居民的根本利益，项目具有一定的公益性。

## **3. 项目实施的收益性**

通过对本项目财务评价等方面的论证，本项目建成投入使用后还将带来租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入，经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目预计整个债券存续期将取得的经营收入为 40,009.31 万元，净现金流量为 32,518.89 万元。本项目具有一定的盈利能力，收益性良好。

## **4.建设投资合规性**

建设内容：项目占地约 120 亩，新建总建筑面积 58,300 m<sup>2</sup>，其中农特产品加工车间 31,800 m<sup>2</sup>，仓储用房 21,200 m<sup>2</sup>，电商用房 5,300 m<sup>2</sup>，配套建设室外道路、停车场、室外供电、给排水、环境整治等工程，同时进行种植区域的灌区改造，满足杨田镇农特产品产业发展和环境保护需求。

项目支出内容标准：《建设项目总投资及其他费用项目组成规定》《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》《全国统一安装工程基础定额安徽省综合估价表》《全国统一市政工程预算定额安徽省

估价表》《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）、《全国市政工程投资估算指标》以及项目承办单位提供的有关基础资料和数据以及项目其他相关法律法规、规范及标准等。

通过对项目总投资估算表内容进行分析，结合相关第三方咨询，项目投入测算依据充分，测算方法合理，投入方式与预期效益较为匹配。

### **2.3.3.2 项目投入与收益性**

#### **1.项目资金来源和到位可行性**

项目总投资估算约为 20,315.47 万元，其中工程费用 17,328.44 万元，工程建设其他费 1,506.28 万元，预备费 941.74 万元，建设期利息 539.00 万元。

2024 年投资 2,957.74 万元，其中 2,457.74 万元为财政资金，剩余 500.00 万元通过专项债券资金解决；2025 年投资 17,357.73 万元，其中 2,457.73 万元为财政资金，剩余 14,900.00 万元通过专项债券资金解决。

本项目资本金来源于财政资金且已落实，债券融资的政府支持度高。因此，本项目资金到位的可行性高。

#### **2.项目收入、成本、收益预测合理性**

（1）本项目收入来源主要为项目建成后预计经营收入，包括租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入。债券存续期（2024—2045 年）收入合计 40,009.31 万元。收费方式和收费价格与当地实际水平相当，收入来源合理。

（2）本项目运营期成本主要产生于人员经费、燃料动力费、维修维护费、其他管理费用和税费支出，债券存续期（2024—2045 年）

经营成本合计 7,490.42 万元。运营期成本计算与当地实际水平相当，成本预测合理。

(3) 本项目债券存续期（2024—2045 年）收入合计 39,925.29 万元，成本合计 7,490.42 万元。项目收益 32,518.89 万元，测算分析合理并进行压力测算，可实现性高。

### **3.债券资金需求合理性**

项目总投资估算约为 20,315.47 万元，其中工程费用 17,328.44 万元，工程建设其他费 1,506.28 万元，预备费 941.74 万元，建设期利息 539.00 万元。

2024 年投资 2,957.74 万元，其中 2,457.74 万元为财政资金，剩余 500.00 万元通过专项债券资金解决；2025 年投资 17,357.73 万元，其中 2,457.73 万元为财政资金，剩余 14,900.00 万元通过专项债券资金解决。

该债券资金需求与项目总投资计划相匹配，能够满足项目的资金需求。

#### **2.3.3.3 绩效目标合理性**

##### **1.目标明确性**

本项目绩效目标设置了成本指标、产出指标、效益指标和群体满意度指标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

##### **2.指标合理性**

本项目通过实施改造，为完善了项目区域的基础设施建设起到重要作用。

在经济效益上，一方面通过项目运营实现项目债券融资的实现收益和融资自求平衡，二是带动区域投资及就业；社会效益上，实现基础配套的改善，加快区域发展等。因此，项目的效益目标与项目实施

的初衷相匹配，预期效益可实现性强。

#### **2.3.3.4 项目可行性**

##### **1.实施内容明确性**

实施内容明确、具体，本项目目前已完成前期立项审批、可研审批、环评、用地等工作，本项目方案符合城市规划要求，建设用地及环保措施满足土地、环保规定，场址内地质状况良好，交通便捷，现场施工条件较为充分，且居民支持改造意愿强烈。

本项目实施方案可行性高，项目成熟度较高，未超过财政可承受能力。

##### **2. 实施方案合理性**

项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。

#### **2.3.3.5 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

##### **1.偿债计划可行性**

本项目主要收益来源于经营收入，以达到项目收益与本次专项债券的本金及利息的平衡。根据测算，债券存续期内，本项目产生的净收益约为 32,518.89 万元，能实现覆盖债券本息 26,180.00 万元，覆盖倍数为 1.24，项目收益可以覆盖债券存续期间本息和，经压力测试后，最低覆盖倍数为 1.12，因此，本项目融资本息可得到充分有效保障。

##### **2.偿债风险可控性**

依据实施方案、可行性研究报告，影响项目施工进度或正常运营的风险包括工期风险、质量风险、设计风险、环境风险等；影响融资平衡结果的风险包括投资测算不准确风险、项目运营收益测算不准确风险、偿付风险等。针对识别出的偿债风险点，一是从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。二是优化规模结构。三是项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施早见成效，并完善政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。四是市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。七是落实加强政府债务预算管理，专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。

#### **2.3.4.总体结论**

本项目的建设，无论从执行国家宏观政策，还是实现“十四五”规划目标的需要；无论从经济发展还是改善基础设施；无论从长远的发展还是现实的需求，都是十分必要的，而且十分紧迫的任务。

项目建设必要性充分，绩效可实现性较强，实施方案基本有效，预期绩效具有可持续性，且财政资金投入风险基本可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。



## 地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表

项目名称	青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目		使用领域	农业	
主管部门	青阳县杨田镇人民政府		项目实施单位	青阳县杨田镇人民政府	
项目属性	以前年度延续性项目□2024 年新增项目√				
项目期限	2023 年 11 月至 2025 年 12 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：20,315.47 万元				执行率 分值 (10)
	其中：1.政府专项债券资金 15,400.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 4,915.47 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 0 万元				
总体目标	本项目总投资 20,315.47 万元，其中财政资金 4,915.47 万元，政府专项债券资金 15,400.00 万元，用于本项目的建设，用以发挥县域农产品加工业在纵向贯通产销中的中心点作用，打造创新能力强、产业链条全、绿色底色足、安全可控制、联农带农紧的农业全产业链。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重(90)
	成本指标	经济成本指标	项目建设成本	≤20,315.47 万元	10
		社会成本指标	对社会发展、公共福利等方面造成的负面影响	微小	10
		生态环境成本指标	对自然生态环境造成的负面影响	微小	10
	产出指标	数量指标	农特产品加工车间	31,800 m²	3
			仓储用房	21,200 m²	3
			电商用房	5,300 m²	2
			灌区改造	灌溉水源水系护坡 20,000 m²、灌溉水源水系清淤 150,000m³ 等。	2
		质量指标	建设项目竣工符合验收标准	满足	5
			经费支出	合规	5
		时效指标	按时完成建设	2025 年 12 月竣工	10
	效益指标	经济效益指标	债务本息偿付保障倍数	≥1.2 倍	5
		社会效益指标	完善项目区域的基础设施建设	效果明显	10
		生态效益指标	提高生态环境效益	效果明显	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众或服务对象满意度	≥90%	10

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### 3.1.投资估算

#### 3.1.1 编制依据

《2018 版安徽省建设工程费用定额》；  
《2018 版安徽省建筑工程计价定额》；  
《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；  
工程数量依据工程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相关工程取费规定确定；  
估算价格充分参考 2023 年当月工程造价信息，同时部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素；  
类似工程技术经济资料。

#### 3.1.2 项目总投资

青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目总投资估算约为 20,315.47 万元，其中工程费用 17,328.44 万元，工程建设其他费 1,506.28 万元，预备费 941.74 万元，建设期利息 539.00 万元。经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	17,169.44	159.00	0.00	0.00	17,328.44				
(一)	农特产品生产基地—东堡地块	4,991.25	49.50	0.00	0.00	5,040.75	m²	19,800	2,545.83	
1	农特产品加工车间	2,198.00	0.00	0.00	0.00	2,198.00				
其中	土建工程	1,620.00				1,620.00	m²	10,800	1,500	
	装饰工程	108.00				108.00	m²	10,800	100	
	强电工程	162.00				162.00	m²	10,800	150	
	暖通工程	126.00				126.00	m²	14,000	90	
	给排水工程	56.00				56.00	m²	14,000	40	
	综合布线系统	42.00				42.00	m²	14,000	30	
	消防工程	84.00				84.00	m²	14,000	60	
2	仓储用房	1,317.60	0.00	0.00	0.00	1,317.60				
其中	土建工程	1,080.00				1,080.00	m²	7,200	1,500	
	装饰工程	72.00				72.00	m²	7,200	100	
	强电工程	72.00				72.00	m²	7,200	100	
	给排水工程	28.80				28.80	m²	7,200	40	
	综合布线系统	21.60				21.60	m²	7,200	30	
	消防工程	43.20				43.20	m²	7,200	60	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3	电商用房	399.60	0.00	0.00	0.00	399.60				
其中	土建工程	270.00				270.00	m²	1,800	1,500	
	装饰工程	54.00				54.00	m²	1,800	300	
	强电工程	27.00				27.00	m²	1,800	150	
	暖通工程	21.60				21.60	m²	1,800	120	
	给排水工程	7.20				7.20	m²	1,800	40	
	综合布线系统	5.40				5.40	m²	1,800	30	
	消防工程	14.40				14.40	m²	1,800	80	
4	室外配套工程	1,076.05	49.50	0.00	0.00	1,125.55				
其中	室外给水工程	160.00				160.00	m²	26,666.8	60	
	室外排水工程	213.33				213.33	m²	26,666.8	80	
	室外电力工程 （含变配电系统）	360.00				360.00	m²	26,666.8	135	
	道路硬化及停车场	221.34				221.34	m²	5,533.46	400	
	环境工程	26.67				26.67	m²	1,333.34	200	
	围墙	62.71				62.71	m	784	800	
	大门	32.00				32.00	个	4	80,000	
	充电桩		49.50			49.50	个	33	15,000	
(二)	农特产品生产基地—镇区地块	9,358.19	109.50	0.00	0.00	9,467.69	m²	38,500	2,459.14	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	农特产品加工车间	4,137.00	0.00	0.00	0.00	4,137.00				
其中	土建工程	3,150.00				3,150.00	m²	21,000	1,500	
	装饰工程	210.00				210.00	m²	21,000	100	
	强电工程	315.00				315.00	m²	21,000	150	
	暖通工程	189.00				189.00	m²	21,000	90	
	给排水工程	84.00				84.00	m²	21,000	40	
	综合布线系统	63.00				63.00	m²	21,000	30	
	消防工程	126.00				126.00	m²	21,000	60	
2	仓储用房	2,562.00	0.00	0.00	0.00	2,562.00				
其中	土建工程	2,100.00				2,100.00	m²	14,000	1,500	
	装饰工程	140.00				140.00	m²	14,000	100	
	强电工程	140.00				140.00	m²	14,000	100	
	给排水工程	56.00				56.00	m²	14,000	40	
	综合布线系统	42.00				42.00	m²	14,000	30	
	消防工程	84.00				84.00	m²	14,000	60	
3	电商用房	777.00	0.00	0.00	0.00	777.00				
其中	土建工程	525.00				525.00	m²	3,500	1,500	
	装饰工程	105.00				105.00	m²	3,500	300	
	强电工程	52.50				52.50	m²	3,500	150	
	暖通工程	42.00				42.00	m²	3,500	120	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	给排水工程	14.00				14.00	m²	3,500	40	
	综合布线系统	10.50				10.50	m²	3,500	30	
	消防工程	28.00				28.00	m²	3,500	80	
<b>4</b>	<b>室外配套工程</b>	<b>1,882.19</b>	<b>109.50</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,991.69</b>				
其中	室外给水工程	160.00				160.00	m²	53,334	30	
	室外排水工程	426.67				426.67	m²	53,334	80	
	室外电力工程 （含变配电系统）	720.00				720.00	m²	53,334	135	
	道路硬化及停车场	401.51				401.51	m²	12,166.9	330	
	环境工程	53.33				53.33	m²	2,666.7	200	
	围墙	88.68				88.68	m	1,109	800	
	大门	32.00				32.00	个	4	80,000	
	充电桩		109.50			109.50	个	73	15,000	
<b>（三）</b>	<b>灌区改造</b>	<b>2,820.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,820.00</b>				
1	灌溉水源水系清淤	900.00				900.00	m³	150,000	60	
2	灌溉水源水系护坡	1,600.00				1,600.00	m²	20,000	800	
3	改造提升农业用电基础设施（小型水电站升级改造	120.00				120.00	个	1	1,200,000	建设拦水坝一座，启闭机一台，输水涵洞 110m，水力发电厂房 95 m²，及管理房

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	造）									200 m²；低压配电屏一组，发电水轮机二台套。
4	改造提升农业用电基础设施（新建小型水电站）	200.00				200.00	个	1	2,000,000	
二	工程建设其他费用				1,506.28	1,506.28				
1	建设单位管理费				213.28	213.28				
2	建设工程监理费				281.08	281.08				发改价格[2007]670 号
3	前期工作咨询费				23.66	23.66				计价格[1999]1283 号，结合市场
4	勘察设计费				401.38	401.38				《工程勘察设计收费标准》规定，结合市场
5	施工图审查费				32.11	32.11				按勘察设计费 8%
6	环境影响评价费				2.00	2.00				计价格[2002]125 号，结合市场
7	水土保持费				8.00	8.00				1 元/m²
8	招标代理费				34.21	34.21				计价格[2002]1980 号文
9	施工阶段全过程咨询费				51.99	51.99				皖价服〔2007〕86 号，工程费用 3‰
10	场地准备及临时设施费				86.64	86.64				建标〔2007〕164 号，工程费用 5‰
11	第三方工程检测费				51.99	51.99				按工程费用 0.3%暂估

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
12	供水管网建设费				60.00	60.00	m	1,000	600	
13	红线外外接供电费				180.00	180.00	km	1	1,800,000	
14	高可靠供电费				63.00	63.00	kVA	2,000	315	皖价服〔2004〕223 号
15	专项债发行费				16.94	16.94				1.1‰
三	预备费				941.74	941.74				
1	基本预备费(5%)				941.74	941.74				计投资〔1999〕1340 号
四	建设期利息				539.00	539.00				发债 1.54 亿元，利率 3.5%
五	总投资	17,169.44	159.00	0.00	2,987.03	20,315.47		58,300	3,484.64	



### 3.2.资金筹措方案

#### 3.2.1 资金来源

##### 1.资本金来源

项目总投资 20,315.47 万元，其中项目资本金 4,915.47 万元，资本金占比 24.20%。

##### 2.融资来源

债券融资 15,400.00 万元，占总投资额 75.80%。

#### 3.2.2 项目实施方案

##### 1.项目进度安排：

目前已完成可行性研究报告的编制，并取得项目立项批复、项目可研报告批复、项目用地审查及规划选址意见的函，并填报项目环境影响登记表，预计于 2024 年 8 月开工建设。具体时间安排如下：

2023 年 11 月至 2024 年 7 月：完成项目审批、施工图设计及准备等前期工作，并完成相关设备询价、招标、订购等工作；

2024 年 8 月至 2025 年 11 月：工程施工阶段（分批次进行）；

2025 年 12 月：工程竣工验收阶段。

##### 2.已取得相关要件如下：

序号	报批手续	备注
1	项目立项批复	附件一
2	项目可研批复	附件二
3	项目环境影响登记表	附件三
4	项目用地审查及规划选址意见的函	附件四

#### 3.2.3 项目实施方案及资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

单位：万元

年份	财政资金	债券资金投入	合计
2024	2,457.74	500.00	2,957.74
2025	2,457.74	14,900.00	17,357.74
合计	4,915.47	15,400.00	20,315.47

3.3.项目偿债计划

本项目计划通过债券融资 15,400.00 万元，预计 2024 年获取 500.00 万元（其中本批次计划发行 500.00 万元），2025 年获取 14,900.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

人民币单位：万元

年份	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2024 年	500.00		500.00		-
2025 年	14,900.00		15,400.00	278.25	278.25
2026 年			15,400.00	539.00	539.00
2027 年			15,400.00	539.00	539.00
2028 年			15,400.00	539.00	539.00
2029 年			15,400.00	539.00	539.00
2030 年			15,400.00	539.00	539.00
2031 年			15,400.00	539.00	539.00
2032 年			15,400.00	539.00	539.00
2033 年			15,400.00	539.00	539.00
2034 年			15,400.00	539.00	539.00
2035 年			15,400.00	539.00	539.00
2036 年			15,400.00	539.00	539.00
2037 年			15,400.00	539.00	539.00
2038 年			15,400.00	539.00	539.00
2039 年			15,400.00	539.00	539.00

年份	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2040 年			15,400.00	539.00	539.00
2041 年			15,400.00	539.00	539.00
2042 年			15,400.00	539.00	539.00
2043 年			15,400.00	539.00	539.00
2044 年		500.00	14,900.00	539.00	1,039.00
2045 年		14,900.00	-	260.75	15,160.75
合计	15,400.00	15,400.00	-	10,780.00	26,180.00

### 3.4 项目资金保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

#### 1.项目单位收支变动造成还本付息能力降低。

项目单位收支变动风险是指青阳县杨田镇人民政府完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。

处理方式如下：

（1）按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入青阳县财政综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

（2）要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（3）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

#### 2.因债券利率变动造成项目财务成本提高的风险。

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

处理措施如下：

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目业主合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目实施方资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目实施主体资金管理，充分提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## 四、项目运营收益情况

### 4.1 项目运营收入

本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入。

本项目预计 2025 年 12 月建成,自 2026 年 1 月开始计算收入,2045 年偿还最后一期债券,2045 年收入成本按全年计算。

#### 1.租赁收入

##### (1) 农特产品加工车间

随着青阳县农产品的快速发展,农产品加工业的需求规模增加,农产品加工类企业也随之在青阳县加速聚集,而本项目建成后的青阳县杨田镇农特产品生产基地发展潜力巨大,物业升级空间较大,有较多的政策保障,对企业有较强的吸引力。

根据项目规划,本项目可建成农特产品生产基地 31,800 m<sup>2</sup>用于出租。

	<b>出租青阳经济开发区大型厂房、办公楼</b> 青阳 - 青阳城区   蓉城镇经济开发区   胡女士 个人房东	20000㎡ 建筑面积	0.45元/㎡/天 27万/月
	<b>原房东,有双证,安全环保手续齐全</b> 青阳 -   安徽省池州市青阳县新河工业园区   1 张女士 个人房东 宿舍	1500㎡ 建筑面积	0.29元/㎡/天 1.3万/月
	<b>出租青阳木镇工业园厂房</b> 青阳 - 青阳城区   安徽省池州市青阳县G330(上聂线)   谢女士 个人房东	10500㎡ 建筑面积	0.37元/㎡/天 11.65万/月

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时农特产品生产基地出租价格按 10.00 元/m<sup>2</sup>/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10% 计算（青阳县 2022 年 GDP 增速为 5.7%、2021 年为 10.2%、2020 年为 4.6%，基于谨慎性考虑，按每 3 年上浮 10% 测算，下同）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年农特产品生产基地出租收入为  
 $75\% \times 31800 \times 10 \times 12 = 286.20$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	农特产品加工车间出租收入（万元）
2026 年	75.00%	31,800.00	10.00	286.20
2027 年	85.00%	31,800.00	10.00	324.36
2028 年	95.00%	31,800.00	10.00	362.52
2029 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2030 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2031 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2032 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2033 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2034 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2035 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51
2036 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51
2037 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51
2038 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2039 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2040 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2041 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2042 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2043 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2044 年	95.00%	31,800.00	17.71	642.02
2045 年	95.00%	31,800.00	17.71	642.02
合计				9,560.08

## （2）仓储用房租赁收入

根据项目规划，本项目可建成仓储用房 21,200 m<sup>2</sup>用于出租。



### 出租青阳经济开发区大型厂房、办公楼

青阳 - 青阳城区 | 蓉城镇经济开发区 |

20000㎡  
建筑面积

0.45元/㎡/天  
27万/月

胡女士 个人房东

广告

---



### 原房东，有双证，安全环保手续齐全

青阳 - 安徽省池州市青阳县新河工业园区 | 1

1500㎡  
建筑面积

0.29元/㎡/天  
1.3万/月

张女士 个人房东

宿舍

---



### 出租青阳木镇工业园厂房

青阳 - 青阳城区 | 安徽省池州市青阳县G330(上聂线) |

10500㎡  
建筑面积

0.37元/㎡/天  
11.65万/月

谢女士 个人房东

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时配套用房按 10 元/㎡/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10% 计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年配套用房出租收入为  $75\% \times 21200 \times 18 \times 12 = 190.80$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万㎡）	单价（元/月）	仓储用房出租收入（万元）
2026 年	75.00%	21,200.00	10.00	190.80
2027 年	85.00%	21,200.00	10.00	216.24
2028 年	95.00%	21,200.00	10.00	241.68
2029 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2030 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2031 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2032 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2033 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2034 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2035 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2036 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2037 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2038 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2039 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2040 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2041 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10

年份	出租率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	仓储用房出租收入（万元）
2042 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10
2043 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10
2044 年	95.00%	21,200.00	17.71	428.02
2045 年	95.00%	21,200.00	17.71	428.02
合计				6,373.40

### （3）电商用房租赁收入

根据项目规划，本项目可建成电商用房 5,300 m<sup>2</sup>用于出租。



**商会大厦，甲级写字楼，四间办公室加八间直播...**  
 贵池 - 波斯曼广场 - 商会大厦  
 甲级纯写字楼 中区/共24层  
 郑红霞 中置房地产  
 纯写字楼 精装修 可注册

300m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.87元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 7800元/月



**自用办公，可住宿可办公**  
 贵池 - 同晖金汇广场  
 甲级纯写字楼 中区/共22层  
 何先生 个人房东  
 免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册

60m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.72元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 1300元/月



**办公室可合租，可整租**  
 贵池 - 乐天玛特 - 同晖金汇广场  
 甲级纯写字楼 高区/共15层  
 吴女士 个人房东  
 纯写字楼 新房 简装 可注册

30m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.89元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 800元/月

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时配套用房按 15 元/m<sup>2</sup>/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年配套用房出租收入为 75%×5300×15×12=71.55 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	电商用房出租收入（万元）
2026 年	75.00%	5,300.00	15.00	71.55
2027 年	85.00%	5,300.00	15.00	81.09
2028 年	95.00%	5,300.00	15.00	90.63
2029 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69
2030 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69
2031 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69



年份	出租率	建筑面积（万 m²）	单价（元/月）	电商用房出租收 入（万元）
2032 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2033 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2034 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2035 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2036 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2037 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2038 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2039 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2040 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2041 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2042 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2043 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2044 年	95.00%	5,300.00	26.59	160.66
2045 年	95.00%	5,300.00	26.59	160.66
合计				2,390.96

综上所述，本项目债券存续期间将取得租赁收入 18,324.44 万元，各年明细如下表所示：

年份	农特产品加工车间出 租收入（万元）	仓储用房出租收 入（万元）	电商用房出租收 入（万元）	合计（万元）
2026 年	286.20	190.80	71.55	548.55
2027 年	324.36	216.24	81.09	621.69
2028 年	362.52	241.68	90.63	694.83
2029 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2030 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2031 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2032 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2033 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2034 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2035 年	482.51	321.68	120.66	924.85
2036 年	482.51	321.68	120.66	924.85
2037 年	482.51	321.68	120.66	924.85
2038 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2039 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2040 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2041 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2042 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2043 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2044 年	642.02	428.02	160.66	1,230.70
2045 年	642.02	428.02	160.66	1,230.70
合计	9,560.08	6,373.40	2,390.96	18,324.44

## 2.物业费收入

根据项目规划，本项目生产基地及配套用房合计约 58,300 平方米，日常可提供相关物业服务以收取物业费。

### 池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次）成交结果公告

发布时间：2023-06-12 14:11

- 一、项目编号：CZG32023148
- 二、项目名称：池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次）
- 三、成交信息
- 供应商名称：安徽华宇物业发展有限公司
- 供应商地址：池州市平天湖风景区璞玉天城12幢
- 成交金额：177.6万元

#### 四、主要标的信息

货物类	服务类	工程类
名称： 品牌（如有）： 规格型号： 数量： 单价：	名称：池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次） 服务范围：池州市贵池区政务中心办公区，包括二期景观等范围的物业服务（不含职工食堂内部），具体包括：物业服务区域内的保安、保洁（含垃圾清运）、停车管理、水电管理维护、消防管理（不含维护）、电梯管理维护、监控管理（不含维护）、绿化养护管理、公共会议室卫生保洁及服务。总建筑面积22400m²，总绿化面积35000m²。 服务时间：本项目服务期共三年，服务合同采取1+1+1模式，一年一签，合同期满后，业主单位评议服务质量，满意率80%以上，甲乙双方同意，可续签第二年合同，以此类推。 服务标准：完全响应采购文件。	名称： 施工范围： 施工工期： 项目经理： 执业证书信息：

结合项目所在地物业费收取情况，本项目运营第一年预计本项目物业费收费标准为 1.0 元/月/m²，综合考虑物价上涨等因素，后续收费标准按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，结合项目出租比例，运营期第一年预计物业费收取负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年物业费收入为 75%×58300×1×12=52.47 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入（万元）
2026 年	75.00%	58,300.00	1.00	52.47
2027 年	85.00%	58,300.00	1.00	59.47
2028 年	95.00%	58,300.00	1.00	66.46
2029 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2030 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2031 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2032 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42

年份	负荷率	建筑面积（m²）	单价（元/月）	物业费收入（万元）
2033 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42
2034 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42
2035 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2036 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2037 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2038 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2039 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2040 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2041 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2042 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2043 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2044 年	95.00%	58,300.00	1.77	117.64
2045 年	95.00%	58,300.00	1.77	117.64
合计				1,751.53

### 3.停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 529 个，参考项目区停车收费标准，出于谨慎性考虑，本项目投入运营时停车费按 10 元/天，全年按 360 天计算，综合考虑物价上涨等因素，后续收费按每 3 年上浮 10%计算。

运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年停车位收入为  $75\% \times 529 \times 10 \times 360 = 142.92$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入（万元）
2026 年	75.00%	529.00	10.00	142.92
2027 年	85.00%	529.00	10.00	162.00
2028 年	95.00%	529.00	10.00	181.08
2029 年	95.00%	529.00	11.00	199.19
2030 年	95.00%	529.00	11.00	199.19
2031 年	95.00%	529.00	11.00	199.19
2032 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2033 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2034 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2035 年	95.00%	529.00	13.31	241.02

年份	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入（万元）
2036 年	95.00%	529.00	13.31	241.02
2037 年	95.00%	529.00	13.31	241.02
2038 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2039 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2040 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2041 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2042 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2043 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2044 年	95.00%	529.00	17.71	320.69
2045 年	95.00%	529.00	17.71	320.69
合计				4,775.26

#### 4.充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 106 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kwh/小时，一天按 6 小时，全年按 360 天计算。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目充电桩服务费参考《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），直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh，综合考虑物价上涨等因素，后续收费标准按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 40%，第二年预计负荷率为 50%，第三年均为 60%。

故运营期第一年充电桩收入为  $40\% \times 106 \times 0.7 \times 60 \times 6 \times 360 = 384.65$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	负荷率	直流充电桩数量（个）	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入（万元）
2026 年	40.00%	106.00	0.70	60.00	384.65
2027 年	50.00%	106.00	0.70	60.00	480.82
2028 年	60.00%	106.00	0.70	60.00	576.98
2029 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2030 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2031 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2032 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62

年份	负荷率	直流充电桩数量（个）	收费标准（元/kwh）	满负荷充电量（kwh/时）	充电桩收入（万元）
2033 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62
2034 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62
2035 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2036 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2037 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2038 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2039 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2040 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2041 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2042 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2043 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2044 年	60.00%	106.00	1.24	60.00	1,022.08
2045 年	60.00%	106.00	1.24	60.00	1,022.08
合计					15,158.08

综上，本项目运营收入估算表如下：

单位：万元

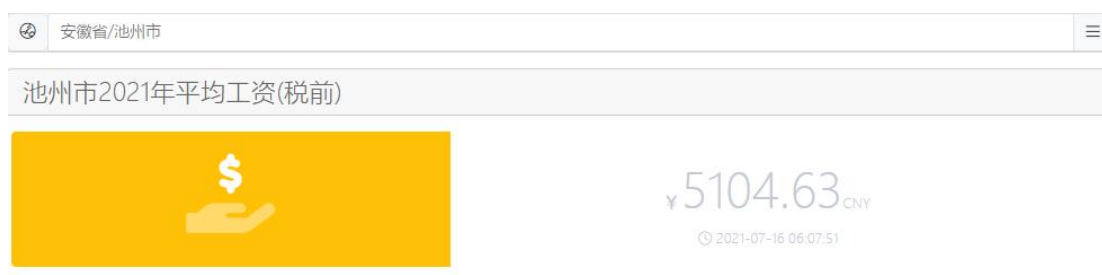
年份	租赁收入	物业费收入	停车位收入	充电桩收入	合计
2026 年	548.55	52.47	142.92	384.65	1,128.59
2027 年	621.69	59.47	162.00	480.82	1,323.98
2028 年	694.83	66.46	181.08	576.98	1,519.35
2029 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2030 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2031 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2032 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2033 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2034 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2035 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2036 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2037 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2038 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40
2039 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40
2040 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40
2041 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2042 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2043 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2044 年	1,230.70	117.64	320.69	1,022.08	2,691.11
2045 年	1,230.70	117.64	320.69	1,022.08	2,691.11
合计	18,324.44	1,751.53	4,775.26	15,158.08	40,009.31

## 4.2 项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员经费、燃料及动力费、维修维护费、其他管理费用和税费支出。

### 1. 人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资等，本项目建成后预计将新增工作人员 12 人。



结合薪酬网发布的池州市最近一个年度的平均工资，本项目投入运营第一年人均工资按 6.50 万元计算，综合考虑物价上涨等因素，后续按每 3 年上浮 10% 计算。

故运营期第一年人员经费支出为  $12 \times 6.5 = 78.00$  万元。

### 2. 燃料及动力费

租赁用房的水电费由租户自行承担，本项目燃料及动力费主要为公共区域水费及电费。

#### 附件 1

安徽电网销售电价表

用电分类		电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
		不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏	110 千伏	220 千伏	最大需量 （元/千瓦·月）	变压器容量 （元/千伏安·月）
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898				
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.364 分钱；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金 0.623 分钱；除农业生产和居民生活用电外，均含可再生能源电价附加 1.9 分钱。  
2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低 2 分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低 0.2042 元/千瓦时。  
3. 315 千伏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。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

池州市自来水价格表

项目价格用水类别	基本 水价	随水价征收费用				合 计 价 格	用水行业 分类
		价调基 金	水资源费	城市 附加	污水 处理费		
居民 生活用水 (阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.02	0.08		0.6	2.01 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、 学校、幼儿园和部队营房生活 用水
	1.97 (第二级)					2.67 (第二级)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)					3.32 (第三级)	
非居民 生活用水	1.65	0.02	0.08	0.08	1.2	3.03	1、行政事业单位用水：机 关、团体、部队、医疗卫生、 公共消防、城市园林绿化、公 共厕所的非经营性用 水； 2、工业生产企业用 水：工矿企业、交通运输等企 业生产性用水； 3、经营服务类用水：商贸、 餐饮、宾馆、旅游、金融保 险、 经营服务类企业用水
特种 用水	3.20	0.02	0.08	0.12	1.80	5.22	洗车、洗浴、娱乐业、美容美 发、游泳池、饮用水生产企 业、工程施工用水

结合池州市电费以及水费收费标准，预计经营期第一年年用水量为4万吨，用电量为10万kW·h，结合项目所在地水电费收费标准，水费按照3.2元/吨，电费按照0.6元/kW·h，即运营期第一年本项目公共区域燃料及动力费支出为 $4 \times 3.2 + 10 \times 0.6 = 18.80$ 万元，综合考虑物价上涨等因素，后续按每3年上浮10%计算。

### 3.维修维护费用

项目建成后，运营期为保障建筑物和充电桩等设备的正常运转，需进行定期维修维护，维修维护费用按工程建设费用的0.5%预计，故运营期第一年维修维护费支出为 $17,328.44 \times 0.5\% = 8.66$ 万元，综合考虑物价上涨等因素，后续按每3年上浮10%计算。

### 4.其他管理费用

其他管理费用包括办公费等其他日常管理费用，按照上述1-3项的10%计取。

### 5.税费支出

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的9%计

算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算，物业费收入增值税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程费用的 9% 计算，附加税按增值税的 10% 计算（城建税 5%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

#### 6. 债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5% 计算。

#### 7. 发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

综上，本项目成本汇总如下：



单位：万元

年份	人员经费	燃料及动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费支出	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2026 年	78.00	18.80	8.66	10.55	60.39	176.40	539.00	715.40
2027 年	78.00	18.80	8.66	10.55	68.44	184.45	539.00	723.45
2028 年	78.00	18.80	8.66	10.55	76.50	192.51	539.00	731.51
2029 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2030 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2031 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2032 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2033 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2034 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2035 年	103.82	25.03	11.53	14.04	142.14	296.56	539.00	835.56
2036 年	103.82	25.03	11.53	14.04	303.91	458.33	539.00	997.33
2037 年	103.82	25.03	11.53	14.04	303.91	458.33	539.00	997.33
2038 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2039 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2040 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2041 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2042 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2043 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2044 年	138.18	33.31	15.35	18.68	403.25	608.77	539.00	1,147.77
2045 年	138.18	33.31	15.35	18.68	403.25	608.77	260.75	869.52
合计	2,081.82	501.83	231.19	281.50	4,394.08	7,490.42	10,501.75	17,992.17

## 五、项目运营收益及融资平衡情况

### 5.1 项目收益平衡情况

本项目债券存续期内经营活动净现金流量预计总流入为 32,518.89 万元，债券本息总额为 26,180.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资本息覆盖倍数为 1.24，有较高的偿还利息的能力，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。详见下表：

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		-	-	-	-	-
2025 年		278.25	278.25	-	-	-
2026 年		539.00	539.00	1,128.59	176.40	952.19
2027 年		539.00	539.00	1,323.98	184.45	1,139.53
2028 年		539.00	539.00	1,519.35	192.51	1,326.84
2029 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2030 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2031 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2032 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2033 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2034 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2035 年		539.00	539.00	2,029.06	296.56	1,732.50
2036 年		539.00	539.00	2,029.06	458.33	1,570.73
2037 年		539.00	539.00	2,029.06	458.33	1,570.73
2038 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2039 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2040 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2041 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2042 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2043 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2044 年	500.00	539.00	1,039.00	2,691.11	608.77	2,082.34
2045 年	14,900.00	260.75	15,160.75	2,691.11	608.77	2,082.34
合计	15,400.00	10,780.00	26,180.00	40,009.31	7,490.42	32,518.89
债务本息偿付保障倍数	1.24					

项目收益和融资平衡现金流测算表

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								
1.经营活动产生的现金	-	-	1,128.59	1,323.98	1,519.35	1,671.29	1,671.29	1,671.29
经营收入	-	-	1,128.59	1,323.98	1,519.35	1,671.29	1,671.29	1,671.29
2.经营活动支付的现金	-	-	176.40	184.45	192.51	211.75	211.75	211.75
3.经营活动产生现金流小计	-	-	952.19	1,139.53	1,326.84	1,459.54	1,459.54	1,459.54
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								
1.支付项目建设资金	2,957.19	17,063.09						
2.投资活动产生现金流小计	-2,957.19	-17,063.09						
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								
1.项目资本金	2,457.74	2,457.73						
2.债券融资款	500.00	14,900.00						
3.债券发行费	0.55	16.39	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	-	278.25	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00
6.融资活动产生现金流合计	2,957.19	17,063.09	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00
<b>四、现金流总计</b>								
1.期初现金	-	-	-	413.19	1,013.72	1,801.56	2,722.10	3,642.64
2.期内现金变动	-	-	413.19	600.53	787.84	920.54	920.54	920.54
3.期末现金	-	-	413.19	1,013.72	1,801.56	2,722.10	3,642.64	4,563.18

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								
1.经营活动产生的现金	1,840.89	1,840.89	1,840.89	2,029.06	2,029.06	2,029.06	2,228.40	2,228.40
经营收入	1,840.89	1,840.89	1,840.89	2,029.06	2,029.06	2,029.06	2,228.40	2,228.40
2.经营活动支付的现金	232.93	232.93	232.93	296.56	458.33	458.33	503.70	503.70
3.经营活动产生现金流小计	1,607.96	1,607.96	1,607.96	1,732.50	1,570.73	1,570.73	1,724.70	1,724.70
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								
1.支付项目建设资金								
2.投资活动产生现金流小计								
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								
1.项目资本金								
2.债券融资款								
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00
6.融资活动产生现金流合计	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00
<b>四、现金流总计</b>								
1.期初现金	4,563.18	5,632.14	6,701.10	7,770.06	8,963.56	9,995.29	11,027.02	12,212.72
2.期内现金变动	1,068.96	1,068.96	1,068.96	1,193.50	1,031.73	1,031.73	1,185.70	1,185.70
3.期末现金	5,632.14	6,701.10	7,770.06	8,963.56	9,995.29	11,027.02	12,212.72	13,398.42

续：

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							-
1.经营活动产生的现金	2,228.40	2,448.75	2,448.75	2,448.75	2,691.11	2,691.11	40,009.31
经营收入	2,228.40	2,448.75	2,448.75	2,448.75	2,691.11	2,691.11	40,009.31
2.经营活动支付的现金	503.70	553.72	553.72	553.72	608.77	608.77	7,490.42
3.经营活动产生现金流小计	1,724.70	1,895.03	1,895.03	1,895.03	2,082.34	2,082.34	32,518.89
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							-
1.支付项目建设资金							20,020.28
2.投资活动产生现金流小计							-20,020.28
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							-
1.项目资本金							4,915.47
2.债券融资款							15,400.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	16.94
4.偿还债券本金					500.00	14,900.00	15,400.00
5.支付债券利息	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	260.75	10,780.00
6.融资活动产生现金流合计	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-1,039.00	-15,160.75	-5,881.47
<b>四、现金流总计</b>							-
1.期初现金	13,398.42	14,584.12	15,940.15	17,296.18	18,652.21	19,695.55	
2.期内现金变动	1,185.70	1,356.03	1,356.03	1,356.03	1,043.34	-13,078.41	
3.期末现金	14,584.12	15,940.15	17,296.18	18,652.21	19,695.55	6,617.14	

## 5.2 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目收益与融资敏感性测算见表如下：

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

收支项目	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	32,518.89	26,180.00	1.24
项目收益合计（减少 5%）	30,892.95	26,180.00	1.18
项目收益合计（减少 10%）	29,267.00	26,180.00	1.12

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

## 六、专项债券发行方案

### 6.1 发行依据

#### 6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

#### 6.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行

专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### **6.1.3 地方政府债务预算管理**

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

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

### **6.1.4 建立地方政府债务应急处置机制**

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

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，市级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

## **6.2 发行计划**

债券发行计划如下表所示：



债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限	发行利率
2024	500 万元	20 年期	3.5%
2025	14900 万元	20 年期	3.5%

### 6.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

### 6.4 品种和数量

该项目收益与融资自求平衡政府专项债券，计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，计划在 2024 年发行 500 万元债券，票面利率 3.5%；2025 年发行 14900 万元债券，票面利率 3.5%。

### 6.5 兑付安排

本项目 20 年期，债券利息每半年付息一次，到期还本。

### 6.6 发行费

本次债券发行费用 16.94 万元，为发行费及登记费，发行费率为发行金额的 0.11%。

### 6.7 承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

### 6.8 信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 1.每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2.每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- 3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 4.每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- 5.每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

## 七、资金管理方案及还款保障措施

### 7.1 资金管理方案

#### 7.1.1 资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

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

本项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户，用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转作为债券偿债准备金。

#### 7.1.2 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。项目建设单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

项目实施单位根据工程进度提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将专项债券资金划转至项目实施单位。项目实施单位申请拨款时，

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

针对本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目建设单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目建设单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目建设单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对项目运营成本：项目建设单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

### **7.1.3 债券资金实行专户管理**

根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定：专项债券项目实施单位需在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转；债券资金专户开户银行应采取集体决策方式选择。

项目实施单位应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。

项目实施单位与开户银行签订的服务协议中，应约定开户银行履行监管职责，保证专户内资金按债券信息披露文件约定的用途使用，如发现有违规操作时应采取相关措施并及时向财政部门报告。专户资

金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

#### **7.1.4 资金预算绩效管理**

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

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

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

3.财政部门：青阳县财政局将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时

应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申报、同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门自评、财政重点评价、第三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。

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

### **7.1.5 专项债券资金的监督**

本项目专项债券资金应纳入财政监督和审计监督范围，对专项债券资金实行定期轮审制度，实现专项债券资金立项、审核、分配、使用、绩效情况全程监督。

财政部门 and 主管部门承担专项债券资金管理制度建设责任，主管部门承担资金管理制度细化分解责任，财政资金使用部门承担资金管理制度执行落实责任，财政部门 and 审计部门承担资金管理制度监督责任，监察机关承担资金管理制度执行过程中违规违纪行为的执纪问责责任。将财政资金制度建设和执行情况纳入领导班子和领导干部综合

考核评价体系，突出财政资金制度建设和执行责任的考核管理，做到全流程、全层级、全领域考核。

### **7.1.6 专项债券资金管理保障措施**

项目实施单位要按照“一个（分类）专项，一个办法”的要求，分项（分类）制定并不断完善专项资金管理办法，明确专项资金的绩效目标、使用范围、管理职责、执行期限、分配办法、分配方式、审批程序和监督评价、责任追究等；同时需做好以下几点：

一是强化组织领导，要求实施单位强力推进专项债券资金制度建设，做到用制度管钱、管人、管事、管权；主要负责人要将专项债券资金制度建设作为当前的重点任务，切实加强组织领导，有力有序推进专项债券资金制度建设，确保取得实效。二是强化协调配合，要求财政、审计和监察部门要强化统筹协调，合力推进专项债券资金制度建设。三是强化信息报送，要求实施单位要将专项债券资金管理制度建设情况、风险隐患及防范措施等情况进行分析评估，形成材料报相关主管部门备案。四是强化奖优罚劣，要求建立激励约束机制，对专项债券资金管理制度缺失、执行不严格导致资金管理出现严重问题的，相应收回上级安排的项目资金；对专项债券资金管理制度健全、执行到位、资金绩效较优的，适当统筹安排奖励资金。五是强化细化落实，要求项目实施单位根据相关要求，结合各自工作职责，制定加强专项债券资金管理的具体实施办法，确保专项债券资金管理制度有效落实。

## **7.2 还款保障措施**

### **7.2.1 相关部门及职责**

本项目的项目单位为青阳县杨田镇人民政府，主管部门为青阳县

杨田镇人民政府，财政部门为青阳县财政局。

## 1.财政部门

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

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

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



财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

## 2.发展改革部门

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

## 3.项目主管部门职责

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

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

年全额支出，主管部门按月向市财政部门报送各项目债券资金支出进度。

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

项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。确保各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。同时项目主管部门和项目单位应当会同财政部门、国资部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

#### 4.项目实施单位

项目实施单位开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收存储及划转。本项目收入专款专用，收入资金由项目单位按期存入财政专用账户，专项用于本项目债券本

息的偿付，同时每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。

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

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

项目单位和项目主管单位应当会同财政部门、国资部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。项目单位应当保证各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

## **7.2.2 项目还款责任与保障措施**

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案

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

### **7.2.3 项目收益还款责任优先保障措施**

本项目债券存续期间，收取的各项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计实现的净收益足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行相关费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

### **7.2.4 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施**

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。安徽省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险，具体如下：

#### **1. 实行政府性债务限额管理**

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市区政府。

## 2.落实加强政府债务预算管理

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。

## 3.项目资产管理

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

#### 4.有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省颁发《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，

#### 5.严格落实资金管理方案

建立完善的项目资金使用管理方案，明确各部门的相关职责，切实加强债券资金使用的全过程监管，规范资金流入、流出管理，在项目运营中提高收入及运营成本管理效果，组织实施项目资金绩效评价及考核工作，确保项目资金（含项目资本金及债券资金）的合规使用，提高政府投资项目资金使用效率，全力保障投资者合法权益。

## 八、风险管理方案

### 8.1.风险识别

本项目在规划、建设方面有较高要求，可能存在规划、土地、环保等审批风险。由于社会环境发生变化对社会稳定和社会秩序产生的影响，使本项目存在不能按计划进行的风险。

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

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

本项目构成复杂，进度控制难度较大，存在不能按期投入运营的风险。本项目涉及范围广，所涉类型多，构成复杂，建设质量控制难度大，存在质量控制风险。本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。科技新城维护工作量大，维护服务的要求较高，维护管理的难度较大，存在维护管理风险。

### 8.2.影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目的具体风险清单如下：

本项目主要风险清单表

序号	相关风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。

序号	相关风险	风险描述
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	稳定性风险	第三方指的是政府和社会资本方之外的任何一方，由于第三方的原因导致项目损失的风险。
6	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
7	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可行性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
8	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
9	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
10	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险。
11	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。
12	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

### 8.3.风险控制措施

本项目的风险应对措施如下表：

#### 针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。



序号	风险细分	风险应对措施
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内,施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工,并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前,施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中,政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程,更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用,并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限,若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。 施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的,若延误对政府方造成损失的,施工单位应给予赔偿。
5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协调工作,防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的非正常干扰。
6	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更,变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资,保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
8	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
9	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
10	收益不足风险	本项目的收益主要租赁收入等。青阳县农产品丰富,条件优越,需求量大,收益有保障
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,应先通过保险获得补偿。