

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案

财政部门：淮北市杜集区财政局

主管部门：淮北市杜集区文化旅游体育局

实施单位：淮北市东昱建设投资集团有限公司

编制时间：二零二五年六月四日

目录

一、项目基本情况	5
(一) 符合国家大政方针和省市县国民经济和社会发展规划及专项规划	5
(二) 项目情况	7
1、项目背景	7
2、杜集区 2022-2024 年财政情况	8
3、参与主体	9
4、项目概况	9
(三) 项目实施进展及下步工作计划	10
1、项目合规性	10
2、项目建设计划	11
二、经济社会效益分析	12
(一) 项目绩效管理目标	12
(二) 经济效益	13
(三) 社会效益	13
(四) 本项目具有显著的公益性	14
三、项目投资估算及资金筹措方案	15
(一) 投资估算	15
1、编制依据	15
2、编制说明	15
3、项目总投资	16
(二) 资金筹措方案	21
1、资金来源	21
2、融资计划	21
3、资金使用计划	21
4、项目资金保障措施	22
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	24
(一) 预期收益	24
1、项目收入	24
2、运营成本	40
3、相关税费	52
4、项目损益	55
(二) 资金测算平衡情况	57
1、本息覆盖倍数	57
2、偿债能力分析（压力测试）	59
3、资金测算平衡分析	60
(三) 其他事项说明	65
五、项目融资计划	66
(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	66
1、发行依据	66
2、发行计划	67
3、发行场所	68
4、品种和数量	68

5、时间安排	68
6、兑付安排	68
7、发行费	68
(二) 专项债券投资者保护措施	68
六、项目建设和运营方案	69
(一) 基本原则	69
(二) 项目建设方案	69
(三) 项目运营方案	76
七、专项债券全生命周期风险管理方案	79
(一) 专项债全生命周期风险管理概念	79
1、全生命周期风险管理架构	79
2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	80
(二) 项目全生命周期的风险及应对措施	82
1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施	82
2、影响项目收益的风险及控制措施	87
3、影响融资平衡结果的风险及控制措施	87
八、项目资产管理	89
(一) 资产类型、数量、预估价值	89
1、资产类型及数量	89
2、预估价值	89
(二) 资产权益归属及资产持有单位	89
1、资产权益归属	89
2、资产持有单位	90
(三) 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例	90
1、资产收入项目及收支安排	90
2、上缴财政部分的收入项目及比例	91
九、还款保障情况	92
(一) 还款责任及保障	92
(二) 项目收入管理	92
(三) 资金管理方案	92
十、信息披露计划	100

摘 要

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目（以下简称“本项目”）符合发展旅游的大政方针，通过生态保护和旅游融合发展，促进本地经济社会具有稳定的经济效益和显著的生态效益。项目前期手续充分，专项债券资金到位后可以迅速产生工作量。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

【项目名称】淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目

【主管部门】淮北市杜集区文化旅游体育局

【实施单位】淮北市东昱建设投资集团有限公司

【建设内容】淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目，主要包括南山景区旅游核心服务能力提升工程，包括新建南山书院 4000 平方米、户外创意体验区 148334 平方米，改造提升南山汉文化博物馆 5500 平方米，修缮特色建筑物 1333.34 平方米；南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个，配套充电桩 150 个，配套设施提升工程等；南山景区旅游配套基础设施工程，包括建设景区配套道路、安全防护、环境提升及配套设施工程等。

【前期工作】已完成淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目可行性研究报告的编制，并取得项目建议书的批复、可行性研究报告的批复、环境影响登记表、用地情况说明。

【总投资】35915.00 万元。其中，资本金 15915.00 万元，占总投资 44.31%。

【申请债券】本项目拟发行专项债券金额 20000.00 万元。拟发行时间：2025 年拟发行债券 5000.00 万元，发行债券期限 20 年期；2026 年拟发行债券 8600.00 万元，发行债券期限 20 年期；2027 年拟发行债券 4000.00 万元，发行债券期限 20 年期；2028 年拟发行债券 2400.00 万元，发行债券期限 20 年期。拟发行债券性质：收益与融资自求平衡专项债券。

除拟申请专项债券外，本项目无第三方融资。

【收入来源】项目营业收入主要为南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

【测算平衡】本项目累计全部 20000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 9339.83 万元，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.24，项目有充足的现金流偿付债券本息。

一、项目基本情况

（一）符合国家大政方针和省市县国民经济和社会发展规划及专项规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。推进红色旅游、文化遗产旅游、旅游演艺等创新发展，提升度假休闲、乡村旅游等服务品质，完善邮轮游艇、低空旅游等发展政策。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务。

《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》（国办发〔2023〕36 号）提出加大优质旅游产品和服务供给。发展生态旅游产品。在严格保护的基础上，依法依规合理利用国家公园、自然保护区、风景名胜区、森林公园、湿地公园、沙漠公园、地质公园等自然生态资源，积极开发森林康养、生态观光、自然教育等生态旅游产品。推出一批特色生态旅游线路。推进森林步道、休闲健康步道建设。

优化旅游基础设施投入。支持各地根据旅游业发展需求，

合理规划、有序建设旅游咨询中心、旅游集散中心、旅游厕所、旅游风景道、旅游交通标识标牌、智慧旅游公共服务平台等旅游公共设施。加快推进中西部支线机场建设，推动打造一批旅游公路、国内水路客运旅游精品航线，完善旅游航线网络、旅游列车线路、自驾车旅游服务体系。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出做大做强旅游产业。加强重大旅游基础设施建设，加大高 A 级旅游景区和国家级旅游度假区创建力度，争创文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，培育形成一批世界级旅游目的地。加快推进旅游休闲设施建设，着力打造高山避暑、温泉养生、生态度假等。

《进一步推动文化和旅游融合发展的实施意见》皖文旅发〔2024〕40 号：推进文旅与相关产业跨界融合。推进文旅与相关产业跨界融合。持续做好“文旅+”“+文旅”大文章，促进文旅与科技、工业、农业、教育、体育、康养等跨界融合。推进文化 IP 数字化开发和转化，大力发展新型文化企业、文化业态、文化消费模式。引导音乐节、艺术节、动漫节、演唱会、艺术展览、特色展会等业态健康发展。发展一批陶冶心灵之美的研学旅游产品。

《淮北市“十四五”文化旅游体育广电新闻出版发展规划》：实施文化旅游新兴业态培育工程推进文化旅游业态融合、产品融合、市场融合，实施“文旅 +”和“+文旅”战略，持

续推动文化旅游与农业、林业、水利、工业、交通、住房、医疗、养老、体育等产业融合发展。

推进“旅游+教育”融合发展。推进旅游与教育深度融合，依托我市工业遗存、红色旅游景区、乡村农业园区、运河遗址等科普教育资源，**打造一批研学旅游示范基地，争创国家级、省级研学教育基地（营地）**，开发一批以生态、工业历史、红色教育、农耕文化等为主题的研学教育课程，打造旅游研学特色线路。把研学旅行纳入学校教育教学计划，推动中小学生研学旅行常态化。

推进“旅游+体育”融合发展。大力发展体育旅游新业态，依托湖泊等优势资源，开发骑行、**露营**、潜水以及体育比赛、演出等体育旅游项目，建设体育特色小镇、自驾运动营地、体育旅游综合体等，重点发展以**南湖**、乾隆湖、朔西湖等为主体的水上体育运动旅游，打造水上运动旅游品牌。

（二）项目情况

1、项目背景

随着人们生活水平的提高和旅游消费观念的转变，越来越多的游客倾向于选择具有特色、品质高的旅游景区进行休闲度假。南山风景区以其独特的自然风光和丰富的文化底蕴，吸引了大量游客前来观光游览，市场需求不断增长。

南山风景区拥有丰富的文化资源，如南山书院、汉文化博物馆等。通过提升改造这些文化设施，可以更好地展示南

山的文化底蕴和历史传承，吸引更多对文化旅游感兴趣的游客。同时，游客户外体验区和特色建筑的修缮也将丰富景区的旅游业态，满足不同游客群体的需求。

因此，淮北市南山风景区创建 4A 级旅游景区的基础设施建设项目为满足旺盛的市场需求，需要不断完善基础设施和公共服务保障设施，加强文旅融合建设。在此背景下，本项目应运而生。

2、杜集区 2022-2024 年财政情况

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

杜集区 2022-2024 年财政收支情况表

表 1-2 单位：亿元

经济情况			
年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	146.60	148.80	154.00
地区生产总值增速（%）	0.00	2.20	3.50
第一产业增加值	10.00	10.00	-
第二产业增加值	60.80	57.5	-
第三产业增加值	75.80	81.2	-
财政情况			
财政收入总计	6.52	6.77	6.91
一般公共预算收入总计	6.32	6.77	6.91
政府性基金收入总计	-	0	-

国有资本经营收入总计	0.2	-	-
财政支出总计	25.10	25.60	-
一般公共预算支出总计	18.56	18.40	-
政府性基金支出总计	6.52	17.18	-
国有资本经营支出总计	0.02	0.02	-
债务情况			
地方政府债务	25.11	41.37	46.10
其中：一般债务	7.5	7.57	7.95
专项债务	17.61	33.80	38.15
地方债务限额	25.44	41.48	46.23
其中：一般债务	7.58	7.68	-
专项债务	17.86	33.80	-

3、参与主体

主管部门：淮北市杜集区文化旅游体育局。

实施单位：淮北市东昱建设投资集团有限公司。

设计单位、监理单位、施工单位均按法定程序确定。

4、项目概况

（1）项目所属领域

本项目属于社会事业-文化旅游（文化、旅游）项目领域，符合国家有关政策和发展方向，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（2）项目建设地点

项目拟建于淮北市杜集区南山风景区。

（3）产出说明

项目建设内容主要为：南山景区旅游核心服务能力提升工程，包括新建南山书院 4000 平方米、户外创意体验区 148334 平方米，改造提升南山汉文化博物馆 5500 平方米，修缮特色建筑物 1333.34 平方米；南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个，配套充电桩 150 个，配套设施提升工程等；南山景区旅游配套基础设施工程，包括建设景区配套道路、安全防护、环境提升及配套设施工程等。

（三）项目实施进展及下步工作计划

1、项目合规性

项目主管单位和实施单位组织专家多次论证，安排各部门和相关单位集中评审，项目前期已完成内容包括：

已完成淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目可行性研究报告的编制。

已经取得项目建议书批复。（详见附件：《杜集区发展和改革委员会关于淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目建议书的批复》（杜发改许可〔2025〕13 号））；

已经取得可行性研究报告的批复。（详见附件：《杜集区发展和改革委员会关于淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（杜发改许可〔2025〕15

号)；

已经取得项目环境影响登记表。（详见附件：《建设项目环境影响登记表》备案号：202534060200000018）；

已经取得无需办理用地情况说明。（详见附件：淮北市自然资源和规划局杜集分局《用地情况说明》）。

2、项目建设计划

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步实施进度，时间为 36 个月（不含前期准备），即从 2025 年 7 月至 2028 年 6 月。项目实施的进度安排如下：

2025 年 1 月至 2025 年 6 月为前期准备工作，完成项目建议书、可行性研究报告等审批、实施方案的编制、上报、审批，工程设计（初步、施工）、招标及预算的编审工作；

2025 年 7 月至 2028 年 5 月为工程施工阶段，组织实施工程建设，包括土方开挖、设备购置、辅助设施建设、设备安装等；

2028 年 6 月对工程进行验收，资料归档，投入使用。

二、经济社会效益分析

（一）项目绩效管理目标

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目绩效管理目标表

项目名称		淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目				
主管部门		淮北市杜集区文化旅游体育局		实施单位	淮北市东昱建设投资集团有限公司	
项目属性		新增项目				
项目资金		项目投资总额：		35915.00		
（万元）		其中：财政拨款		15915.00		
		债券资金		20000.00		
总体目标	实施目标（2025 年—2048 年）					
	目标 1：完成既定内容的建设施工					
	目标 2：在 2028 年 6 月底前完成项目竣工验收					
	目标 3：按时足额还本付息，实现融资平衡					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：南山书院		4000 平方米	达到设计标准
			指标 2：户外创意体验区		148334 平方米	达到设计标准
			指标 3：南山游客服务中心		3000 平方米	达到设计标准
			指标 4：南山游客集散服务中心		2000 平方米	达到设计标准
			指标 5：南山景区驿站		2000 平方米	达到设计标准
			指标 6：停车位		500 个	达到设计标准
			指标 7：60KW 充电桩		150 个	达到设计标准
			指标 8：广告位		200 个	达到设计标准
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率		大于 95%	达到规划要求
			指标 2：设计变更率		≤5%	达到规划要求
		时效指标	指标 1：竣工时间		2028 年 6 月	按时完成
		成本指标	指标 1：投资控制		35915.00 万元	项目总投资不超过可研批复总投资
		时效指标	指标 1：项目建设实施时效性		2028 年 6 月完工	依据批复及既定计划进行建设及时完工
	效益指标	经济效益	指标 1：项目收入		52782.80 万元	经营期累计
			指标 2：还本付息		按时足额	实施方案
		社会效益	指标 1：提升民生保障水平		主管部门规划目标	主管部门考核
			指标 2：带动就业		≥30 人	达到预期目标
		生态效益	指标 1：污染物排放		达到设计要求	主管部门考核
		可持续影响指标	指标 1：经营期		大于 20 年	达到规划要求

	满意度指标	服务对象	指标 1：管理部门满意度	≥90%	达到预期目标
			指标 2：区域居民满意度	≥90%	达到预期目标

（二）经济效益

项目建设运营后，以旅游业为龙头的第三产业无疑会成为当地支柱产业，它对增加当地财政收入、促进国民经济发展无疑具有重要的意义和作用。旅游者的消费不仅涉及食、住、行、游、购、娱等直接经济部门，还涉及金融、通讯、安全、卫生、医疗等相关服务部门，同时为满足旅游者消费，还间接地拉动一、二、三产业中的许多相关部门生产与服务。本项目的实施，将极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞争力，促进淮北市旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强全市经济实力，使旅游业成为淮北市经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会。

（三）社会效益

当前全国社会经济发展面临较大挑战，安徽省作为劳动力输出大省，“六稳”“六保”任务繁重。本项目的建设将为本地群众提供更多就业机会，以发展促稳定，以发展促保障。通过增加收入，提高群众的生活质量和生活品位，增加广大群众对区域的认可度和自信心。

本项目的实施将增加杜集区旅游接待能力，尤其是直接提升了南山景区的交通基础设施，同时将带动本地交通、物

流、餐饮等服务业的发展，为本地群众提供更多的就业和创业机会。

（四）本项目具有显著的公益性

本项目充分结合杜集区旅游的发展以及长三角一体化发展机遇，结合本地长期发展规划，通过环境整治修复和旅游基础设施项目建设，提升生态保护基础设施水平和旅游服务保障能力，带动生态旅游产业发展，为本地经济社会持续发展创造条件。

本项目的实施，在当前“六稳”“六保”任务相对繁重的情况下尤为必要，通过项目的建设和运营直接提供新增工作岗位，同时提升区域人民群众的生活质量，提高广大人民群众获得感。

因此，本项目建设具有显著公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据

本项目总投资估算编制依据：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 根据安徽省最新建筑工程计价定额，并按淮北市建设主管部门相关文件进行调整；
- (3) 淮北市地区同类型建筑造价指标；
- (4) 设备工程费用价格依据厂家提供；
- (5) 《市政工程投资估算编制方法》。

2、编制说明

- (1) 增值税税率依据《安徽省建设工程造价管理总站关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》（造价〔2019〕7号）；
- (2) 工程建设中的其他费用按照安徽省工程建设其他费用有关规定计算，参照现阶段工程建设市场的实际情况，综合确定各项费用取费费率；
- (3) 建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号文关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；
- (4) 工程建设监理费：参照《国家发改委、建设部关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉通知》（发改价格〔2007〕670号）的规定；
- (5) 建设项目前期咨询工作费：包含项目建议书、可行

性研究报告的编制评估费用等,参照“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〕1283号)”的规定;环境影响咨询服务费:按“《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125号”的规定。

(6) 工程勘察费:参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文的规定;

(7) 工程设计费:参照《市政工程投资估算编制办法》和国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文的规定;

(8) 工程招标服务费:参照原国家计委(计价格〔2002〕1980号)《招标代理服务收费管理暂行办法》的规定计算;

(9) 预备费:包括基本预备费和涨价预备费,涨价预备费不计取。

3、项目总投资

本项目总投资 35915.00 万元,其中建设投资 34496.60 万元,占总投资比例 96.05%;建设期利息 1398.40 万元,占总投资比例 3.89%;债券发行费用 20.00 万元,占总投资比例 0.06%。具体总投资估算表如下:

项目总投资估算表

表 3-1

单位:万元

序号	项目	总计	比例
1	建设投资总计	34496.60	96.05%
1.1	工程费用	29064.43	80.93%
1.2	工程建设其他费用	3559.44	9.91%
1.3	预备费	1872.73	5.21%

2	建设期利息	1398.40	3.89%
3	债券发行费用	20.00	0.06%
4	总投资	35915.00	100%

建设投资中工程费用为 29064.43 万元，占总投资比例为 80.93%。工程建设其他费用 3559.44 万元，占总投资比例为 9.91%。预备费为 1872.73 万元，占总投资比例为 5.21%。

建设投资估算明细详见下表：

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目建设投资估算明细表

表 3-2

序号	项目名称	单价 (元)	数量	单位	建筑工程费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	备注
一	工程费用				27677.43	69.00	1318.00	0.00	29064.43	80.93%
1	南山景区旅游核心服务能力提升工程				11226.69	69.00	544.00	0.00	11839.69	
1.1	新建工程				7600.02	0.00	500.00	0.00	8100.02	
1.1.1	南山书院项目				1800.00	0.00	500.00	0.00	2300.00	
	新建书院	4500	4000	m²	1800.00				1800.00	
	教学、展示、展览等多功能设施		1	项			500.00		500.00	
1.1.2	南山游客户外体验区工程				5800.02	0.00	0.00	0.00	5800.02	
	户外露营体验中心	300	133334	m²	4000.02				4000.02	
	智慧研学基地	1200	15000	m²	1800.00				1800.00	
1.2	改建工程				3626.67	69.00	44.00	0.00	3739.67	
1.2.1	汉文化博物馆改造提升	3600	5500	m²	1980.00				1980.00	
1.2.2	南山景区特色建筑物修缮工程				1646.67	0.00	0.00	0.00	1646.67	
	石头旧居院落式改造和修缮	4100	1333.34	m²	546.67				546.67	
	主题业态场景打造及相关设施设备		1	项	1100.00				1100.00	
1.2.3	红色研学基地改造提升				0.00	69.00	44.00	0.00	113.00	
	宣誓区域		1	项			12.50		12.50	
	红色讲堂		1	项		28.00	4.50		32.50	
	红色史实展陈区		1	项		33.00	10.50		43.50	

	战地医院场景复原		1	项			16.50		16.50	
	系统集成		1	项		8.00			8.00	
2	南山景区集散能力提升工程				3259.00	0.00	654.00	0.00	3913.00	
2.1	南山游客服务中心提升工程	3600	3000	m²	1080.00				1080.00	
2.2	南山游客集散服务中心改造工程	3600	2000	m²	720.00				720.00	
2.3	新建南山景区驿站	3600	2000	m²	720.00				720.00	
2.4	南山景区停车场工程				539.00	0.00	654.00	0.00	1193.00	
	停车场提升改造	550	7000	m²	385.00				385.00	南山村入口处、南山汉文化博物馆对面等
	配套相关停车场管理设施设备		1	项	154.00				154.00	规划车位 500 个
	机动车充电桩	43600	150	个			654.00		654.00	规划充电桩 150 个
2.5	配套设施提升工程		1	项	200.00				200.00	
3	南山景区旅游配套基础设施建设				13191.74	0.00	120.00	0.00	13311.74	
3.1	旅游道路（龙脊天路）提升工程				7941.50	0.00	0.00	0.00	7941.50	
	山脚公路	1587000	45	KM	7141.50				7141.50	
	山脊步道	800000	10	KM	800.00				800.00	
3.2	景区安全防护工程		1	项	800.00				800.00	
3.3	景区环境提升工程		1	项	1700.00				1700.00	
3.4	配套设施工程				2750.24	0.00	120.00	0.00	2870.24	
	景区旅游公厕提升改造	1500000	3	座	450.00				450.00	
	景区标识标牌		1	项	100.00				100.00	
	景区广告设施	6000	200	个			120.00		120.00	规划广告位 200 个
	智慧景区工程		1	项	250.00				250.00	

	其他配套工程		1	项	1950.24				1950.24	
二	工程建设其他费用							3559.44	3559.44	9.91%
1	拆迁补偿费							650.00	650.00	
2	土地费							1494.00	1494.00	
3	前期工作费							87.19	87.19	
4	建设单位管理费							290.64	290.64	
5	工程勘察设计费							435.97	435.97	
6	招标代理费							72.66	72.66	
7	工程监理费							232.52	232.52	
8	跟踪审计费							93.01	93.01	
9	场地准备费和临时设施费							116.26	116.26	
10	工程保险费							87.19	87.19	
三	预备费							1872.73	1872.73	5.21%
1	基本预备费							1872.73	1872.73	
四	建设期利息							1398.40	1398.40	3.89%
五	债券发行费							20.00	20.00	0.06%
六	项目总投资								35915.00	

（二）资金筹措方案

1、资金来源

本项目资金筹措总额为 35915.00 万元。

资本金来源：财政资金 15915.00 万元，占总投资比例为 44.31%。资本金由财政部门统筹。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2、融资计划

融资计划：拟发行专项债券融资 20000.00 万元，占总投资比例为 55.69%。根据资金使用计划，拟分 4 年发行，即 2025 年拟发行 20 年期债券 5000.00 万元，计划下半年发行，债券利率按 3.2%进行预估测算；2026 年拟发行 20 年期债券 8600.00 万元，计划上半年发行，债券利率按 3.2%进行预估测算；2027 年拟发行 20 年期债券 4000.00 万元，计划上半年发行，债券利率按 3.2%进行预估测算；2028 年拟发行 20 年期债券 2400.00 万元，计划上半年发行，债券利率按 3.2%进行预估测算。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

3、资金使用计划

本项目 2025 年投资规模为 11851.95 万元，2026 年投资规模为 10774.50 万元，2027 年投资规模为 7183.00 万元，2028 年投资规模为 6105.55 万元。

本项目资本金 15915.00 万元，其中 1398.40 万元用于支付建设期利息，20.00 万元用于支付债券发行费用，14496.60 万元用于项目投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	总投资	35915.00	11851.95	10774.50	7183.00	6105.55
1	建设投资	34496.60	11846.95	10468.30	6679.80	5501.55
2	建设期发债利息	1398.40	0.00	297.60	499.20	601.60
3	债券发行费用	20.00	5.00	8.60	4.00	2.40
二	资金筹措	35915.00	11851.95	10774.50	7183.00	6105.55
1	发行债券	20000.00	5000.00	8600.00	4000.00	2400.00
2	资本金	15915.00	6851.95	2174.50	3183.00	3705.55
2.1	用于项目投资	14496.60	6846.95	1868.30	2679.80	3101.55
2.2	用于建设期利息	1398.40	0.00	297.60	499.20	601.60
2.3	用于债券发行费用	20.00	5.00	8.60	4.00	2.40

4、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进

行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目收入

(1) 收入项目的分类

项目收入为经营收入，主要为南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

计算期：本项目发债期限为 20 年。项目 2028 年 6 月竣工，2028 年 7 月开始进入运营阶段。因计划 2048 年上半年偿还最后一期债券，故运营期最后一年（2048 年）项目收入、成本及收益不计算。综上，本项目收益计算期限为 2028 年 7 月至 2047 年 12 月，共计 19 年 6 个月。

(2) 项目收入预测



当前位置: 首页 > 政务新闻 > 通知公告

拟通过4A级旅游景区景观价值评价和省级旅游度假区基础评价名单公示

发布日期: 2022-02-18 11:09 来源: 资源开发处 阅读: 3937 次 字号: 大 中 小

经旅游景区、旅游度假区自愿申报，有关市旅游景区质量等级评定委员会初评推荐，依据《旅游景区质量等级管理办法》和《旅游景区质量等级评定与划分》（GB/T17775-2003）《旅游度假区等级划分》（GB/T26358-2010），参照《国家级旅游度假区管理办法》，省旅游景区质量等级评定委员会组织开展4A级旅游景区景观价值评价和省级旅游度假区基础评价，以下11家景区通过4A级旅游景区景观价值评价，4家旅游度假区通过基础评价，拟列为4A级旅游景区和省级旅游度假区创建单位，现予以公示：

一、通过4A级旅游景区景观价值评价单位

1.淮北市杜集区南山景区

2.涡阳县老子故里徽酒文化旅游景区

南山风景区地处苏、鲁、豫、皖四省交界处的淮北市杜集区东部，淮海经济区和徐淮都市圈几何中心地带。南临化

家湖，西接东外环路，距离淮北市区约 10 公里，地理位置优越，交通可达性强。景区总面积约 5.8 平方公里，于 **2015 年**被评为国家 **3A 级**旅游景区。

南山风景区历史文化底蕴厚重，休闲养生资源丰富，有 1.2 万亩石质山造林，3000 亩寿桃核桃果园山场，6000 余亩杏、桃等杂果园，还有汉文化博物馆、长寿亭廊、长寿广场、汉韵水街、千年唐槐、汉文化广场、清代郑氏古民居、迎水湖、抱元洞、长寿山庄等景点；“高山流水遇知音”的动人故事和“犁下藏刘邦”的历史传说也在南山风景区周边广泛流传，这是一处集山地观光、乡村休闲、研学体验、亲子娱乐、康养度假、节庆赛事等功能于一体的城郊乡村休闲旅游目的地。

截至 **2025 年 1 月**，南山风景区已获得全国文明村镇、国家森林乡村、全国乡村旅游重点村、安徽省首批美丽乡村示范村安徽省特色景观旅游名村、安徽省乡村旅游（扶贫）示范村等多项国家级和省级荣誉。**2022 年 2 月**，拟通过 **4A 级**旅游景区景观价值评价和省级旅游度假区基础评价名单。

这里环境优美、景色宜人，文化休闲养生资源丰富；这里历史文化底蕴厚重，村口 1400 余年的古“唐槐”见证着南山的沧海桑田；传说久远的抱元洞、迎水寺、清代郑氏古民居、汉画像石等传统遗存诉说着南山的长寿文化和汉文化；娄顶山上的岩画群和大量发掘的汉画像石反映了早期南山的文化风貌；“高山流水遇知音”的动人故事和“犁下藏刘邦”的历史传说在南山广为流传。坐落于南山景区的南山汉文化博物

馆，为淮北市最大的县区级博物馆，集中展示杜集汉文化遗存、汉文化风情、非遗民俗以及杜集文化精神等内容，成为当地极具代表的特色“文化符号”。

根据淮北市发展和改革委员会《关于南山风景区项目收费标准的复函》（淮发改价费函〔2025〕6号）“**暂定风景区门票、景区项目收费实行市场调节价由你公司根据经营成本、市场需求和市场消费水平自主合理定价**”。

本项目基于谨慎性原则，南山风景区的门票收入不计入项目运营收入，仅使用景区项目（如南山书院、户外创意体验区、游客服务中心及驿站）出租收入作为偿还专项债券的资金来源。

淮北市发展和改革委员会

淮发改价费函〔2025〕6号

关于南山风景区项目收费标准的复函

淮北市东昱建设投资集团有限公司：

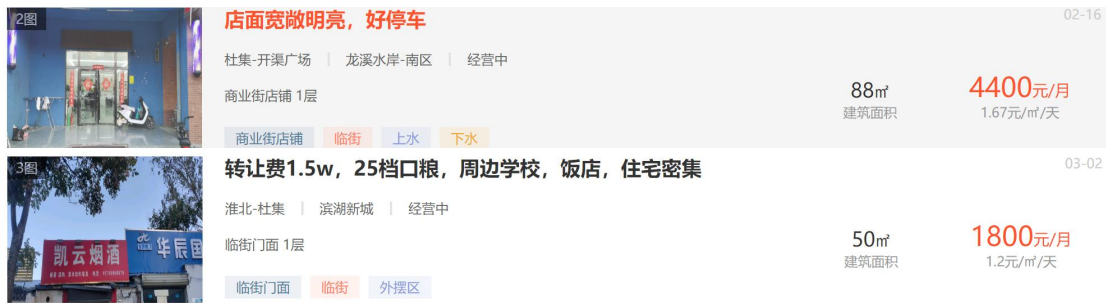
你公司《关于南山风景区收费标准的请示》收悉，因你公司仍在投资建设中，经研究，函复如下：

一、暂定风景区门票、景区项目收费实行市场调节价，由你公司根据经营成本、市场需求和市场消费水平自主合理定价。

1) 南山书院出租收入

本项目新建 4000 平方米南山书院，拟全部用于出租。

运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。



数据来源：58 同城

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）南山书院出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）南山书院出租收入（万元）

$$\begin{aligned} &= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租单价 (元/m}^2\text{)} * 6 \text{ 个月} * \text{出租率} \\ &/ 10000 \\ &= 4000 * 30 * 6 * 70\% / 10000 \\ &\approx 50.40 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

2）户外创意体验区出租收入

本项目新建户外创意体验区 148334 平方米，包括户外露营体验区 133334 平方米(为 200 亩)、智慧研学基地 15000 平方米，拟全部用于出租。

① 户外露营体验区出租收入

200 亩户外露营体验区运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

根据淮北市东昱投资建设集团有限公司与安徽沐春旅游管理有限公司签订的《意向性租赁协议》，露营基地租金按照每亩每天 145 元测算。运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

意向性租赁协议	
<p>甲方（出租方）：淮北市东昱投资建设集团有限公司</p> <p>乙方（承租方）：安徽沐春旅游管理有限公司</p> <p>南山景区属于 3A 级景区，位于淮北市杜集区矿山集街道办事处南山村。鉴于甲方拥有南山景区露营基地的合法出租权，并愿意将其出租给乙方用于露营及相关活动。乙方希望租赁该基地，并承诺遵守相关规定及要求。双方现就该场地的租赁事宜，经协商共同达成如下租赁协议。</p> <p>第一条 合作方式</p> <p>乙方租赁、使用南山景区露营基地使用权，按年度向甲方支付租赁费用。</p> <p>第二条 租赁范围</p> <p>甲方提供位于南山景区露营基地的使用权，基地包括但不限于帐篷区、露营区、活动区、设施区等。</p> <p>第三条 租赁费用</p> <p>租金暂按每亩每天人民币 145 元计。</p> <p>第四条 租赁期限</p> <p>具体合作期限待双方经过深入沟通、协调后共同确认，并在正式的《租赁协议》中明确。</p> <p>第五条 其他条款</p>	<p>1. 本协议旨在明确双方合作意向，具体的合作细节如支付方式、甲乙双方权利义务、租赁期限、甲乙双方违约责任等未尽事宜经双方深入沟通、协商后共同确认，并在正式的《租赁》中明确。</p> <p>2. 自本意向性协议生效之日起，若存在第三方竞争情形，在同等条件下，乙方享有优先租赁的权利。</p> <p>3. 本协议从双方签订之日起生效。</p> <p>4. 本协议一式贰份，甲方壹份，乙方壹份。</p> <p>甲方：淮北市东昱投资建设集团有限公司</p> <p>日期：</p> <p>乙方：安徽沐春旅游管理有限公司</p> <p>日期：</p>

数据来源：淮北市东昱投资建设集团有限公司与安徽沐春旅游管理有限公司签订《意向性租赁协议》

在充分考虑旅游目的地淡旺季客流量波动特征的基础上，结合行业经验数据及实际运营需求，本项目将全年可运营天数设定为 320 天。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）户外露营体验区出

租收入（万元）

=可出租面积（亩）*出租单价（元/亩）*320 天/2*出租率/10000

=200*145*320/2*70%/10000

≈324.80 万元。

② 智慧研学基地出租收入

15000 平方米智慧研学基地运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。



数据来源：58 同城

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）研学基地出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）研学基地出租收入（万元）

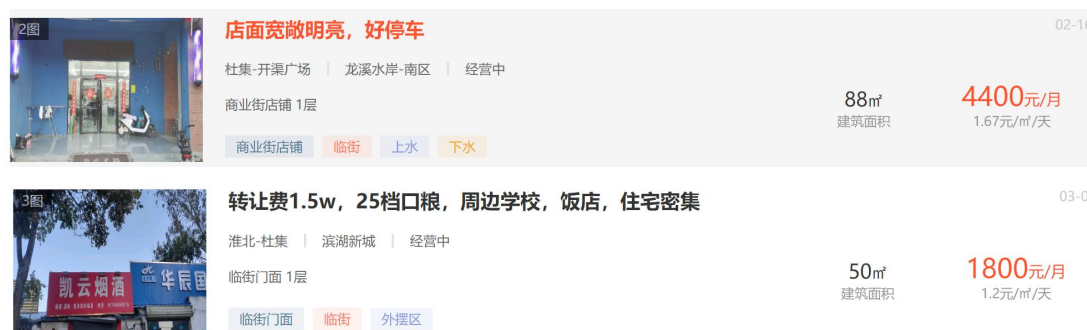
=可出租面积（m²）*出租单价（元/m²）*6 个月*出租率/10000

$$=15000*30*6*70\%/10000$$

$$=189.00 \text{ 万元。}$$

3) 游客服务中心及驿站出租收入

南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，共计 **7000 平方米拟全部用于出租**。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。



数据来源：58 同城

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）游客服务中心及驿站出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）游客服务中心及驿站出租收入（万元）

$$= \text{可出租面积 (m}^2\text{)} * \text{出租单价 (元/m}^2\text{)} * 6 \text{ 个月} * \text{出租率} / 10000$$

$$=7000*30*6*70\%/10000$$

=88.20 万元。

4) 停车费收入

本项目提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80% 计算、第三年起出租率按 90%计算。

根据淮北市发展和改革委员会《关于南山风景区项目收费标准的复函》（淮发改价费函〔2025〕6 号）（如上图所示），可知：

- 1、计费时段:全天收费，24 小时以后重复计费。
- 2、基础计费标准(40 分钟内):小型车 3 元/辆次，大型车 5 元/辆次。
- 3、超时段计费标准:停车时间超过 40 分钟的，每增加 1 小时加收 1 元。不足 1 小时的按 1 小时计算。

本项目基于项目周边车流量、停车类型以及用户停车习惯，参照上述文件收费标准，且基于谨慎性原则，本项目停车位平均收费单价记为 5 元/次（平均考虑停车时长），每日周转 2 次（不计算夜间价格），则每个停车位收费收入为 10 元/天，每年运营 320 天。基于谨慎性原则，运营期停车收费价格不设置涨幅。

淮北市发展和改革委员会

淮发改价费函〔2025〕6 号

关于南山风景区项目收费标准的复函

二、经审核风景区配套停车场机动车停放服务收费按《淮北市机动车停放服务收费管理实施细则》（淮发改价费〔2022〕361号）文件规定的C类标准收费。具体如下：

1、计费时段：全天收费，24小时以后重复计费。

2、基础计费标准（40分钟内）：小型车3元/辆次，大型车5元/辆次。

3、超时段计费标准：停车时间超过40分钟的，每增加1小时加收1元。不足1小时的按1小时计算。

数据来源：淮北市发展和改革委员会《关于南山风景区项目收费标准的复函》（淮发改价费函〔2025〕6号）

运营期首年（2028年7月至12月）停车费收入（万元）
=停车位个数*收费单价*日周转次数*年运营天数/2*使用率/10000

=500*5*2*320/2*70%/10000

=56.00 万元

5）充电桩服务费收入

随着油价上升和国家对新能源汽车政策的倾斜、新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率正在迅速增长，新能源汽车充电桩的需求也在快速增加。目前市场上在售的新能源汽车车电池容量一般在55-100Ah之间，例如蔚来ES6-2020款600KM运动版电池容量为100kwh，且随着技术进步，新能源汽车续航里程和电池容量在不断增加。

经调研，一些常见车型充电时间充满电时长约需3.5小时，本项目充电桩共150套功率为60KW的快充充电桩，基

于谨慎性原则，本项目充电桩按每天充电 2.5 小时。

根据发改价格〔2014〕1668 号<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《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》等有关文件精神，电动汽车充电服务价格由“电费+充电服务费”组成。电费按照国家和省价格部门电价政策规定执行，充电服务费实行政府指导价管理，由价格主管部门制定中准价格和上下浮动幅度确定。



数据来源：高德APP

参考项目所在地周边充电桩服务费单价，基于谨慎性原则，本项目充电桩服务费单价按照 0.5 元/度进行计算，运营期价格不设置涨幅。每年运营天数按照 320 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 45%计算，运营期第 2 年充电桩使用率按 55%计算，运营期第 3 年及以后充电桩使用率按 65%计算。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）充电桩服务费收入
（万元）

=充电桩套数（套）*功率（KW）*单套充电桩每日充电
时间（h）*服务费（元/kwh）*年运营天数/2*使用率/10000
=150*60*2.5*0.5*320/2*45%/10000
=81.00 万元。

6）广告位出租收入

本项目新增广告位 200 个作为景区的配套设施，尺寸为
15-20 平方米，拟全部用于出租。运营期第一年出租率按照
70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%
计算。

宛陵湖公园大草坪连廊广告牌2号租赁权交易项目（二次）网络竞价
交易公告

发布时间：2024-09-20 08:00 来源：宣城市公共资源交易监督管理局 浏览次数：188 字体：[大 中 小] 文本下载

根据有关文件规定，对以下标的物按现状在宣城市公共资源交易中心网站以网络竞价方式进行交易。

一、标的基本信息

标 的 号	标的	数量	面积 (㎡)	出租年限 (年)	起始价 (元/年)	竞价阶梯	承租保证金(元)
1	连廊广告牌2 号	1	12.5	1	12000	加价幅度每 次500元或 其整数倍	1000

数据来源：宣城市公共资源交易监督管理局

参照宣城市公共资源交易监督管理局公示的《宛陵湖公
园大草坪连廊广告牌 2 号租赁权交易项目（二次）网络竞价
交易公告》广告位出租价格。基于谨慎性原则，本项目运营
期首年（2028 年）广告位出租价格拟定为 1.2 万元/年/个。
运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率

为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

运营期首年（2028 年 7 月至 12 月）广告位出租收入（万元）

=可出租广告位数量（个）*年租金标准（万元/个）*出租率/2/10000

=200*1.2*70%/2/10000

=84.00 万元。

具体测算详见下表：

收入测算表

表 4-2

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	总收入	52782.80	873.40	2009.20	2271.60	2271.60	2475.36	2475.36	2475.36	2475.36	2699.14
1	南山书院出租收入	3071.24	50.40	115.20	129.60	129.60	142.56	142.56	142.56	142.56	156.82
	出租面积（㎡）		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	出租单价（元/年/㎡）		30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30
	租金涨幅						10%				10%
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	户外创意体验区出租收入	31310.08	513.80	1174.40	1321.20	1321.20	1453.32	1453.32	1453.32	1453.32	1598.65
2.1	户外露营体验区出租收入	19792.96	324.80	742.40	835.20	835.20	918.72	918.72	918.72	918.72	1010.59
	出租面积（亩）		200	200	200	200	200	200	200	200	200
	出租单价（元/天/亩）		145.00	145.00	145.00	145.00	159.50	159.50	159.50	159.50	175.45
	租金涨幅						10%				10%
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	智慧研学基地出租收入	11517.12	189.00	432.00	486.00	486.00	534.60	534.60	534.60	534.60	588.06
	出租面积（㎡）		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	出租单价（元/月/㎡）		30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30
	租金涨幅						10%				10%
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	游客服务中心及驿站出租收入	5374.68	88.20	201.60	226.80	226.80	249.48	249.48	249.48	249.48	274.43
	出租面积（㎡）		7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00

	出租单价（元/月/㎡）		30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30
	租金涨幅						10%				10%
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	停车费收入	3414.20	56.00	128.00	144.00	144.00	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24
	停车位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/辆/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	5.50	6.05
	日周转次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	充电桩服务费收入	4491.00	81.00	198.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
	充电桩数量（个）		150	150	150	150	150	150	150	150	150
	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	单个充电桩单次充电时长（h）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	收费标准（元/kwh）		0.50	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率		45%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
6	广告位出租收入	5121.60	84.00	192.00	216.00	216.00	237.60	237.60	237.60	237.60	261.00
	个数（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租单价（万元/年/个）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32	1.32	1.45
	租金涨幅						10%				10%
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续表

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	总收入	52782.80	2699.14	2699.14	2699.14	2946.73	2946.73	2946.73	2946.73	3218.02	3218.02	3218.02	3218.02
1	南山书院出租收入	3071.24	156.82	156.82	156.82	172.50	172.50	172.50	172.50	189.73	189.73	189.73	189.73
	出租面积 (㎡)		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	出租单价 (元/年/㎡)		36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92
	租金涨幅					10%				10%			
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	户外创意体验区出租收入	31310.08	1598.65	1598.65	1598.65	1758.55	1758.55	1758.55	1758.55	1934.35	1934.35	1934.35	1934.35
2.1	户外露营体验区出租收入	19792.96	1010.59	1010.59	1010.59	1111.68	1111.68	1111.68	1111.68	1222.85	1222.85	1222.85	1222.85
	出租面积 (亩)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	出租单价 (元/天/亩)		175.45	175.45	175.45	193.00	193.00	193.00	193.00	212.30	212.3	212.3	212.3
	租金涨幅					10%				10%			
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	智慧研学基地出租收入	11517.12	588.06	588.06	588.06	646.87	646.87	646.87	646.87	711.50	711.50	711.50	711.50
	出租面积 (㎡)		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	出租单价 (元/月/㎡)		36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92
	租金涨幅					10%				10%			
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	游客服务中心及驿站出租收入	5374.68	274.43	274.43	274.43	301.87	301.87	301.87	301.87	332.04	332.04	332.04	332.04
	出租面积 (㎡)		7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00
	出租单价 (元/月/㎡)		36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92
	租金涨幅					10%				10%			
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

4	停车费收入	3414.20	174.24	174.24	174.24	191.81	191.81	191.81	191.81	211.10	211.10	211.10	211.10
	停车位数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/辆/次）		6.05	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	6.66	7.33	7.33	7.33	7.33
	日周转次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	充电桩服务费收入	4491.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
	充电桩数量（个）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	充电桩功率（kw）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	单个充电桩单次充电时长（h）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	收费标准（元/kwh）		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	使用率		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
6	广告位出租收入	5121.60	261.00	261.00	261.00	288.00	288.00	288.00	288.00	316.80	316.80	316.80	316.80
	个数（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租单价（万元/年/个）		1.45	1.45	1.45	1.60	1.60	1.60	1.60	1.76	1.76	1.76	1.76
	租金涨幅					10%				10%			
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2、运营成本

债券存续期内，本项目运营成本费用包含经营成本、折旧及摊销费用和财务费用。本项目参照类似项目并结合本地实际情况估算成本，具体标准如下：

（1）发行费用

本项目计划申请 20000.00 万元专项债券，发行费用按照发行面值的 1‰计算，发行费用为 $20000.00 \times 1\text{‰} = 20.00$ 万元。其中 2025 发行 5000.00 万元债券，发行费用为 5.00 万元；2026 发行 8600.00 万元债券，发行费用为 8.60 万元；2027 发行 4000.00 万元债券，发行费用为 4.00 万元；2028 发行 2400.00 万元债券，发行费用为 2.40 万元。

发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入。

（2）财务费用

本项目发行专项债券融资 20000.00 万元，2025 年发行债券 5000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年发行债券 8600.00 万元，债券期限为 20 年；2027 年发行债券 4000.00 万元，债券期限为 20 年；2028 年发行债券 2400.00 万元，债券期限为 20 年。债券利率按照 3.2%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 12800.00 万元，其中计入建设期利息累计 1398.40 万元，计入经营期成本累计 11401.60 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目偿债计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	5000.00	13600.00	17600.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2	本年新增债券融资	20000.00	5000.00	8600.00	4000.00	2400.00								
3	本年应计利息	12800.00	0.00	297.60	499.20	601.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3.1	应计入建设期利息	1398.40	0.00	297.60	499.20	601.60								
3.2	应计入经营期利息	11401.60					640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
4	债券还本付息	32800.00	0.00	297.60	499.20	601.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
4.1	债券利息支付	12800.00	0.00	297.60	499.20	601.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
4.2	债券还本	20000.00												
5	年末债券融资本金累计		5000.00	13600.00	17600.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00

续表

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	年初债券融资本金累计		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	15000.00	6400.00	2400.00
2	本年新增债券融资	20000.00												
3	本年应计利息	12800.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	342.40	140.80	38.40
3.1	应计入建设期利息	1398.40												
3.2	应计入经营期利息	11401.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	342.40	140.80	38.40
4	债券还本付息	32800.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	5640.00	8942.40	4140.80	2438.40
4.1	债券利息支付	12800.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	342.40	140.80	38.40
4.2	债券还本	20000.00									5000.00	8600.00	4000.00	2400.00
5	年末债券融资本金累计		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	15000.00	6400.00	2400.00	0.00

（3）经营成本

本项目经营成本由燃料及动力费、人员成本、土地流转费用、其他管理费用、修理费构成。基于谨慎性原则，项目运营期内经营成本每项按每 5 年上涨 10% 计算（与收入涨幅保持一致）。经营成本总计为 8142.31 万元。具体如下：

1）燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为运营人员使用，项目预计每年用电量 25.55 万千瓦时，年用水量 2895.75 吨。根据《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号），本项目适用的电价为 0.62 元/KWh，不考虑阶梯用电。按照淮北市发展和改革委员会公布的《供水价格》，本项目水价适用于非居民用水价格，为 3.51 元/吨。

安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知

发布时间：2020-11-16 14:46 来源：省发展改革委 浏览量：6915

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

数据来源：《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）

供水价格

发布日期：2024-02-06 08:44 来源：淮北市发展和改革委员会 阅读：3050 次 字号：大中小

淮北市供水总公司：

《国家财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2017〕18号）、《安徽省财政厅转发财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财综〔2017〕312号）和《淮北市财政局转发安徽省财政厅转发财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财非税〔2017〕115号）规定，自2017年4月1日起取消城市公用事业附加。根据上述文件规定，现就我市城市供水到户价格明确如下：

- 一、新调整的城市供水到户价格见附表。
 - 二、严格落实政策规定。你公司要严格落实本通知规定，做好抄表时间和政策调整时间的衔接以及结算工作。
 - 三、加大政策宣传力度。你公司要通过各种媒体及时发布信息，加强政策解读，将新调整的供水到户价格进行公示。
- 本通知自2017年4月1日起执行。

附件：淮北市城市供水到户价格表

淮北市城市供水到户价格表

单位：元/立方米

用水性质		到户价格	用水行业分类
居民阶梯用水	第一级	2.46	居民住宅生活用水
	第二级	3.14	
	第三级	5.84	
非居民用水		3.51	行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水、工业生产企业用水、经营服务类企业用水
特种行业用水		9.71	洗车、洗浴、娱乐业、工程施工用水

备注：供水到户价格包含基本水价、污水处理费、水资源费。

数据来源：淮北市发展和改革委员会《供水价格》

运营期首年（2028 年 7 月-12 月）燃料及动力费（万元）

$$=（用电量（万 kw·h））*单价（元/kw·h）/2+（用水量（吨）*单价（元/吨）/10000/2）$$
$$=（25.55*0.62/2）+（2895.75*3.51）/10000/2$$

≈8.43 万元。

2）人员成本

根据项目可行性研究报告，项目建成后新增人员 30 人，其中管理人员 5 人，普通员工 25 人。参照 2023 年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资水平，预计 2029 年管理人员成本支出为 10.12 万元/人；参照 2023 年淮北市城镇非私营单位分行业就业人员平均工资，预计 2029 年本项目普通员工成本支出为 4.72 万元。福利费按照工资标准的 14%计

提。

【2023年度统计信息】2023年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资101697元

浏览次数: 1027 信息来源: 市统计局 发布时间: 2024-06-27 10:39 字号: 大 中 小 分享到:   

2023年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资为101697元,名义增长6.9%。其中,在岗职工(含在岗职工和劳务派遣人员)年平均工资为104156元,名义增长6.8%。

指 标	从业人员平均工资	
		在岗职工
全市	95154	100376
按国民经济行业分组		
农、林、牧、渔业	40657	40657
采矿业	120179	121161
制造业	71543	72660
电力、热力、燃气及水的生产和供应业	114767	117893
建筑业	71574	80002
批发和零售业	68145	70859
交通运输、仓储和邮政业	80637	80303
住宿和餐饮业	39236	39726
信息传输、软件和信息技术服务业	90910	111290
金融业	114232	150751
房地产业	72475	73370
租赁和商务服务业	47120	46703

数据来源：淮北市统计局

运营期首年（2028 年 7 月-12 月）人员成本（万元）

$$= \text{管理人员年均人员成本（万元人/年）} \times \text{人员数量（人）} / 2 + \text{普通人员年均人员成本（万元人/年）} \times \text{人员数量（人）} / 2$$
$$= 10.12 \times 5 \times (1 + 14\%) / 2 + 4.72 \times 25 \times (1 + 14\%) / 2$$

≈96.10 万元。

3）土地流转成本

根据淮北市东昱建设投资有限公司与淮北市杜集区矿山集街道办事处南山村村民委员会签订的《农村土地承包经营权流转合同》，本项目涉及的各项土地流转成本如下：南山石屋建筑 2 亩土地流转单价为每年 0.5 万元/亩；户外露营基地体验区 200 亩土地流转单价为每年 0.15 万元/亩；智慧研学基地 40 亩土地流转单价为每年 0.15 万元/亩。

淮北天汇集团有限公司

合同编号: _____

 **农村土地承包经营权流转合同**

淮北天汇集团有限公司

甲方（流转方）：淮北市杜集区矿山集街道办事处南山村村民委员会
住址：_____
身份证号码/统一社会信用代码：_____
联系方式：13955850277

乙方（承接方）：淮北市东昱建设投资有限公司
住址：_____
身份证号码/统一社会信用代码：_____
联系方式：13637097810

根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地经营权流转管理办法》、《安徽省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等法律、法规和国家有关政策的规定，甲方自愿将该宗土地承包经营权流转给乙方。甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，经协商一致，订立本合同。

一、流转土地基本情况及用途
本次流转土地共计 3 宗，具体情况如下：南山村石屋建筑地块面积 2 亩，位于矿山集街道南山村；南山户外体验中心地块面积 200 亩，位于矿山集街道东山；智慧研学基地地块面积 40 亩，位于矿山集街道南山村。

二、流转土地期限与交付条件及时间
1、该宗流转期限年，自 2025 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日止。
2、交付条件：
交付前对所交付的土地进行平整（土地不得有建筑物、零星林木、坟、土丘、沟壑等）甲方应保证交付时土地符合正常使用条件，无明显障碍物。乙方应在接收土地时进行实地查验，如有异议应立即提出，否则视为接受土地现状。承包方在本合同上签字、盖章或摁指印之时，已经认可土地现状，此后土地及相关设施的养护，由承包方承担，发包方无需承担。
3、交付时间：
甲方应于 2025 年 1 月 1 日之前将土地交付乙方，并以此时间作为乙方向甲方计算流转费的时间。

三、流转土地价格与支付方式

淮北天汇集团有限公司

1、流转价格：土地租赁费用一年一付，南山村石屋建筑地块土地租用标准为人民币 0.5 万元/亩/年，南山户外体验中心地块和智慧研学基地地块土地租用标准为人民币 0.15 万元/亩/年。总金额共计 ¥ 370000 元/年，大写：人民币 叁拾柒万 元整，合同到期后如继续流转，按当年的土地流转市场价格另行协商，并签订书面协议。

2、支付时间：土地交付之日起每年的 1 月 31 日前缴纳年度（12 个月）的费用，不得拖欠，否则视为违约。

3、支付方式：现金或银行转账。
甲方同意乙方支付的费用支付至如下账号：
账号：_____
户名：_____
开户行：_____

四、甲方的权利和义务
1、有权获得土地流转收益的权利，有权按照合同约定的期限到期收回流转的土地的权利。
2、有权监督乙方合理利用流转期间的土地，制止乙方损害流转期间土地和其他农业资源的行为，并有权要求乙方赔偿由此造成的损失。
3、流转土地被依法征收、占用时，有权依法获得相应的土地补偿费。
4、尊重乙方的生产经营自主权，不得干涉乙方依法进行正常的生产经营活动。
5、帮助乙方协调周边关系，保证乙方良好的外部生产经营环境。
6、法律法规规定的其他权利和义务。

五、乙方的权利和义务
1、依法享有生产经营自主权、产品处置权和产品收益权；经甲方书面同意后，有权将流转的土地再次对外流转，但不得改变土地的农业用途，且流转期限不得超过本合同约定的剩余期限。
2、乙方应当合理开发和保护土地，不得损害土地。如因乙方管理不善导致土地质量下降，乙方应承担恢复土地质量的全部费用。
3、若乙方抛荒土地，甲方有权依法收回土地。
4、流转期间土地被依法征收、占用时，乙方应服从，但有权获得相应的青苗补偿费和经过合法批准的投入建设的地上附着物补偿费和安置补助费及赔偿的经营损失等；

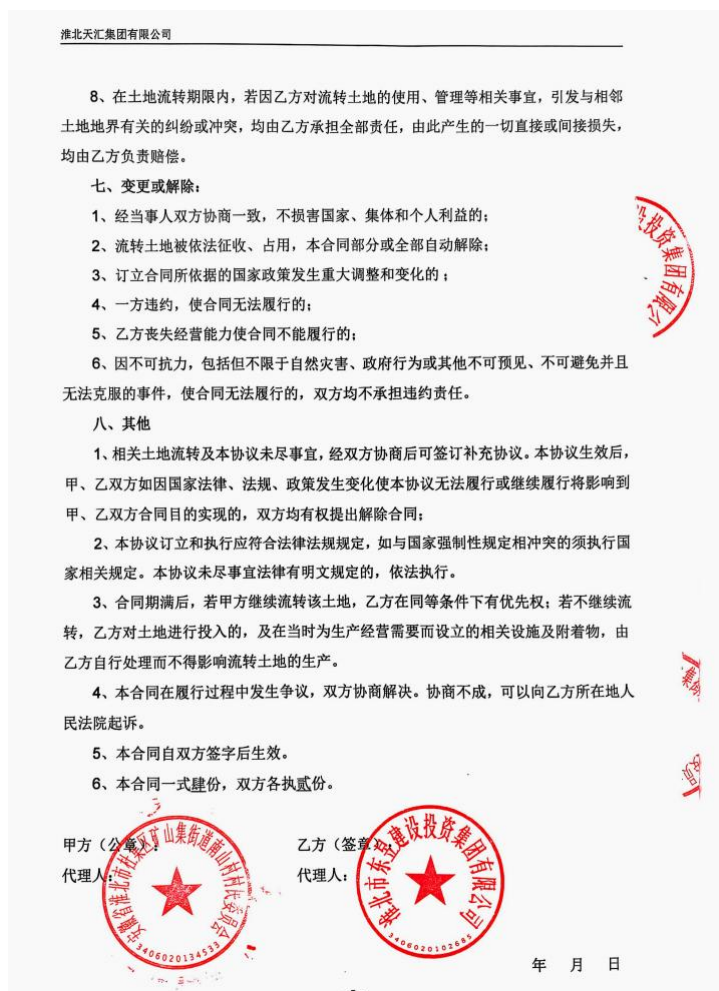
淮北天汇集团有限公司

5、流转土地到期时，及时向甲方交还流转的土地（地上的附着物、建筑物、构筑物乙方应无条件予以拆除并将土地恢复平整）或者协商继续流转事宜，当合同期限届满或因其他原因被甲方收回土地时，乙方有义务保持土地收回时的土壤肥力、水文条件、水利设施等条件不低于发包时的水平。如乙方未能按约定恢复土地状态，甲方有权自行或委托第三方进行恢复，所需费用由乙方承担。

6、乙方在征得甲方同意后并经相关部门批准后，可在租赁的土地内按规定建看护房（不得建混凝土结构房屋，只能建木质结构房或活动板房），待合同到期后乙方自行将看护房拆除。

7、法律法规规定的其他权利和义务。

六、违约责任
1、乙方擅自改变土地用途、造成土地破坏或者荒芜的，甲方有权解除合同并要求乙方恢复土地原状，赔偿由此造成的损失。赔偿金额应足以恢复土地正常使用的治理费用。乙方未经甲方同意擅自将土地转包、出租、互换或者以其他方式流转给他人使用的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。
2、除法律规定或本合同约定的情形外，任何一方单方面解除本合同，均应承担违约责任。违约方应赔偿因此给对方造成的实际损失，包括但不限于直接经济损失、可得利益损失等。具体赔偿金额由双方协商确定，协商不成的，可以通过诉讼方式解决。
3、甲方非法干预乙方生产经营活动，给乙方造成损失的，应予以赔偿。
4、乙方逾期支付流转费用，每延迟一天，按当年流转费用的 0.1% 承担违约金。延期超过 30 日的，甲方有权解除合同并收回项目全部用地。
5、甲方逾期交付土地，每延迟一天，按当年流转费用的 0.1% 承担违约金。超过 30 日仍未交付的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付已收取的流转费及其利息。
6、乙方不按合同约定使用土地，改变用途、破坏水利等基础设施或给土地造成永久性损害的，甲方有权解除合同，并由乙方向甲方支付赔偿金。赔偿金额应包括但不限于恢复土地使用条件、治理水利设施的全部费用。如乙方未按约定恢复，甲方有权自行恢复，相关费用由乙方承担。
7、甲方应保证流转给乙方的土地不存在任何产权纠纷，该土地也不存在任何其他形式的抵押、租赁或其他物权，同时甲方保证其流转给乙方的土地未被他人实际占用，且具备 10 年的流转期限。因上述保证不实，导致乙方遭受任何损失的，甲方应承担全部赔偿责任。若因本条原因导致乙方损失的，甲方应赔偿乙方全部损失。



数据来源：淮北市东昱建设投资有限公司与淮北市杜集区矿山集街道办事处南山村村民委员会签订的《农村土地承包经营权流转合同》

流转价格按每五年增长 10% 计算（与收入涨幅保持一致）。

$$\begin{aligned} & \text{运营期首年（2028 年 7 月-12 月）土地流转成本（万元）} \\ &= \text{流转面积（亩）} \times \text{流转单价（万元/亩/年）} / 2 \\ &= 2 \times 0.5 / 2 + 200 \times 0.15 / 2 + 40 \times 0.15 / 2 \\ &= 18.50 \text{ 万元} \end{aligned}$$

4）其他管理费用

用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，

项目运营期按照人员成本的 5%测算。

运营期首年（2028 年 7 月-12 月）管理费用成本（万元）

=人员成本（万元/年）*5%/2

=96.10*5%/2

≈2.40 万元。

5）修理费

本项目维修维护费成本按照年折旧额（1669.42 万元）的 5%。

运营期首年（2028 年 7 月-12 月）修理费（万元）

=年折旧额（万元/年）*5%/2

=1669.42*5%/2

≈41.74 万元。

（3）折旧摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 34421.00 万元，残值按 3%计算，折旧年限取 20 年，年折旧费为 1669.42 万元。本项目待摊销的无形资产为 1494.00 万元，残值率为 0%，摊销年限取 30 年，年摊销费用为 49.80 万元。

运营期首年（2028 年 7 月-12 月）折旧摊销费

=（年折旧费+年摊销费）/2

=（1669.42+49.80）/2

=859.61 万元。

项目经营期总成本为 53631.90 万元，其中经营成本总计为 8142.31 万元，折旧摊销费为 33524.79 万元，利息支出总计为 11964.80 万元。具体估算表详见下表：

项目成本估算表

表4-4

单位：万元

序号	项目	合计	2028年7月-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	燃料动力费	403.77	8.43	16.86	16.86	16.86	18.49	18.49	18.49	18.49	20.39
1.1	电费	379.40	7.92	15.84	15.84	15.84	17.37	17.37	17.37	17.37	19.16
	年耗电量(万 kwh)		25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55
	单价(元/kWh)		0.62	0.62	0.62	0.62	0.68	0.68	0.68	0.68	0.75
1.2	水费	24.37	0.51	1.02	1.02	1.02	1.12	1.12	1.12	1.12	1.23
	年耗量(吨)		2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75
	单价(元/吨)		3.51	3.51	3.51	3.51	3.86	3.86	3.86	3.86	4.25
2	人员成本	4596.34	96.10	192.20	192.20	192.20	211.36	211.36	211.36	211.36	232.50
	管理人员(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	工资(万元/年)		10.12	10.12	10.12	10.12	11.13	11.13	11.13	11.13	12.24
	普通员工(人)		25	25	25	25	25	25	25	25	25
	工资(万元/年)		4.72	4.72	4.72	4.72	5.19	5.19	5.19	5.19	5.71
3	土地流转成本	918.06	18.50	37.00	37.00	37.00	41.90	41.90	41.90	41.90	46.82
3.1	南山石屋建筑用地	24.06	0.50	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.10	1.22
	流转面积(亩)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	流转单价(万元/亩)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61
3.2	户外露营基地体验区	745.00	15.00	30.00	30.00	30.00	34.00	34.00	34.00	34.00	38.00
	流转面积(亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

	流转单价（万元/亩）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.17	0.17	0.17	0.17	0.19
3.3	智慧研学基地	149.00	3.00	6.00	6.00	6.00	6.80	6.80	6.80	6.80	7.60
	流转面积（亩）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	流转单价（万元/亩）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.17	0.17	0.17	0.17	0.19
4	其他管理费用	227.47	2.40	9.61	9.61	9.61	10.57	10.57	10.57	10.57	11.63
5	修理费	1996.67	41.74	83.47	83.47	83.47	91.82	91.82	91.82	91.82	101.00
6	经营成本	8142.31	167.17	339.14	339.14	339.14	374.14	374.14	374.14	374.14	412.34
7	折旧摊销费用	33524.79	859.61	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22
8	利息支出	11964.80	601.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
9	总成本费用	53631.90	1628.38	2698.36	2698.36	2698.36	2733.36	2733.36	2733.36	2733.36	2771.56

续表

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	燃料动力费	403.77	20.39	20.39	20.39	22.57	22.57	22.57	22.57	24.74	24.74	24.74	24.74	
1.1	电费	379.40	19.16	19.16	19.16	21.21	21.21	21.21	21.21	23.25	23.25	23.25	23.25	
	年耗电量(万 kwh)		25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	
	单价(元/kWh)		0.75	0.75	0.75	0.83	0.83	0.83	0.83	0.91	0.91	0.91	0.91	
1.2	水费	24.37	1.23	1.23	1.23	1.36	1.36	1.36	1.36	1.49	1.49	1.49	1.49	
	年耗量(吨)		2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	2895.75	
	单价（元/吨）		4.25	4.25	4.25	4.68	4.68	4.68	4.68	5.15	5.15	5.15	5.15	
2	人员成本	4596.34	232.50	232.50	232.50	255.70	255.70	255.70	255.70	281.35	281.35	281.35	281.35	

	管理人员（人）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	工资（万元/年）		12.24	12.24	12.24	13.46	13.46	13.46	13.46	14.81	14.81	14.81	14.81	
	普通员工（人）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	工资（万元/年）		5.71	5.71	5.71	6.28	6.28	6.28	6.28	6.91	6.91	6.91	6.91	
3	土地流转成本	918.06	46.82	46.82	46.82	51.74	51.74	51.74	51.74	56.68	56.68	56.68	56.68	
3.1	南山石屋建筑用地	24.06	1.22	1.22	1.22	1.34	1.34	1.34	1.34	1.48	1.48	1.48	1.48	
	流转面积（亩）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	流转单价（万元/亩）		0.61	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.74	0.74	0.74	0.74	
3.2	户外露营基地体验区	745.00	38.00	38.00	38.00	42.00	42.00	42.00	42.00	46.00	46.00	46.00	46.00	
	流转面积（亩）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
	流转单价（万元/亩）		0.19	0.19	0.19	0.21	0.21	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23	0.23	
3.3	智慧研学基地	149.00	7.60	7.60	7.60	8.40	8.40	8.40	8.40	9.20	9.20	9.20	9.20	
	流转面积（亩）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	流转单价（万元/亩）		0.19	0.19	0.19	0.21	0.21	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23	0.23	
4	其他管理费用	227.47	11.63	11.63	11.63	12.79	12.79	12.79	12.79	14.07	14.07	14.07	14.07	
5	修理费	1996.67	101.00	101.00	101.00	111.10	111.10	111.10	111.10	122.21	122.21	122.21	122.21	
6	经营成本	8142.31	412.34	412.34	412.34	453.90	453.90	453.90	453.90	499.05	499.05	499.05	499.05	
7	折旧摊销费用	33524.79	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	1719.22	
8	利息支出	11964.80	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	342.40	140.80	38.40
9	总成本费用	53631.90	2771.56	2771.56	2771.56	2813.12	2813.12	2813.12	2813.12	2858.27	2858.27	2560.67	2359.07	38.40

3、相关税费

——增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目出租收入、停车收入适用销项税率为 9%，充电桩服务费收入适用销项税率为 13%。

关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区（含市郊）的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇（区级镇），县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。③纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。

本项目位于淮北市杜集区，城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：出租收入的 12%；

——所得税：25%。

项目相关税费如下表所示：

项目税金估算表

表4-5

单位：万元

序号	项目	合计	2028年7月-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	税金及附加	2521.04	39.31	89.86	101.09	101.09	111.20	111.20	111.20	111.20	122.32
1.1	城市维护建设税	73.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育费附加	31.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	地方教育费附加	20.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	房产税	2395.59	39.31	89.86	101.09	101.09	111.20	111.20	111.20	111.20	122.32
2	应交增值税小计	1045.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税额	3893.59	64.84	149.87	170.06	170.06	184.03	184.03	184.03	184.03	199.36
2.2	期初待抵扣进项税		2848.34	2783.50	2633.63	2463.57	2293.51	2109.48	1925.45	1741.42	1557.39
3	所得税	332.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

序号	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	税金及附加	2521.04	122.32	122.32	122.32	134.55	134.55	134.55	147.20	176.19	176.19	176.19	176.19

1.1	城市维护建设税	73.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.38	16.45	16.45	16.45	16.45
1.2	教育费附加	31.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.16	7.05	7.05	7.05	7.05
1.3	地方教育费附加	20.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.11	4.70	4.70	4.70	4.70
1.4	房产税	2395.59	122.32	122.32	122.32	134.55	134.55	134.55	134.55	147.99	147.99	147.99	147.99
2	应交增值税小计	1045.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105.45	234.95	234.95	234.95	234.95
2.1	增值税销项税额	3893.59	199.36	199.36	199.36	216.35	216.35	216.35	216.35	234.95	234.95	234.95	234.95
2.2	期初待抵扣进项税		1358.03	1158.67	959.31	759.95	543.60	327.25	110.90	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	332.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41.79	120.29	170.69

4、项目损益

本项目具体情况详见下表：

项目损益表

表 4-6

单位：万元

序号	项 目	合计	2028年7月-12月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	52782.80	873.40	2009.20	2271.60	2271.60	2475.36	2475.36	2475.36	2475.36	2699.14
2	税金及附加	2521.04	39.31	89.86	101.09	101.09	111.20	111.20	111.20	111.20	122.32
3	总成本费用	53631.90	1628.38	2698.36	2698.36	2698.36	2733.36	2733.36	2733.36	2733.36	2771.56
4	利润总额	-3370.14	-794.29	-779.02	-527.85	-527.85	-369.20	-369.20	-369.20	-369.20	-194.74
5	弥补以前年度亏损	199.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1331.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	332.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-3702.91	-794.29	-779.02	-527.85	-527.85	-369.20	-369.20	-369.20	-369.20	-194.74
9	息税前利润	8594.66	-192.69	-139.02	112.15	112.15	270.80	270.80	270.80	270.80	445.26
10	息税折旧摊销前利润	42119.45	666.92	1580.20	1831.37	1831.37	1990.02	1990.02	1990.02	1990.02	2164.48

续表

序号	项 目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	营业收入	52782.80	2699.14	2699.14	2699.14	2946.73	2946.73	2946.73	2946.73	3218.02	3218.02	3218.02	3218.02	

2	税金及附加	2521.04	122.32	122.32	122.32	134.55	134.55	134.55	147.20	176.19	176.19	176.19	176.19	
3	总成本费用	53631.90	2771.56	2771.56	2771.56	2813.12	2813.12	2813.12	2813.12	2858.27	2858.27	2560.67	2359.07	
4	利润总额	-3370.14	-194.74	-194.74	-194.74	-0.94	-0.94	-0.94	-13.59	183.56	183.56	481.16	682.76	
5	弥补以前年度亏损	199.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	183.56	16.41	0.00	0.00	
6	应纳税所得额	1331.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	167.15	481.16	682.76	
7	所得税	332.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41.79	120.29	170.69	
8	净利润	-3702.91	-194.74	-194.74	-194.74	-0.94	-0.94	-0.94	-13.59	183.56	141.77	360.87	512.07	
9	息税前利润	8594.66	445.26	445.26	445.26	639.06	639.06	639.06	626.41	823.56	823.56	823.56	823.56	38.40
10	息税折旧摊销前利润	42119.45	2164.48	2164.48	2164.48	2358.28	2358.28	2358.28	2345.63	2542.78	2542.78	2542.78	2542.78	38.40

（二）资金测算平衡情况

1、本息覆盖倍数

本项目债券融资本金 20000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。其中，2025 年下半年计划发行债券 5000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2045 年；2026 年计划上半年发行债券 8600.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2046 年；2027 年计划上半年发行债券 4000.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2047 年；2028 年计划上半年发行债券 2400.00 万元，债券期限为 20 年，还本时间为 2048 年。债券利率以最终发行利率为准。

经测算，本项目经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

本息覆盖倍数测算率

表 4-7

单位：万元

一、借贷本息支付					
年度	本金	融资利率	利息	本息合计	经营活动净现金流量
2025 年		3.20%	0.00	0.00	0.00
2026 年		3.20%	297.60	297.60	0.00
2027 年		3.20%	499.20	499.20	0.00
2028 年		3.20%	601.60	601.60	666.92
2029 年		3.20%	640.00	640.00	1580.20
2030 年		3.20%	640.00	640.00	1831.37
2031 年		3.20%	640.00	640.00	1831.37
2032 年		3.20%	640.00	640.00	1990.02
2033 年		3.20%	640.00	640.00	1990.02
2034 年		3.20%	640.00	640.00	1990.02
2035 年		3.20%	640.00	640.00	1990.02
2036 年		3.20%	640.00	640.00	2164.48
2037 年		3.20%	640.00	640.00	2164.48

2038 年		3.20%	640.00	640.00	2164.48
2039 年		3.20%	640.00	640.00	2164.48
2040 年		3.20%	640.00	640.00	2358.28
2041 年		3.20%	640.00	640.00	2358.28
2042 年		3.20%	640.00	640.00	2358.28
2043 年		3.20%	640.00	640.00	2240.18
2044 年		3.20%	640.00	640.00	2307.83
2045 年	5000.00	3.20%	640.00	5640.00	2266.04
2046 年	8600.00	3.20%	342.40	8942.40	2187.54
2047 年	4000.00	3.20%	140.80	4140.80	2137.14
2048 年	2400.00		38.40	2438.40	0.00
合计	20000.00		12800.00	32800.00	40741.43
二、本息覆盖倍数					
2.1	经营收入				52782.80
2.2	经营成本				8142.31
2.3	税金及附加				2521.04
2.4	增值税				1045.25
2.5	所得税				332.77
2.6	经营活动净现金流量 =经营收入-经营成本-税金及附加-增值税-所得税				40741.43
2.7	债券本息				32800.00
2.8	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数				1.24

2、偿债能力分析（压力测试）

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

项目偿债能力分析表

表 4-8

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		经营收入-10%	经营收入-5%	0%	经营收入+5%	经营收入+10%
1	经营收入（万元）	47504.54	50143.63	52782.80	55421.94	58061.08
2	运营成本=经营成本+税金及附加+增值税+所得税	12041.37	12041.37	12041.37	12041.37	12041.37
3	收益（万元）=经营收入-经营成本-税金及附加-增值税-所得税	35463.17	38102.26	40741.43	43380.57	46019.71
4	债券还本付息额（万元）	32800.00	32800.00	32800.00	32800.00	32800.00
5	经营活动现金净流量对本息覆盖倍数	1.08	1.16	1.24	1.32	1.40

根据上述分析测算，当收入下降 5%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.16；当收入下降 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.08，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

3、资金测算平衡分析

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 88697.80 万元，累计资金流出 79357.97 万元，本项目全部 20000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 9339.83 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体资金测算平衡详见下表：

项目资金测算平衡表

表 4-9

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动净现金流量	40741.43				666.92	1580.20	1831.37	1831.37	1990.02	1990.02	1990.02	1990.02	2164.48
1.1	现金流入	52782.80				873.40	2009.20	2271.60	2271.60	2475.36	2475.36	2475.36	2475.36	2699.14
1.1.1	营业收入	52782.80				873.40	2009.20	2271.60	2271.60	2475.36	2475.36	2475.36	2475.36	2699.14
1.1.2	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	12041.37				206.48	429.00	440.23	440.23	485.34	485.34	485.34	485.34	534.66
1.2.1	经营成本	8142.31				167.17	339.14	339.14	339.14	374.14	374.14	374.14	374.14	412.34
1.2.2	税金及附加	2521.04				39.31	89.86	101.09	101.09	111.20	111.20	111.20	111.20	122.32
1.2.3	增值税	1045.25				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	332.77				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	其他流出	0.00												
2	投资活动净现金流量	-34496.60	-11846.95	-10468.30	-6679.80	-5501.55								
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	34496.60	11846.95	10468.30	6679.80	5501.55								
2.2.1	建设投资	34496.60	11846.95	10468.30	6679.80	5501.55								
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												

3	筹资活动净现金流量	3095.00	11846.95	10468.30	6679.80	5501.55	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
3.1	现金流入	35915.00	11851.95	10774.50	7183.00	6105.55								
3.1.1	项目资本金投入	15915.00	6851.95	2174.50	3183.00	3705.55								
3.1.2	建设投资借款	0.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00										
3.1.4	债券	20000.00	5000.00	8600.00	4000.00	2400.00								
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00										
3.2	现金流出	32820.00	5.00	306.20	503.20	604.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3.2.1	债券利息支付	12800.00	0.00	297.60	499.20	601.60	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券发行费用	20.00	5.00	8.60	4.00	2.40								
3.2.4	其他流出	0.00												
4	净现金流量	9339.83	0.00	0.00	0.00	666.92	940.20	1191.37	1191.37	1350.02	1350.02	1350.02	1350.02	1524.48
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	666.92	1607.12	2798.49	3989.86	5339.88	6689.90	8039.92	9389.94	10914.42

续表

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	经营活动净现金流量	40741.43	2164.48	2164.48	2164.48	2358.28	2358.28	2358.28	2240.18	2307.83	2266.04	2187.54	2137.14	0.00
1.1	现金流入	52782.80	2699.14	2699.14	2699.14	2946.73	2946.73	2946.73	2946.73	3218.02	3218.02	3218.02	3218.02	0.00

1.1.1	营业收入	52782.80	2699.14	2699.14	2699.14	2946.73	2946.73	2946.73	2946.73	3218.02	3218.02	3218.02	3218.02	0.00
1.1.2	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	12041.37	534.66	534.66	534.66	588.45	588.45	588.45	706.55	910.19	951.98	1030.48	1080.88	0.00
1.2.1	经营成本	8142.31	412.34	412.34	412.34	453.90	453.90	453.90	453.90	499.05	499.05	499.05	499.05	0.00
1.2.2	税金及附加	2521.04	122.32	122.32	122.32	134.55	134.55	134.55	147.20	176.19	176.19	176.19	176.19	0.00
1.2.3	增值税	1045.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105.45	234.95	234.95	234.95	234.95	0.00
1.2.4	所得税	332.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41.79	120.29	170.69	0.00
1.2.5	其他流出	0.00												
2	投资活动净现金流量	-34496.60												
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	34496.60												
2.2.1	建设投资	34496.60												
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	3095.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-5640.00	-8942.40	-4140.80	-2438.40
3.1	现金流入	35915.00												
3.1.1	项目资本金投入	15915.00												
3.1.2	建设投资借款	0.00												

3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券	20000.00												
3.1.5	短期借款	0.00												
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	32820.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	5640.00	8942.40	4140.80	2438.40
3.2.1	债券利息支付	12800.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	342.40	140.80	38.40
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	8600.00	4000.00	2400.00
3.2.3	债券发行费用	20.00												
3.2.4	其他流出	0.00												
4	净现金流量	9339.83	1524.48	1524.48	1524.48	1718.28	1718.28	1718.28	1600.18	1667.83	-3373.96	-6754.86	-2003.66	-2438.40
5	累计盈余资金		12438.90	13963.38	15487.86	17206.14	18924.42	20642.70	22242.88	23910.71	20536.75	13781.89	11778.23	9339.83

（三）其他事项说明

项目存续期间，淮北市东昱建设投资集团有限公司可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，项目实施单位将通过追加自有资金保证专项债券还本付息的资金需求。

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

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

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1、发行依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、发行计划

本次淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目收益与自求平衡专项债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	5000.00	20 年
2026 年	8600.00	20 年
2027 年	4000.00	20 年
2028 年	2400.00	20 年

合计	20000.00	
----	----------	--

2025 年计划发行 20 年期专项债券 5000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债券 8600.00 万元，2027 年计划发行 20 年期专项债券 4000.00 万元，2028 年计划发行 20 年期专项债券 2400.00 万元。

3、发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

4、品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5、时间安排

专项债券发行时间以省政府发行安排为准。

6、兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

7、发行费

债券发行手续费为承销面值的 1‰，管理费以具体发行承销协议为准。

（二）专项债券投资者保护措施

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

六、项目建设和运营方案

（一）基本原则

1、充分尊重项目区现状生态格局：在尊重自然的基础上恰当地进行设计和建设，尽可能保留利用自然条件、地形、地貌、山水资源创造生态型山水城镇风貌特征，与周边山水连成整体，形成一个完整的生态系统。

2、注重项目区风貌的整体性：通过对现状建筑的保留与改造，在城镇设计的宏观控制下从色彩及风格等方面突出规划建筑与现状建筑的协调与统一，与周边自然环境融合形成整体协调的城镇风貌。

3、注重空间形态的塑造：考虑沿主要干道、沿山体建筑序列轮廓与周边山水环境的和谐关系，突出山水和道路沿线的空间舒展形态，塑造适宜的尺度以及整体的空间和视线效果，同时让生态环境空间的建设与其周边地段建筑空间相协调。

4、统筹发展，区域协调发展原则。实现区域资源优势互补，促进区域经济发展，协调产业发展与社会事业发展的空间布局；协调好人与自然和谐发展，优化资源配置。

（二）项目建设方案

1. 南山景区旅游核心服务能力提升工程

（1）南山书院项目

① 总体布局

结合地形特征，应原有环状地势布置在山侧。这样的布局可以尽量减少土方的开挖，最大限度保护整体环境，使整

个群体建筑完美地陷入自然山地环境当中。所有建筑均依据不同形标高顺势建造，山建筑特征明显。项目主要出入口均设置缓坡与基地外地面衔接。

② 平面设计

拟为一层建筑，功能包括门厅接待、展览室、阅览室、活动室和休息室，环形的木质走道将建筑连接围合起来。

③ 立面设计

下部拟采用石材外墙，开窗方式综合考虑观景的需要。建筑考虑在建筑不朝向景观的立面设置百叶遮挡空调室外机。上部拟采用轻盈、匀质的立面，加强建筑水平方向的张力。立面元素包括匀质出现的木质片境，作为结构在立面的真实体理，均匀尺寸的木窗，满足室内通风采光的使用。

④ 工程概况

本工程建筑抗震设防类别为丙类，设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级。地基基础设计等级为丙级。工程地点设计地震基本加速度为 0.05g，本工程为丙类建筑，另根据中国地震局文件中震局发(2009)49 号文要求，故本工程按设防烈度 6 度(0.05g)进行抗震设计。设计地震分组为第三组，场地类别为三类，场地土特征周期 $T_g=0.65$ 秒。

耐火等级：根据《建筑设计防火规范 (2018 年版)》(GB50016-2014)，本工程为单层公共建筑，耐火等级二级。

本工程的基本风压为 0.40kN/m^2 ，基本雪压为 0.40KN/m^2 (50 年一遇)。

(2) 南山游客户外体验区工程

① 户外露营体验中心

功能分区。露营体验中心根据其类型、自身特色及目标客源市场的消费特征设置营位区、帐篷区、活动区、停车区等功能区。

营位区：营位地面应平整耐践踏、排水良好，地面坡度在 2-5%为宜。营位之间一般运用灌木绿篱、原木等自然材料进行隔离，营造营位的私密空间。营位设立独立院落，令住客拥有优美且私密的院落空间，院落配有木平台、雨棚、桌椅、蹦床、烧烤炉等。

帐篷区：为游人提供扎营、休息空间。

活动区：主要为游人提供炊事、用餐、交流、休闲、儿童玩乐等空间；

停车区：停车位是为了方便游人停车，一般为生态性铺装。

环境布置：内部整体地势相对平缓，全部采用草地铺设，地面柔软且舒适。区域地势平整，外部微地形坡度较缓，不存在儿童嬉戏期间的安全隐患。营地内部植物例如花、草、乔木、灌木等。

② 智慧研学基地

设计思路。依托独特的历史文化，打造智慧研学基地，项目区整体地势较为平缓，视线开阔，土质条件良好，可结合基地建设主体开展社会生活实践、农耕劳动实践、工艺技能实践、智慧科普体验、军事拓展训练等运营项目。深度挖潜传统文化、自然科普等元素，以零距离、最直观的方式，

让中小学生走出课堂，感受体验不同的历史文化和自然环境。

功能分区。基地包括：综合服务区、劳动实践区、科普体验区、军事拓展区等，并配置相关设施。

(3) 南山景区集散能力提升工程

① 南山游客服务中心提升工程

将游客服务中心打造为休闲艺术空间，满足游客在咨询、休息、购物等方面的需求。

1) 建筑设计

游客服务中心要有独特的建筑风格，与景区相得益彰。建筑外观可以采用当地传统文化元素，展现地方特色。另外，要充分考虑建筑的环保性和可持续性，运用可再生材料，节能环保。

2) 空间规划

提供多功能的服务空间，包括接待大厅、旅游咨询区、导览服务区、购物区、餐饮区、休息区等。要按照功能需求，合理布局，确保游客流动的便利性。

游客中心入口和接待区域，设计简洁、开放、明亮的环境，以给游客带来舒适的感受。该区域包括以下功能：

接待台：设立专业的接待台，提供咨询、导游服务等；

候客区：提供舒适的候客区，配备舒适的座椅、插座等；

信息展示区：展示旅游目的地的地图景点介绍、景点推荐等信息。

服务区域是游客服务中心的核心区域，为游客提供各种服务功能。该区域包括以下功能：

咨询台：设立专业的咨询台，提供旅游信息、线路规划、交通指南等咨询服务；

导游服务台：提供导游服务预约、游词等相关服务；

票务服务区：提供门票预订、购票验证等票务服务；

投诉与建议区：设立专门的投诉箱和建议箱，方便游客反馈意见。

休息区域是为游客提供休息和放松的场所为游客提供舒适的服务体验。该区域包括以下功能：

休息座椅：设立舒适的休息椅子，提供给游客休息和放松的场所；

饮水机：设置便捷的饮水设备，方便游客获得饮用水；

儿童区：设立专门的儿童游乐区，提供给游客携带孩子的家庭使用。

(4) 南山景区驿站工程

① 建设智能化驿站

在主要旅游区域内建设智能化驿站，驿站内配置智能导览终端、语音助手等设备及服务。驿站设施应美观实用，便于游客使用。

② 构建智慧旅游平台

搭建智慧旅游平台，集成各种旅游资源和服务。平台应包括景点介绍、景点位置导航、预订服务等功能，并支持多语言服务。同时，平台还应提供在线客服，解答游客疑问。

③ 提供智慧导览服务

在旅游景点设立智能导览终端，游客通过手机扫描二维码

码或近场通信技术连接到导览终端，可以在手机上查看景点介绍、讲解和导航等信息。导览终端还可提供语音导览服务，方便多语言游客使用。

④ 开展旅游推广活动

制定旅游推广活动方案，通过智慧旅游平台提供活动信息，吸引游客参与。活动形式可以包括打折优惠、旅游线路推荐、特色体验等。

⑤ 建立游客反馈机制

通过智慧旅游平台或其他方式，收集游客的反馈意见和建议，建立反馈机制和问题解决机制，及时处理游客投诉和建议，以提升服务质量。

(5) 南山景区停车场工程

① 停车场方案

沿道路设置停车位，地面铺设植草砖。通过在停车场内设置必要的交通标志标线以作为指示停车位置和行驶通道的范围。

泊车位采用结构为：8cm 透水透气环保嵌草砖铺装+3cm 砂垫层+30cm 天然砂砾石或级配碎石，周边种植高大乔木。

停车场内部道路路面结构为：3cm AC-13C 细粒式沥青混凝土+5cm AC-20C 中粒式沥青混凝土+32cm 5%水泥稳定碎石（两层，每层 16cm）+20cm 10%石灰土。

智能化管理系统：实现停车收费、满位显示、车辆保管、自动统计与核算收入等功能。

整个停车场与周边环境融为一体。在停车场内设计风格力求与周边环境文脉相协调，体现交通建筑的个性，色彩淡雅、注重细部设计，与周边环境互相映衬。

② 充电桩

1) 本项目中的部分充电桩安装在户外，为适应户外的使用环境，户外型充电桩的整个外形设计采用不锈钢结构，防护等级达到防尘、防雨淋；显示区、刷卡区所选材料，需要具有较高的强度、耐热性和耐寒性，具有自熄、阻燃性，强度和韧性要好，能经受重压的特性。

2) 执行标准：电动汽车传导充电系统 第 1 部分：通用要求(GB/T 18487.1-2015)

电动汽车非车载充电机检定规程(试行)(JJG 1149-2022)

3) 主要技术参数

输出电压范围：50-1000V DC

最大输出电流：250A DC

额定功率：60KW

计量单位：KWH

准确度等级：1 级

外壳防护等级：室外使用 IP56

③ 配套设施提升工程

硬质铺装。硬质铺装位于入口区的视觉中心点，从而起

到游客导向作用，中轴放置景石装饰空间；围绕旅游主题设计的特色灯具以阵列形式布局，衬托核心景点，并点缀入口服务区的效果。

精神堡垒及形象标识采用圆管桁架基础，外包彩色镀锌钢，文字采用板彩色透光亚克力。

景石采用依现场实际情况而定，可由设计人员或建设方指定人员共同选样采购。放置一般可选用 30- 80cm 高，80- 150cm 宽，且造型优美的石头。

网红打卡点。添加一些创意互动元素，增加游客的参与度，吸引更多人打卡留念。在主要景点周围设置一些与景点相关的道具，游客可以用这些道具进行拍照，增加趣味性。

成品室外休憩坐凳，可采用镀锌钢+防腐木，原木色，外刷清漆。其选型，根据设计意向，结合整个景点区域的风格，最终选定相应的配套设施。

项目详细建设方案详见可行性研究报告。

（三）项目运营方案

（1）运营模式选择

本项目为淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目，综合考虑景区设施维护等多元化专业需求，同时为降低经营风险、提升资源整合效率，因此采取租赁经营的合作化运营模式。项目建成后通过市场化出租方式引入专业文旅运营商，

由承租人依托其成熟管理体系、行业渠道资源及专业化团队开展景区运营业务，项目单位通过租金收益实现资产长效回报，并同步积累行业管理经验。

（2）人员配备及管理

1）编制说明

①管理人员按总体规划中各项管理工作的需要来确定；

②生产人员按规划任务量和有关技术经济指标确定；

③实行以岗定员，提倡兼职、兼岗，机构和人员随项目建设的完善逐步配齐。

2）人员编制

根据实际需要，人员编制共需 30 人，其中管理人员 5 人，维修、后勤等普通人员 25 人。

（3）成本管理

项目运营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

（4）收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落

实对于债权人的承诺。

（5）工程建设管理

1) 质量管理

建设项目严格按照验收程序验收，不能越级验收。

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

2) 安全管理

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

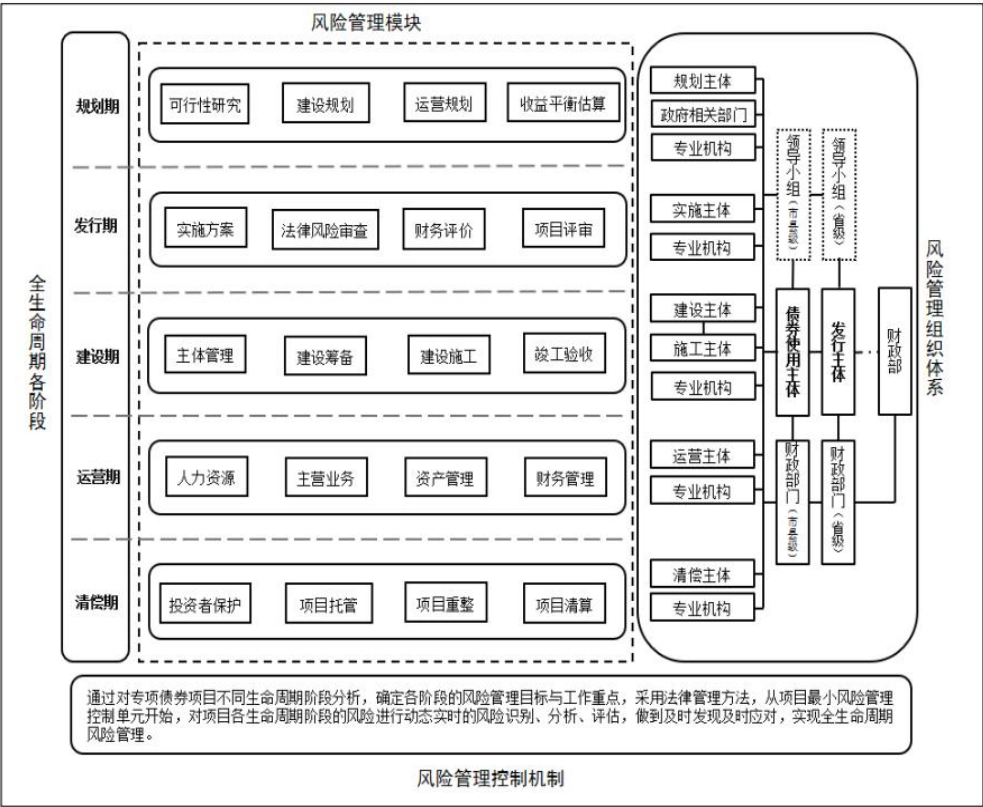
所有设施的安全性能、安全防护都不能低于国家有关部门规定标准的要求。对于相关人员必须进行专业知识及安全的培训，培养合格后方可持证上岗。

七、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求，本项目作为杜集区重点项目，将严格执行《关于印发《杜集区政府性债务风险应急处置预案》的通知》。主管部门和实施单位将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（一）专项债全生命周期风险管理概念

1、全生命周期风险管理架构



2、专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

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

（1）项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

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

（2）项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

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

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收

益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

（3）项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

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

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

（4）项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方

面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

（5）项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

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

（二）项目全生命周期的风险及应对措施

1、影响项目施工进度或运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

影响施工进度自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工；本项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

因此，在施工前收集并分析杜集区气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。

2) 地形地貌方面，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处在山区或者是其他交通条件不方便的地区，地形地质条件复杂，且施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，有利于进度的控制。

(2) 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技

术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工过程中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少

对施工进度的影响；业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

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

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

（5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪

用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

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

（6）工程事故

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

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

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必

须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2、影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

项目建设完成后，通过对项目的敏感性分析可知充电桩服务费收入是比较敏感的，将直接影响投资者的收益。

对策：上述价格的选取均经认真调研与比较，价格符合当前实际水平并在保守基础上估算得出。

（2）市场风险

停车费、充电桩服务费价格的选取依据为当前政府收费文件与市场实际情况，在保守的原则下测算得出。

（3）财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者

大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

为控制融资平衡风险，主管部门有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

（2）利率波动风险

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

为控制项目融资成本，主管部门可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、项目资产管理

（一）资产类型、数量、预估价值

1、资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为固定资产，包括：

南山景区旅游核心服务能力提升工程，具体为南山书院项目，共计 4000 平方米；户外露营体验中心，共计 133334 平方米；智慧研学基地，共计 15000 平方米；汉文化博物馆改造提升，共计 5500 平方米；南山景区特色建筑物修缮工程，共计 1333.34 平方米等。

南山景区集散能力提升工程，具体分为南山游客服务中心提升工程，共计 3000 平方米；南山游客集散服务中心改造工程，共计 2000 平方米；新建南山景区驿站，共计 2000 平方米；南山景区停车场工程，共计 7000 平方米；机动车充电桩，共计 150 个。

配套设施工程，包含景区标识标牌、山脊步道、智慧景区工程等内容。

2、预估价值

项目资产预估价值为 35915.00 万元，项目形成资产的预估价值主要基于工程费用及相关建设成本。（注：工程建设其他费用、预备费及建设期利息、发行费作为待摊投资于项目建成后分摊入资产总价值。）

（二）资产权益归属及资产持有单位

1、资产权益归属

所有专项债券资金形成的资产权益归属为淮北市东昱建设投资集团有限公司所有，纳入国有资产管理体系。

2、资产持有单位

实施单位淮北市东昱建设投资集团有限公司作为资产持有单位，直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

- 1) 负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
- 2) 承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
- 3) 定期向淮北市杜集区财政局报告资产使用状况及收益情况；
- 4) 在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

（三）资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

1、资产收入项目及收支安排

1) 收入来源：项目营业收入主要为南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

2) 收支安排

项目经营期内可实现经营收入 52782.80 万元。其中，南山书院出租收入总额为 3071.24 万元，户外创意体验区出租收入总额为 31310.08 万元（户外露营体验区出租收入总额为 19792.96 万元；智慧研学基地出租收入总额为 11517.12 万元）游客服务中心及驿站出租收入总额为 5374.68 万元；停车费

收入总额为 3414.20 万元；充电桩服务费收入总额为 4491.00 万元；广告位出租收入总额为 5121.60 万元。

项目经营期内运营成本总额为 12041.37 万元，主要包括燃料及动力费、人员成本、土地流转费用、其他管理费用、修理费及相关税费等。

项目运营期内预计可实现净收益 40741.43 万元，优先用于偿还专项债券本息。

2、上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，故运营期内收入扣除经营成本后的运营净收益 100%上缴淮北市杜集区财政局，淮北市杜集区财政局统筹保障专项债券本息偿还。

九、还款保障情况

（一）还款责任及保障

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

项目建设内容为统一规划，统一管理整体项目，实施单位为淮北市东昱建设投资集团有限公司，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

（二）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

（三）资金管理方案

杜集区财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资

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

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1、财政部门、主管部门、项目单位及职责

根据《中华人民共和国预算法》、《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》(皖政〔2015〕25号)等有关规定，切实加强地方政府债券资金管理，提高债券资金使用效益，本项目将执行如下资金管理方案。

(1) 财政部门及职责

本项目财政部门为杜集区财政局，主要职责如下：

①财政部门负责根据政府综合财力、债务规模和经济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、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据核后拨到项目单位，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。

②财政部门负责按照专项债务风险防控要求督促和指

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。

③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）主管部门及职责

①本项目主管部门为淮北市杜集区文化旅游体育局。负责督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

②统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

③加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

（3）项目单位及职责

①本项目项目单位为淮北市东昱建设投资集团有限公

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

②定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、债券资金使用情况和项目运营情况等。

③项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

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

2、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。

本项目资本金部分来源于地方财政配套资金。本项目资本金由财政部门统筹。

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

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

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

债券本息偿付，由杜集区财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4、预算编制及管理

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

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

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

5、债券发行与偿还

主管部门根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等

事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

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

因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

6、资产管理

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

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

7、绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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，编制项目预期绩效目

标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡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。

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

8、监督管理

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

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

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

嫌犯罪的，移送司法机关。

9、还款保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

项目单位收支变动造成还本付息能力降低项目单位收支变动风险是指本项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。处理方式如下：

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

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

十、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。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，淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国地方政府债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1、债券发行日五个工作日之前披露

（1）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

2、债券发行结束当日披露

“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资

自求平衡专项债券”发行结果公告。

3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

4、每期债券兑付日五个工作日之前披露

“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

5、每期债券存续期内定期披露内容

（1）安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目施工/运营最新情况说明。

（3）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

（4）“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

6、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目 事前绩效评估报告



主管部门：淮北市杜集区文化旅游体育局



实施单位：淮北市东昱建设投资集团有限公司

编制时间：二零二五年六月

目录

目录	1
一、专项债券项目基本情况	1
（一）政策依据	1
1、项目符合国家和安徽省专项规划	1
2、项目符合淮北市规划	2
（二）项目情况	3
1、项目名称	3
2、建设期限	3
3、债券期限	4
4、建设内容及规模	4
（三）项目投资规模及资金筹措方案	4
1、投资估算	4
2、资本金来源	5
3、融资计划	5
二、评估组织情况	6
（一）评估方式	6
（二）评估程序与安排	6
1、评估准备阶段	6
2、评估实施阶段	7
3、评估报告阶段	7
三、具体评估内容	8
（一）项目立项	8
1、项目的立项情况	8
2、项目是否符合专项债券投向领域要求	9
3、社会效益分析	9
4、经济效益分析	9
5、本项目具有显著的公益性	10
6、债券资金需求合理性	10
（二）项目投入与收益	10
（三）绩效目标	11
1、绩效目标完整	11
2、绩效目标准确	11
3、绩效目标可量化	12
4、绩效指标科学	12
（四）项目可行性	12
（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点	12
1、项目偿债计划	12
2、偿债风险点	12
（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项	13
四、总体结论	14
五、相关建议	15

一、专项债券项目基本情况

（一）政策依据

1、项目符合国家和安徽省专项规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。推进红色旅游、文化遗产旅游、旅游演艺等创新发展，提升度假休闲、乡村旅游等服务品质，完善邮轮游艇、低空旅游等发展政策。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务。

《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》（国办发〔2023〕36 号）提出加大优质旅游产品和服务供给。发展生态旅游产品。在严格保护的基础上，依法依规合理利用国家公园、自然保护区、风景名胜区、森林公园、湿地公园、沙漠公园、地质公园等自然生态资源，积极开发森林康养、生态观光、自然教育等生态旅游产品。推出一批特色生态旅游线路。推进森林步道、休闲健康步道建设。

优化旅游基础设施投入。支持各地根据旅游业发展需求，

合理规划、有序建设旅游咨询中心、旅游集散中心、旅游厕所、旅游风景道、旅游交通标识标牌、智慧旅游公共服务平台等旅游公共设施。加快推进中西部支线机场建设，推动打造一批旅游公路、国内水路客运旅游精品航线，完善旅游航线网络、旅游列车线路、自驾车旅游服务体系。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出做大做强旅游产业。加强重大旅游基础设施建设，加大高 A 级旅游景区和国家级旅游度假区创建力度，争创文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，培育形成一批世界级旅游目的地。加快推进旅游休闲设施建设，着力打造高山避暑、温泉养生、生态度假等。

《进一步推动文化和旅游融合发展的实施意见》皖文旅发〔2024〕40 号：推进文旅与相关产业跨界融合。推进文旅与相关产业跨界融合。持续做好“文旅+”“+文旅”大文章，促进文旅与科技、工业、农业、教育、体育、康养等跨界融合。推进文化 IP 数字化开发和转化，大力发展新型文化企业、文化业态、文化消费模式。引导音乐节、艺术节、动漫节、演唱会、艺术展览、特色展会等业态健康发展。发展一批陶冶心灵之美的研学旅游产品。

2、项目符合淮北市规划

《淮北市“十四五”文化旅游体育广电新闻出版发展规划》：实施文化旅游新兴业态培育工程推进文化旅游业态融

合、产品融合、市场融合，实施“文旅 +”和“+文旅”战略，持续推动文化旅游与农业、林业、水利、工业、交通、住房、医疗、养老、体育等产业融合发展。

推进“旅游+教育”融合发展。推进旅游与教育深度融合，依托我市工业遗存、红色旅游景区、乡村农业园区、运河遗址等科普教育资源，**打造一批研学旅游示范基地，争创国家级、省级研学教育基地（营地）**，开发一批以生态、工业历史、红色教育、农耕文化等为主题的研学教育课程，打造旅游研学特色线路。把研学旅行纳入学校教育教学计划，推动中小学生研学旅行常态化。

推进“旅游+体育”融合发展。大力发展体育旅游新业态，依托湖泊等优势资源，开发骑行、**露营**、潜水以及体育比赛、演出等体育旅游项目，建设体育特色小镇、自驾运动营地、体育旅游综合体等，重点发展以**南湖**、乾隆湖、朔西湖等为主体的水上体育运动旅游，打造水上运动旅游品牌。

（二）项目情况

1、项目名称

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目

2、建设期限

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步实施进度，时间为 36 个月（不含前期准备），即从 2025 年 7 月至 2028 年 6 月。项目实施的进

度安排如下：

2025 年 1 月至 2025 年 6 月为前期准备工作，完成项目建议书、可行性研究报告等审批、实施方案的编制、上报、审批，工程设计（初步、施工）、招标及预算的编审工作；

2025 年 7 月至 2028 年 5 月为工程施工阶段，组织实施工程建设，包括土方开挖、设备购置、辅助设施建设、设备安装等；

2028 年 6 月对工程进行验收，资料归档，投入使用。

3、债券期限

20 年期。

4、建设内容及规模

项目建设内容主要为：南山景区旅游核心服务能力提升工程，包括新建南山书院 4000 平方米、户外创意体验区 148334 平方米，改造提升南山汉文化博物馆 5500 平方米，修缮特色建筑物 1333.34 平方米；南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个，配套充电桩 150 个，配套设施提升工程等；南山景区旅游配套基础设施工程，包括建设景区配套道路、安全防护、环境提升及配套设施工程。

（三）项目投资规模及资金筹措方案

1、投资估算

本项目总投资 35915.00 万元，其中建设投资 34493.40 万元，占总投资比例 96.05%；建设投资中工程费用为 29064.43 万元，占总投资比例为 80.93%。工程建设其他费用 3559.44 万元，占总投资比例为 9.91%。预备费为 1869.53 万元，占总投资比例为 5.21%。

2、资本金来源

本项目资金筹措总额为 35915.00 万元。

资本金来源：财政资金 15915.00 万元，占总投资比例为 44.31%。资本金由财政部门统筹。

3、融资计划

融资来源：本项目拟发行专项债券融资 20000.00 万元，占总投资比例为 55.69%。根据资金使用计划，拟分 4 年发行，即 2025 年拟发行 20 年期债券 5000.00 万元，债券利率按 3.2% 进行预估测算；2026 年拟发行 20 年期债券 8600.00 万元，债券利率按 3.2% 进行预估测算；2027 年拟发行 20 年期债券 4000.00 万元，债券利率按 3.2% 进行预估测算；2028 年拟发行 20 年期债券 2400.00 万元，债券利率按 3.2% 进行预估测算。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

二、评估组织情况

（一）评估方式

1、资料分析。通过查阅关于淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目相关的文件、政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及项目实施方案、项目相关会议纪要、项目收入成本调研统计情况等资料，为评估结论提供支撑。

2、电话咨询。通过电话对评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目实施内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议，最终形成评估报告初稿。

3、实地考察走访。对项目实施内容、范围进行实地考察走访，评估项目可行性和真实性。

（二）评估程序与安排

1、评估准备阶段

（1）明确评估对象。明确本次事前绩效评估对象为淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目。

（2）成立评估工作组。根据项目实际情况，结合项目评估的需求，成立评估工作组，负责组织落实具体评估工作，保障此次评估工作的顺利实施。

（3）编制工作方案。依据事前绩效评估工作流程要求，明确评估对象、内容、方式方法、时间安排和工作要求等其他事项。

2、评估实施阶段

（1）前期沟通了解。评估工作组前期先对项目有关情况进行了解、核实，对疑点问题进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（2）资料收集与评价。评估工作组全面收集与被评估项目有关的数据和资料，进行整理、评价与分析，并通过资料分析、电话沟通等方式，多渠道获取项目相关信息。

（3）综合评估。评估工作组选择合适的评估方法，从项目实施的必要性、可行性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目收入、成本、收益预测合理性；项目建设运营方案和资产管理可行性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等八个方面进行综合评判。

3、评估报告阶段

（1）形成初步评估结论。评估工作组通过对收集的资料和调研获得的信息进行综合分析，形成初步调研意见，并在汇总分析、论证后，形成最终评估结论。

（2）报告撰写。评估工作组根据评估结果，结合前期收集的项目资料及询问记录撰写事前绩效评估报告。

三、具体评估内容

（一）项目立项

1、项目的立项情况

本项目已取得以下批复文件。

已完成淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目可行性研究报告的编制。

已经取得项目建议书批复。（详见附件：《杜集区发展和改革委员会关于淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目建议书的批复》（杜发改许可〔2025〕13 号））；

已经取得可行性研究报告的批复。（详见附件：《杜集区发展和改革委员会关于淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（杜发改许可〔2025〕15 号））；

已经取得项目环境影响登记表。（详见附件：《建设项目环境影响登记表》备案号：202534060200000018）；

已经取得无需办理用地情况说明。（详见附件：淮北市自然资源和规划局杜集分局《用地情况说明》）。

本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量。

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的

实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

2、项目是否符合专项债券投向领域要求

本项目符合国家发展改革委办公厅《关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873 号）中的领域。

3、社会效益分析

当前全国社会经济发展面临较大挑战，安徽省作为劳动力输出大省，“六稳”“六保”任务繁重。本项目的建设将为本地群众提供更多就业机会，以发展促稳定，以发展促保障。通过增加收入，提高群众的生活质量和生活品位，增加广大群众对区域的认可度和自信心。

本项目的实施将增加杜集区旅游接待能力，尤其是直接提升了南山景区的交通基础设施，同时将带动本地交通、物流、餐饮等服务业的发展，为本地群众提供更多的就业和创业机会。

4、经济效益分析

项目建设运营后，以旅游业为龙头的第三产业无疑会成为当地支柱产业，它对增加当地财政收入、促进国民经济发展无疑具有重要的意义和作用。旅游者的消费不仅涉及食、住、行、游、购、娱等直接经济部门，还涉及金融、通讯、安全、卫生、医疗等相关服务部门，同时为满足旅游者消费，还间接地拉动一、二、三产业中的许多相关部门生产与服务。本项目的实施，将极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞

争力，促进淮北市旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强全市经济实力，使旅游业成为淮北市经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会。

5、本项目具有显著的公益性

本项目充分结合杜集区旅游的发展以及长三角一体化发展机遇，结合本地长期发展规划，通过环境整治修复和旅游基础设施项目建设，提升生态保护基础设施水平和旅游服务保障能力，带动生态旅游产业发展，为本地经济社会持续发展创造条件。

本项目的实施，在当前“六稳”“六保”任务相对繁重的情况下尤为必要，通过项目的建设和运营直接提供新增工作岗位，同时提升区域人民群众的生活质量，提高广大人民群众获得感。

因此，本项目建设具有显著公益性。

6、债券资金需求合理性

本项目债券资金需求综合考虑地方财力情况、项目建设内容、项目收益情况、债券市场需求等多方面因素，合理安排债券期限结构与资金需求。且本项目能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入依据充分、预测合理，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（二）项目投入与收益

本项目收入主要包括主要为南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。预计总收入 52782.80 万元，全部为专项收入。

本项目运营成本费用包含经营成本、折旧及摊销费用和财务费用。

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 88697.80 万元，累计资金流出 79357.97 万元，本项目全部 20000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 9339.83 万元。经测算，本项目经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

本次评价的淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

（三）绩效目标

1、绩效目标完整

项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素进行概括性、相对宏观的文字描述；绩效指标三级指标内容健全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整。

2、绩效目标准确

项目绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面地体现在绩效目标中，目标具体细致；目标围绕项目实施后产

生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立；所有项目绩效目标均有对应指标。

3、绩效目标可量化

产出支出指标中数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、预算执行指标、经济效益指标等指标均为量化指标，整体看，绩效目标可量化。

4、绩效指标科学

项目各项绩效目标值均有测算标准，标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。

（四）项目可行性

评价要点：实施方案可行性；项目投资合规性与项目成熟度；项目基础保障条件是否具备，论证程序是否规范，组织实施方案、措施和完成时限等是否科学合理，不确定因素和风险是否可控；是否超出财政可承受能力等。

（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划

针对本项目，编制专项债券还款时间表，明确每年应偿还的债券利息与本金，提前将债券本金与利息缴至财政指定账户。若存在无法按时还本付息风险时，及时调整经营计划，确保项目及时还本付息。如确定无法按时还本付息时，及时通知项目主管部门与财政部门，防范违约风险。

2、偿债风险点

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，本项目将提前准备发行资料，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本次评估以项目单位提供的专项债券项目评估材料为基础。

四、总体结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

五、相关建议

（一）加强项目全流程的项目管理，制定风险管控措施，有序推进项目实施。

（二）依据项目内容和管理要求，尽快建立相应的项目管理制度，完善相关业务管理办法，建立有效的质量管控。

（三）细化预算内容，合理测算资金需求，明确项目单价标准，提高预算的可执行性；明确成本控制标准和措施，按照成本绩效管理要求，有效控制运营成本。

附件2					
淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目					
项目名称		淮北市南山风景区创4A基础设施建设项目		使用领域	文化旅游
主管部门		淮北市杜集区文化旅游体育局		项目实施单位	淮北市东昱建设投资集团有限公司
项目属性		以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2025年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>			
项目期限		建设期： 2025年至2028年；运营期： 2029年至2048年			
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额：35915.00万元				执行率分值（10分）
	其中：1. 政府专项债券资金：20000.00万元				
	2. 其他财政统筹资金：15915.00万元				
	3. 除财政统筹外的其他资金：0.00万元				
总体目标		1. 预计产出目标：2028年6月竣工。 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资20000.00万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目收益最大化。 3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运行。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90分）
	成本指标	经济成本指标	总投资	35915.00万元	10
		生态环境成本指标	噪音影响	规划要求	8
			污染物排放	不增加额外污染物排放	7
	产出指标	数量指标	南山书院	4000平方米	4
			户外创意体验区	148334平方米	4
			南山游客服务中心	3000平方米	4
			南山游客集散服务中心	2000平方米	4
			南山景区驿站	2000平方米	4
			停车位	500个	4
			充电桩	150个	4
			广告牌	200个	4
		质量指标	竣工验收达标率	≥95%	3
			项目设计方案变更率	≤5%	3
		时效指标	工程按时开工	2025年7月开工	3
			工程按时竣工验收	2028年6月完成项目建设	3
	效益指标	经济效益指标	项目收入	总收入52047.19万元	3
			还本付息	按时足额	3
		社会效益指标	带动本地就业	增加就业岗位	3
		生态效益指标	建设期污染物排放	达到设计要求	3
			运营期污染物排放	达到设计要求	3
	满意度指标	服务对象满意度指标	管理部门满意度	达到95%满意度	3
			区域群众满意度	达到95%满意度	3