

淮北高新技术产业园区基础设施 建设项目专项债券 实施方案

财政部门：淮北市财政局

安徽淮北高新技术开发区管理委员会财政金融局

主管部门：安徽淮北高新技术开发区管理委员会

项目单位：安徽淮北高新技术开发区管理委员会

2025年2月22日

目录

项目情况简介	3
一、项目建设背景及必要性.....	5
（一）项目建设背景.....	5
（二）项目建设必要性.....	6
二、项目基本情况.....	7
（一）区域近三年经济情况.....	7
（二）项目建设批文.....	9
（三）项目情况.....	10
（四）项目建设方案.....	12
三、项目预期绩效评价与经济社会效益分析.....	14
（一）预期绩效分析.....	14
（二）经济社会效益分析.....	16
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	16
（一）投资估算.....	16
（二）资金筹措方案及偿债计划.....	20
（三）资金使用计划.....	21
（四）资金管理方案.....	21
五、项目预期收益及融资平衡情况.....	26
（一）债券应付本息情况.....	26
（二）项目收入预测.....	27
（三）项目成本估算.....	42
（四）现金流量表.....	48
（五）项目收益与融资平衡情况.....	50
六、潜在影响项目的风险评估.....	54
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险和控制措施.....	54
（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	54
七、还款保障措施.....	55
（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息.....	55
（二）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.....	55
（三）落实加强政府债务预算算理.....	56
（四）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制.....	56

八、其他需要说明的事项.....	56
------------------	----

项目情况简介

项目名称	淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目
项目类型	市政和产业园区基础设施
项目总投资	105,000.00 万元
项目地点	安徽淮北高新技术产业开发区
项目实施主体	安徽淮北高新技术产业开发区管理委员会
项目建设期	3 年
项目运营期	20 年
拟发行债券金额	84,000.00 万元
债券发行计划	2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，2023 年未发行债券，2024 年已发行 7,500.00 万元，2025 年拟发行 16,800.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 2,000.00 万元），2026 年拟发行 46,700.00 万元。
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2021 年发行债券利率为 3.86%，2022 年发行债券利率为 3.29%，2024 年 5 月已发行债券利率为 2.62%，2024 年 9 月已发行债券利率为 2.26%，2025 年 1 月已发行债券利率为 2.01%，本批次及之后批次发行债券利率按 4.18% 计算
项目重要性	市委、市政府投巨资支持淮北高新区“以升促建”争创国家级高新区。设立了 20 亿元的陶铝新材料产业发展基金，10 亿元的产业发展基金和 1 亿元天使基金；与上海久有基金合作设立 10 亿元高新产业发展基金，专门支持长三角地区高新企业来淮北高新区发展。

项目收益来源	主要为标准化厂房出租收入(占比 34.35%)、配套用房出租收入(占比 1.09%)、研发楼出租收入(占比 43.50%)、孵化器出租收入(占比 10.01%)、地下车库出租收入(占比 0.92%)、研发楼物业服务收入(占比 3.90%)、原水供水收入(占比 6.23%)等。
债券存续期净收益	227,367.94 万元
债券存续期本息和	149,843.01 万元
本息覆盖倍数	1.52
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息,可以实现项目收益与融资的自求平衡
项目合法性	已取得项目立项的批复、可研批复、环境影响登记表、用地预审意见,项目已于 2020 年 7 月正式开工
相关风险控制能力	良好

本次计划发行的专项债券符合国家政策和地方规划,符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》[财预〔2017〕89 号]、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》[财预〔2018〕161 号]要求。本次用于专项债券还本付息的收入来源债务风险相对较小。

淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目总投资 105,000.00 万元，拟通过发行专项债券的方式筹集 84,000.00 万元，发债金额占总投资的 80%；自有资金投入 21,000.00 万元，占总投资的 20%，自有资金由当地财政统筹安排，后续将与债券资金同步安排到位。2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，2023 年未发行债券，2024 年已发行 7,500.00 万元，2025 年拟发行 16,800.00 万元(其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 2,000.00 万元)，2026 年拟发行 46,700.00 万元。2021 年发行债券利率为 3.86%，2022 年发行债券利率为 3.29%，2024 年 5 月份发行债券利率为 2.62%，2024 年 9 月发行债券利率为 2.26%，2025 年 1 月发行债券利率为 2.01%，本批次及之后批次发行债券利率按 4.18% 计算。债券发行期限为 20 年，按半年付息，最后一期利息随本金一起支付。项目已取得项目立项批复、可研批复、环境影响登记表、用地预审意见等前期手续，并于 2020 年 7 月正式开工。

一、项目建设背景及必要性

(一) 项目建设背景

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出“同步推进工业化、城镇化和农业现代化。坚持工业反哺农业、城市支持农村和多予少取放活方针，充分发挥工业化、城镇化对发展现代农业、促进农民增收、加强农村基础设施和公共服务的辐射带动作用，夯实农业农村发展基础，加快现代农业发展步伐”。

2、安徽省委省政府 2010 年 5 月发布了《关于进一步加快皖北地区发展的若干意见》(皖发〔2010〕16 号)，将淮北、亳州、宿州、蚌埠、阜阳、淮南六市以及沿淮部分县(市)列为皖北地区。提出开展深入结对合作工作，鼓励结对市所辖县(市、区)和三市七县的 24 个县(市、区)在皖北现有开发区内共建合作园区。

3、2014 年 11 月 21 日，省委、省政府在合肥召开加快皖北发展推进会，会议印发了《中共安徽省委、安徽省人民政府关于促进皖北地区又好又快发展的若干意见》(简称皖北“新十条”)。“新十条”提出，要进一步加大十个方面支持力度，

努力推动皖北地区经济社会又好又快发展。

（二）项目建设必要性

1、是实现淮北市国民经济发展规划目标的需要

《淮北市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》要求：抢抓新一轮科技革命和产业变革机遇，围绕资源型城市转型发展的要求，大力培育发展战略性新兴产业，加快传统优势产业转型升级，推进产业集群发展、智能转型和绿色提升，全面提高工业经济整体素质和核心竞争力。本项目是园区基础建设工程，园区的建设是实现发展规划目标的需要。

2、是改善环境、加快城市化进程的需要

习近平总书记在十九大明确指出：建设生态文明是中华民族永续发展的千年大计。必须树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，像对待生命一样对待生态环境，统筹山水林田湖草系统治理，实行最严格的生态环境保护制度，形成绿色发展方式和生活方式，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，建设美丽中国，为人民创造良好生产生活环境，为全球生态安全做出贡献。加快建立绿色生产和消费的法律制度和政策导向，建立健全绿色低碳循环发展的经济体系。构建市场导向的绿色技术创新体系，发展绿色金融，壮大节能环保产业、清洁生产产业、清洁能源产业。坚持全民共治、源头防治，持续实施大气污染防治行动，打赢蓝天保卫战。搞好集中供热规划，发展集中供热是一项利国利民，节约能源，改善环境的一项重要的工作。集中供热是世界上发达国家和发展中国家都提倡、鼓励的，是城市重要的基础设施，也是节约能源改善环境的重要措施。是响应中央号召、践行十九大精神的具体表现。

3、是加强土地集约利用的需要

本项目建设符合安徽省人民政府《关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）等文件精神。项目建设对改变浪费土地、粗放利用土地的现象，建设节约型社会，加强土地集约利用，实现土地可持续利用都是非常必要的。

4、是改善区域基础设施和投资环境的需要

通过合理的土地整理、基础设施的进一步完善，区域经济将进一步得到刺激和发展，本项目的实施是扩大城市基础设施投资、改善区域投资环境的需要和必要组成部分，有利于稳定淮北市土地市场的发展，有利于改善淮北市区域的城市基础设施环境和投资环境，有利于基础教育环境的不断优化。

5、是繁荣市场，培育消费热点的需要

本项目的建设将改善区域内的投资环境，提高居民的收入，有利于促进区域内居民住房的消费。城市居民住房消费热点的形成，是我国经济发展的必然趋势，也是淮北市经济建设成果的必然现象，该项目关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业，发展住房消费，改善住房条件，不仅有利于提高消费层次和质量，而且可以当地带动一个较长的产业链条，不仅会使民用建筑业成为支柱产业，而且会带动建材、冶金、机械、化工、林业以及室内装饰业和家用电器业的发展，不仅能扩大消费市场，而且能形成持续、稳定的新的经济增长点。

综上所述，本项目的建设是必要的。

二、项目基本情况

（一）区域近三年经济情况

1、淮北市近三年经济基本情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1302.8	1365.5	1405.9
地区生产总值增速（%）	0.2	5.3	4.0
其中：第一产业（亿元）	89.2	89.7	89.4
第二产业（亿元）	570.3	584.9	568.1
第三产业（亿元）	643.3	690.9	748.4
产业结构			
第一产业（%）	6.8%	6.6%	6.4%
第二产业（%）	43.8%	42.8%	40.4%
第三产业（%）	49.4%	50.6%	53.2%
固定资产投资额增长	2.9%	3.0%	-14.3%
进出口总额（亿元）	95.3	107.4	106.7
进口额（亿元）	9.2	10.4	7.7

出口额（亿元）	86.1	97	99.0
社会消费品零售总额（亿元）	494.9	524.6	543.0
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	41701	43786	45537
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	17495	18807	19973
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	2051.9	2287.2	2429.2
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	1595.1	1794.3	1953.8

数据来源：淮北市统计局

2、淮北市开发区 2022-2024 年财政收支情况

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
（一）一般公共预算收支			
一般公共预算收入	37824	56000	50183
一般公共预算支出	51859	56000	45738
地方政府一般债券转贷收入	6500	-	-
地方政府一般债券还本支出	6600	-	2156
转移性收入	12062	-	1997
转移性支出	-	-	-
（二）政府性基金预算收支			
政府性基金收入	-	-	-
政府性基金支出	21676	38508	32969
地方政府专项债券收入	12844	7587	22233
地方政府专项债券还本支出	4844	3687	4790
（三）国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	2	52	219
国有资本经营支出	2	52	0
三、地方政府债务状况			
截至 2024 年底地方政府债务余额	77822.66		

数据来源：开发区财政局

（二）项目建设批文

项目实施过程中，履行了审批手续并获取了相关批复文件，本项目已经市政府同意实施。相关的主要政府批文如下所示：

1、2020 年 7 月 9 日，淮北市发展和改革委员会下发《淮北市发展和改革委员会关于高新技术产业开发区园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（淮发改许可[2020]321 号），包括项目内容及规模、资金来源等的批复。

2、2020 年 7 月 15 日，淮北市发展和改革委员会下发《淮北市发展和改革委员会关于淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（淮发改许可[2020]332 号），包括项目内容及规模、建设地点、总投资与资金来源等的批复。

3、2020 年 5 月 14 日，淮北经济开发区规划分局针对市政供水管网工程下发《建设项目用地预审与选址意见书》，批号为用字第 340604202040006 号；

2020 年 5 月 14 日，淮北经济开发区规划分局针对河湖环境治理及绿化生态提升工程下发《关于高新技术产业园区河湖环境治理及绿化生态提升工程项目规划说明》，要求在项目建设前，及时完成相关手续审批工作；

2020 年 5 月 14 日，淮北经济开发区规划分局针对高新技术产业园区污水管网提质增效工程项目下发《关于高新技术产业园区污水管网提质增效工程项目规划说明》，要求在项目建设前，及时完成相关手续审批工作；

2020 年 5 月 14 日，淮北经济开发区规划分局针对高新技术产业园区配套综合服务中心下发《建设项目用地预审与选址意见书》，批号为用字第 340604202040005 号；

2020 年 7 月 1 日，淮北经济开发区规划分局针对新区路网孟庄路工程项目下发《建设项目用地预审与选址意见书》，批号为用字第 340604202040003 号；

2020 年 7 月 1 日，淮北经济开发区规划分局针对新区路网濉河西路工程项目下发《建设项目用地预审与选址意见书》，批号为用字第 340604202040004 号；

朱庄路已取得土地证，证书编号为皖（2016）淮北市不动产权第 0002044 号

和皖（2016）淮北市不动产权第 0002045 号。

4、2020 年 7 月 8 日，高新技术产业园及其配套设施工程已完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 20203406000100000012；

2020 年 7 月 8 日，污水管网提质增效工程已完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 20203406000100000013；

2020 年 7 月 8 日，淮北市漉河路（梧桐南路一平山）建设工程已完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 20203406000100000011；

2020 年 7 月 8 日，高新技术产业园区配套综合服务中心项目已完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 20203406000100000014；

2020 年 7 月 8 日，淮北市环境保护局经济开发区分局下发《关于淮北高新技术开发区河湖环境治理及绿化生态提升工程环境保护的意见》（淮环开函[2020]07 号），表示该项目符合开发区新区规划环评的相关要求，同意该项目实施。

2020 年 7 月 8 日，淮北市环境保护局经济开发区分局下发《关于淮北高新技术开发区市政供水管网工程环境保护的意见》（淮环开函[2020]06 号），表示该项目符合开发区新区规划环评的相关要求，同意该项目实施。

（三）项目情况

1、参与主体

主管部门：安徽淮北高新技术开发区管理委员会

实施机构：安徽淮北高新技术开发区管理委员会

2、项目概况

（1）项目名称：淮北高新技术开发区园区基础设施建设项目

（2）项目所属领域：市政和产业园区基础设施

（3）项目总投资：105,000.00 万元

3、建设地点

安徽淮北高新技术产业开发区

4、建设内容与规模

本项目总占地面积 791 亩，总建筑面积 520000 平方米，包含高新技术产业园及其配套设施工程、污水管网提质增效工程、市政供水管网工程、河湖环境治理及绿化生态提升工程和孟庄路、朱庄路、漣河路路网配套工程及高新技术产业园区配套综合服务中心，具体内容如下：

（1）高新技术产业园及其配套设施工程：占地 376 亩，建筑面积 500000 平方米，包含标准化厂房 250000 平方米，孵化器 50000 平方米，研发楼 190000 平方米，配套用房 10000 平方米。

项目设置机动车停车位 500 个，非机动车停车位 5000 个。

（2）污水管网提质增效工程：项目对淮北高新技术产业开发区内 81km 污水管道进行清淤养护并整修改造。

（3）市政供水管网工程：市政供水管网采用 DN400 球墨铸铁管，主要沿上述新建道路进行铺设，总长度约 22800 米，满足淮北高新技术产业开发区的供水需求。

（4）河湖环境治理及绿化生态提升工程：

①孟庄路、朱庄路、漣河路、云龙路、龙兴路等部分节点绿化生态建设工程位于淮北市高新技术产业开发区，绿化内容主要包括：腊梅、造型黑松、紫叶李、乌桕、金桂、红枫、晚樱、贴梗海棠、大叶黄杨球、红叶石楠球、藤本月季、小丑火棘、金焰绣线菊、草坪、景观石等。

②况张东沟治理（滨河路至尚河路）。平山沟（滨河路至漣河路），万邱沟（漣河路-漣河路）总建设内容包括河道疏浚、环境治理及绿化。萧淮新河河道治理及绿化（相王大桥两侧各 2 千米）：萧淮新河河道治理及南岸绿化。

（5）孟庄路、朱庄路、漣河路路网配套工程：

朱庄路：东起谷山路，西至无峰路，长 2247.9 米，含一座桥，道路红线 16 米，占地 54 亩，配套建设市政基础设施。

孟庄路：东起谷山路，西至平山路，长 3856.7 米，含一座桥，道路红线 45 米，占地 259 亩，配套建设市政基础设施。

漣河路：漣河路东起梧桐南路，西至平山路，长 2000 米、道路红线 24 米，占地 72 亩，配套建设市政基础设施。

（6）高新技术产业园区配套综合服务中心

项目占地 30 亩，建设配套服务中心两处，每个 10000 平方米，合计建筑面积合计 20000 平方米，位于高新技术产业园新区。综合服务中心地上三层、包含农贸市场、停车厂、餐饮中心、小商品市场等。

5、建设工期

项目总建设期为 2020 年 7 月至 2026 年 6 月。

（四）项目建设方案

作为安徽淮北高新技术开发区着力打造的高新技术产业园区。规划设计层面上主要从以下几点考虑：

1、坚持高起点与前瞻性的思想

产业园的规划坚持高起点、高标准、高水平的思想，按照国内一流标准进行规划、设计、建设和管理。努力塑造与现代新型开发区相适应的整体环境，具备现代高端装备制造产业园的功能要求和时代特点

2、坚持整体性与个性相统一的思想

成为城市发展的有机组合部分，产业园的规划要与淮北市高新技术开发区的整体规划相互衔接融合、协调一致。同时体现园区的工业特色，在整体性与个性相统一的前提下，形成特色鲜明、个性突出的园区格局。

3、坚持规划弹性与简洁实用的思想

产业园的规划明确，总体布局科学合理，并具有前瞻性与弹性，留有发展的余地。规划不盲目追求新颖华丽、华而不实，结合园区的特点，充分满足使用功能，保证园区运转的合理有序与方便快捷，使园区成为自然生态的绿色园区，现代科学的智能园区。

4、坚持开放办厂与资源共享的思想

产业园的规划充分考虑园区的科研，生产，展示，集散，生活和运动等资源共享，为园区内部服务的同时，也为整个开发区、城市服务，成为城市基础设施的一部分，并通过开放办厂，科学管理实现对城市整体辐射。

5、坚持以人为本与可持续发展的思想

产业园的规划坚持以人为本，达到人与自然、人与环境的和谐共存，建设人性化的园区。贯彻可持续发展战略，坚持生产和生活，生态的协调发展，环境建设与功能建设同步。

具体建设方案详见《淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目可行性研究报告》。

主要经济技术指标

序号	指标类别	单位	指标值	备注
主要技术指标				
1	项目占地面积	亩	791	
1.1	高新技术产业园及其配套设施工程套设工程	亩	376	
1.2	孟庄路、朱庄路、漣河路路网配套工程	亩	385	
1.2.1	孟庄路	亩	259	
1.2.2	朱庄路	亩	54	
1.2.3	漣河路	亩	72	
1.3	高新技术产业园区配套综合服务中心	亩	30	
2	项目总建筑面积	平方米	520,000	
2.1	高新技术产业园及其配套设施工程套设工程	平方米	500,000	
2.1.1	标准化厂房	平方米	250,000	
2.1.2	孵化器	平方米	50,000	
2.1.3	研发楼	平方米	190,000	
2.1.4	配套用房	平方米	10,000	
2.2	高新技术产业园区配套综合服务中心	平方米	20,000	
3	污水管网提质增效工程	千米	81	
4	市政供水管网工程	米	22,800	

序号	指标类别	单位	指标值	备注
主要技术指标				
5	机动车停车位	个	500	
6	非机动车停车位	个	5,000	
7	建设工期	年	6	

三、项目预期绩效评价与经济社会效益分析

（一）预期绩效分析

项目名称		淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目			
主管部门		安徽淮北高新技术产业开发区管理委员会	实施单位	安徽淮北高新技术产业开发区管理委员会	
项目属性		()新增项目(√)在建项目			
项目资金（万元）		项目投资总额：	105,000.00		
		其中：财政拨款	21,000.00		
		债券资金	84,000.00		
总体目标	实施目标（2020 年 7 月—2046 年）				
	目标 1：2026 年 6 月，淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目建设完成。 目标 2：通过项目的实施，进一步提升淮北高新技术产业开发区的产业发展活力，提高淮北高新技术产业开发区产业的自主创新能力，提高淮北高新技术产业开发区整体的产业抗风险能力，培育新动能，助推淮北高新技术产业开发区提质增效、向内涵式增长转变。				
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：占地面积	791 亩	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分； 3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分
		质量指标	指标 1：总建筑面积	52 万平方米	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%，本指标得分=指标权重×质量达标率。低于 80%，不得分
			指标 2：机动车停车位	500 个	
			指标 3：非机动车停车位	5000 个	
	时效指标	指标 1：工程完成建设	2026 年 6 月	完成及时率=[（计划完成时间—实际完成时间）/计划完成时间]×100%。及时完成的	

					或未及时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1：合理控制成本	105,000 万元	成本控制率 $A = \frac{\text{截至年末累计支出数}}{\text{项目概算或当年预算数}} \times 100\%$ 标准计算， $A \leq 100\%$ 得满分； $100\% < A \leq 105\%$ 时，得分为此项指标满分 $-100 \times (A - 100\%)$ （如： $A = 102.8\%$ ，此项指标权重 4 分，则得分为 $4 - 2.8 = 1.2$ 分）， $A > 105\%$ 时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1：带动经济	明显提高	符合预期效益
		社会效益指标	指标 1：是否提高了政府服务质量和水平	是	根据调查结果评分。
			指标 2：是否大幅度增加了社会就业	是	
		生态效益指标	指标 1：项目建设及运行中垃圾及污水是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 2：建筑装饰材料是否符合环保要求	是	选用环保材料进行建设，达到规划目标满分，否则不得分。
		可持续影响指标	指标 1：项目是否符合当地政府长远规划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集约化”的可持续发展原则，充分发挥集聚优势，形成合理的循环经济项目组合，提高资源利用率，提高社会综合效益，提高企业竞争力。项目的建设运营应具有长远规划，具有完善的管理制度。根据社会调查结果评分。
			指标 2：项目单位是否制定了财务管理、质量管理等方面的制度	是	
			指标 3：项目运转资金保障是否可靠	是	
	满意度指标	项目效果	社会公众或服务对象满意度	满意	达到预期目标

（二）经济社会效益分析

本项目的实施，改善了安徽淮北高新技术产业开发区的投资环境，吸引更多的投资项目入驻本区，增加项目区的财政收入，为项目区提供更多的就业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终拉动区域内居民收入增长与 GDP 增长。

本项目建成后能够改善安徽淮北高新技术产业开发区商贸基础配套设施，为产业融合发展提供更好的基础服务支持，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务；大幅度增加社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

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

项目投资估算参考的文件：

- （1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；
- （4）设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- （5）《全国市政工程投资估算指标》（2007）建标〔2007〕163 号；
- （6）《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163 号）；
- （7）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；
- （8）《安徽省建设工程补充定额估价表》（2003 年）；

(9)《安徽省建设工程预算定额》(2011);

(10)《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号);

(11)建筑工程费用参照2000年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算;

(12)建筑安装装饰工程费用参照2000年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算;

(13)工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

2、项目总投资

本项目估算总投资约105,000.00万元,其中建设工程费约92,280.02万元,工程建设其他费约3,658.84万元,预备费约4,083.07万元,建设期利息4,978.07万元。具体估算详见下表:

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)
一	建安工程费用	92,280.02
(一)	高新技术产业园及其配套设施工程	67,385.00
1	标准化厂房	32,375.00
1.1	土建工程	23,875.00
1.1.1	地基处理	1,875.00
1.1.2	建筑、结构工程	17,000.00
1.1.3	外立面装饰工程	3,750.00
1.1.4	室内装饰工程	1,250.00
1.2	辅助工程	8,500.00
1.2.1	给排水工程	1,250.00
1.2.2	消防工程	1,250.00
1.2.3	通风工程	2,000.00
1.2.4	电气工程	1,875.00
1.2.5	弱电工程	2,125.00
2	孵化器	7,225.00
2.1	土建工程	5,375.00
2.1.1	地基处理	375.00
2.1.2	建筑、结构工程	4,000.00
2.1.3	外立面装饰工程	750.00
2.1.4	室内装饰工程	250.00
2.2	辅助工程	1,850.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）
2.2.1	给排水工程	250.00
2.2.2	消防工程	250.00
2.2.3	通风工程	400.00
2.2.4	电气工程	375.00
2.2.5	弱电工程	425.00
2.2.6	电梯工程	150.00
3	研发楼	25,175.00
3.1	土建工程	18,145.00
3.1.1	地基处理	1,425.00
3.1.2	建筑、结构工程	12,920.00
3.1.3	外立面装饰工程	2,850.00
3.1.4	室内装饰工程	950.00
3.2	辅助工程	7,030.00
3.2.1	给排水工程	950.00
3.2.2	消防工程	950.00
3.2.3	通风工程	1,520.00
3.2.4	电气工程	1,425.00
3.2.5	弱电工程	1,615.00
3.2.6	电梯工程	570.00
4	配套用房	1,415.00
4.1	土建工程	1,075.00
4.1.1	地基处理	75.00
4.1.2	建筑、结构工程	800.00
4.1.3	外立面装饰工程	150.00
4.1.4	室内装饰工程	50.00
4.2	辅助工程	340.00
4.2.1	给排水工程	50.00
4.2.2	消防工程	50.00
4.2.3	通风工程	80.00
4.2.4	电气工程	75.00
4.2.5	弱电工程	85.00
5	园区室外配套工程	1,195.00
5.1	道路及广场	250.00
5.2	绿化、景观	175.00
5.3	室外综合管网	500.00
5.4	围墙大门	37.50
5.5	室外配电房	100.50
5.5.1	槽钢基础、地网制作	10.00
5.5.2	高压柜安装	50.00
5.5.3	变压器安装	25.00
5.5.4	低压配电柜安装	5.00
5.5.5	电力电缆铺设	10.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）
5.5.6	设备调试	0.50
5.6	门卫	12.00
5.7	充电桩	120.00
(二)	污水管网提质增效工程	4,171.50
1	管道检测	607.50
1.1	降水、排水	81.00
1.2	稀释淤泥	162.00
1.3	吸污	40.50
1.4	截污	40.50
1.5	高压清洗车疏通	162.00
1.6	通风	81.00
1.7	检测	40.50
2	管道清淤	2,430.00
3	管道开挖修复	1,134.00
3.1	沟槽开挖	81.00
3.2	垫层及管基	81.00
3.3	管道铺设	405.00
3.4	混凝土包封	162.00
3.5	沟槽回填	162.00
3.6	井类构筑物砌筑	162.00
3.7	路面平整	81.00
(三)	市政供水管网工程	4,218.00
1	土方开挖	45.60
2	管道安装	4,104.00
3	管道水压试验及冲洗消毒	22.80
4	土方回填	45.60
(四)	河湖环境治理及绿化生态提升工程	3,250.00
1	河湖环境治理	190.00
1.1	导流围堰	20.00
1.2	抽水	50.00
1.3	挖掘清淤	120.00
2	绿化生态提升	3,060.00
2.1	定位放线	10.00
2.2	修坡整形	50.00
2.3	喷淋系统施工	150.00
2.4	林木种植	2,800.00
2.5	养护施工	50.00
(五)	路网配套工程	9,725.52
1	朱庄路路网配套工程	2,697.48
2	孟庄路路网配套工程	4,628.04
3	漷园路路网配套工程	2,400.00
(六)	高新技术产业园及其配套设施工程	3,530.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）
1	土建工程	2,850.00
1.1	地基处理	150.00
1.2	建筑、结构工程	2,300.00
1.3	外立面装饰工程	300.00
1.4	室内装饰工程	100.00
2	辅助工程	680.00
2.1	给排水工程	100.00
2.2	消防工程	100.00
2.3	通风工程	160.00
2.4	电气工程	150.00
2.5	弱电工程	170.00
二	工程建设其他费用	3,658.84
三	一、二部分合计	95,938.86
四	基本预备费	4,083.07
五	建设期利息	4,978.07
六	总投资	105,000.00

（二）资金筹措方案及偿债计划

项目总投资 105,000.00 万元，拟通过发行专项债券的方式筹集 84,000.00 万元，发债金额占总投资的 80%，自有资金投入 21,000.00 万元，占总投资的 20%。2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，2023 年未发行债券，2024 年已发行 7,500.00 万元，2025 年拟发行 16,800.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 2,000.00 万元），2026 年拟发行 46,700.00 万元。2021 年发行债券利率为 3.86%，2022 年发行债券利率为 3.29%，2024 年 5 月份发行债券利率为 2.62%，2024 年 9 月发行债券利率为 2.26%，2025 年 1 月发行债券利率为 2.01%，本批次及之后批次发行债券利率按 4.18% 计算。自有资金由当地财政统筹安排，后续将与债券资金同步安排到位。

此次债券品种为记账式固定利率付息债券、新增债券。债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券基本信息如下：

本期债券基本信息

拟发行规模	84,000.00 万元
本期发行	2,000.00 万元
募集资金用途	用于淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目项目的建设

债券期限	20年期
债券利率	4.18%
还本付息方式	每半年付息，到期一次还本

（三）资金使用计划

本项目前期相关手续已基本完成，建设期为 2020 年 7 月至 2026 年 6 月。2020 年投入自有资金 5,000.00 万元、2021 年投入自有资金 5,000.00 万元、2022 年投入自有资金 5,000.00 万元、2023 年投入自有资金 6,000.00 万元，2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，2023 年未发行债券，2024 年已发行 7,500.00 万元，2025 年拟发行 16,800.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 2,000.00 万元），2026 年拟发行 46,700.00 万元。

（四）资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案。

1、募集资金使用

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

（2）募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目，严禁用于淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（3）募集资金使用范围。

淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目施工建设及过程中需要支付工程费用。包括基坑支护、地上地下工程部分以及室外工程部分；用于配套机器设备的费用；经同级财政部门批准的与淮北高新技术产业开发区园区基础设施

建设项目建设有关的其他支出。

2、额度管理

(1) 年度淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排,按照市人民政府批准的淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目专项债券分配方案限额拨款。

(2) 每一笔募集资金的拨付,必须对应到具体项目,并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起,由项目管理使用单位按计划和承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出,确保募集资金依法依规安全运行。

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

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

3、预算编制

(1) 淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目主管部门应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划,编制下一年度主管部门建设项目收支计划,提出下一年度主管部门建设资金需求,报地方项目主管部门审核、财政部门复核,财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求,经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

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

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

预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

（4）募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

（5）淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由地方项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

4、预算执行和决算

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

（2）淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

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

5、募集资金拨付资料

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

①项目建设需要支付的土地价款划拨建设用地相关文件；

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

③经财政部门批准的与淮北高新技术产业开发区园区基础设施建设项目建设有关的其他支出，提供资料包括但不限于：规划、可研、用地、环评审批等及已投入项目建设的资本金凭证等资料。

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

6、募集资金拨付程序

(1) 申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

①项目管理使用单位按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。

②项目的实际进度与已投资额相匹配。

(2) 募集资金拨付应当严格履行审批程序。

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

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

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

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

7、募集资金本息偿还

(1) 募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管

部门督促项目管理使用单位还款责任。

(2) 募集资金建设项目还款来源包括但不限于：项目实施后该项目对应的收入；项目管理使用单位承诺其他与本项目相关的资金。

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

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

(5) 还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目主管部门和项目管理使用单位，项目管理使用单位应在还本付息日 20 个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位在还本付息日 20 个工作日前，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，由项目管理使用单位承担。

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

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

8、部门职责

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

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

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

(4) 项目管理使用单位主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用

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

9、监督管理

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

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

（5）有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

①违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；

②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）债券应付本息情况

本项目 2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，2023 年未发行债券，2024 年已发行 7,500.00 万元，2025 年拟发行 16,800.00 万元（其中 1 月已发行 1,500.00 万元，本批次拟发行 2,000.00 万元），2026 年拟发行 46,700.00 万元。2021 年发行债券利率为 3.86%，2022 年发行债券利率为 3.29%，2024 年 5 月份发行债券利率为 2.62%，2024 年 9 月发行债券利率为 2.26%，2025 年 1 月发行债券利率为 2.01%，本批次及之后批次发行债券利率按 4.18% 计算。债券发行期限为 20 年，按半年付息，最后一期利息随本金一起支付。发行费用

按照发债总额的 0.11% 预估。

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	发行费用
2021 年	-	10,000.00	-	10,000.00	3.86%	193.00	193.00	11.00
2022 年	10,000.00	3,000.00	-	13,000.00	3.86%、3.29%	435.35	435.35	3.30
2023 年	13,000.00	-	-	13,000.00	3.86%、3.29%	484.70	484.70	-
2024 年	13,000.00	7,500.00	-	20,500.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%	543.65	543.65	8.25
2025 年	20,500.00	16,800.00	-	37,300.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	1,005.25	1,005.25	18.48
2026 年	37,300.00	46,700.00	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	2,316.12	2,316.12	51.37
2027 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2028 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2029 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2030 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2031 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2032 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2033 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2034 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2035 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2036 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2037 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2038 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2039 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2040 年	84,000.00	-	-	84,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,292.15	3,292.15	-
2041 年	84,000.00	-	10,000.00	74,000.00	3.86%、3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	3,099.15	13,099.15	-
2042 年	74,000.00	-	3,000.00	71,000.00	3.29%、2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	2,856.80	5,856.80	-
2043 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	2,807.45	2,807.45	-
2044 年	71,000.00	-	7,500.00	63,500.00	2.62%、2.26%、2.01%、4.18%	2,748.50	10,248.50	-
2045 年	63,500.00	-	16,800.00	46,700.00	2.01%、4.18%	2,286.91	19,086.91	-
2046 年	46,700.00	-	46,700.00	-	4.18%	976.03	47,676.03	-
小计		84,000.00	84,000.00		-	65,843.01	149,843.01	92.40

（二）项目收入预测

本项目经营收入主要包括标准化厂房出租收入（占比 34.35%）、配套用房出租收入（占比 1.09%）、研发楼出租收入（占比 43.50%）、孵化器出租收入（占比 10.01%）、地下车库出租收入（占比 0.92%）、研发楼物业服务收入（占比 3.90%）、

原水供水收入（占比 6.23%）等。运营期第一年和最后一年按正常运营的 50%作为当年收入数据，其余年份正常测算。具体收入构成如下：

（1）标准化厂房出租收入

项目建成后，标准化厂房对外租赁，可供租赁面积共为 25 万平方米。根据同城周边产业园区均价以及同类案例经验，预计运营期第一年标准厂房租金收费标准为 15.00 元/m²·月，每 3 年增长一次，每次增长 3.00 元/m²·月。运营期内预计每年出租建筑面积的 50%、70%、80%，以后年度出租率保持 80%不变。项目投产期第一年产值按半年计算，预计运营期第一年标准厂房出租收入=25.00 万 m²×15.00 元/m²·月×50%×6 个月=1,125.00 万元。

（2）配套用房出租收入

项目建成后，配套用房对外出租，可供租赁面积共为 1 万平方米。根据同城周边产业园区均价以及同类案例经验，办公楼租金收费标准为 13.00 元/m²·月，每 3 年增长一次，每次增长 2.00 元/m²·月。运营期内预计每年出租建筑面积的 50%、70%、80%，以后年度出租率保持 80%不变。投产期第一年产值按半年计算，预计运营期第一年配套用房出租收入=1 万 m²×13.00 元/m²·月×50%×6 个月=39.00 万元。

（3）研发楼出租收入

根据项目可行性研究报告，研发楼可供租赁面积共计 19 万平方米。项目建成后，研发楼对外租赁，根据同城周边产业园区均价以及同类案例经验，研发楼租金收费标准为 25.00 元/m²·月，每 3 年增长一次，每次增长 5.00 元/m²·月。运营期内预计每年出租建筑面积的 50%、70%、80%，以后年度出租率保持 80%不变。项目投产期第一年产值按半年计算，预计运营期第一年研发楼出租收入=19 万 m²×25.00 元/m²·月×50%×6 个月/10000=1,425.00 万元。

（4）孵化器出租收入

根据项目可行性研究报告，孵化器可供租赁面积共计 5 万平方米。项目建成后，孵化器对外租赁，根据同城周边产业园区均价以及同类案例经验，研发楼租金收费标准为 20.00 元/m²·月，每 3 年增长一次，每次增长 5.00 元/m²·月。运营

期内预计每年出租建筑面积的 50%、70%、80%，以后年度出租率保持 80%不变。项目投产期第一年产值按半年计算，预计运营期第一年孵化器出租收入=5 万 m² ×20.00 元/m²·月×50%×6 个月/10000=300.00 万元。

（5）地下车库出租收入

根据项目可行性研究报告，规划在园区建设停车场，设停车位共计 500 个。停车场初始收费标准参考《淮北市机动车停放服务收费管理实施细则》（淮发改价格〔2016〕727 号），本项目停车场位于园区综合服务中心项目，选址在滨河路路南、梧桐路西，属于 C 级停车区域，按照文件中：“实行市场调节价的机动车停车场收费，由经营者自主定价，经营者也可参照执行”的规定，本项目参照“政府投资的地面公共停车场所停车收费标准：C 级区域小型车 4 元/辆次，大型车 5 元/辆次，2 小时内免费，每超过一小时加收 1 元”执行。项目估计每天每辆停车 6 小时，每辆车收费 4.7 元，月租金为：（4.7+4）×30=261≈260 元，同时考虑本项目建设期的预留时间，故预计 2024 年每个车位收费暂按 260 元/个·月计，每 3 年增长一次，每次增长 20.00 元/个·月。运营期内预计每年停车位出租负荷率为 50%、70%、80%，以后年度出租率保持 80%不变。项目投产期第一年产值按半年计算，预计运营期第一年孵化器出租收入=500 个×260.00 元/个·月×50%×6 个月/10000=39.00 万元。

（6）研发楼物业服务收入

项目建成投产后，研发楼可供租赁面积共计 19 万平方米，按照已租赁面积征收物业服务费。物业服务价格参照同城周边产业园区均价以及同类案例经验文件，结合项目区实际情况，同时考虑本项目建设期的预留时间，综合单价按照 2.00 元/m²/月计算，每 5 年增长一次，每次增长 1.00 元/m²·月。预计运营期第一年物业费收入=19 万 m²×2.00 元/m²·月×50%×6 个月=102.60 万元。

（7）原水供水收入

根据可行性研究报告预测分析，根据项目可行性研究报告，市政供水管网采用 DN400 球墨铸铁管，主要沿上述新建道路进行铺设，总长度约 22800 米，满足淮北高新技术产业开发区的供水需求，原水供水量逐年递增。根据项目业主提

供的预测数据：运营期第一年年可供水 850 万吨、第二年 1000 万吨；每吨原水供应净收益预计 0.8 元~1 元，由于开发区现有管网原水输水效率较低，未来工业发展对水源需求量较大，本项目原水净收益可按 1 元/吨预测。出于谨慎性考虑，运营期内，水价不作上调预测。预计运营期第一年原水供水收入=850 万吨×1.00 元/吨/2=425.00 万元。

① 预计出租率和原水供应量达到正常运营 100%情况下进行测算的运营收入

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准化厂房出租收入	104,265.00	1,125.00	2,250.00	3,150.00	3,780.00	4,320.00	4,320.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,760.00
	出租率	-	50.00%	50.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	-	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00	21.00	21.00	21.00	24.00
2	配套用房出租收入	3,304.20	39.00	78.00	109.20	126.00	144.00	144.00	163.20	163.20	163.20	182.40
	出租率	-	50.00%	50.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	13.00	13.00	13.00	15.00	15.00	15.00	17.00	17.00	17.00	19.00
3	研发楼出租收入	132,069.00	1,425.00	2,850.00	3,990.00	4,788.00	5,472.00	5,472.00	6,384.00	6,384.00	6,384.00	7,296.00
	出租率	-	50.00%	50.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	40.00
4	孵化器出租收入	30,390.00	300.00	600.00	840.00	1,050.00	1,200.00	1,200.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,680.00
	出租率		50%	50%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	面积（m²）		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）		20.00	20.00	20.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00
5	地下车库出租收入	2,787.00	39.00	78.00	109.20	117.60	134.40	134.40	144.00	144.00	144.00	153.60
	出租负荷率	-	50.00%	50.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	车位数量（个）	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	-	260.00	260.00	260.00	280.00	280.00	280.00	300.00	300.00	300.00	320.00
6	综合楼物业服务收入	11,833.20	114.00	228.00	319.20	319.20	364.80	547.20	547.20	547.20	547.20	547.20
	出租率	-	50.00%	50.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
7	原水供水收入	18,925.00	425.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	供水量（万吨/年）	-	850.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	收费标准（元/吨）	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	运营收入合计	303,573.40	3,467.00	7,084.00	9,517.60	11,180.80	12,635.20	12,817.60	14,718.40	14,718.40	14,718.40	16,619.20

续上表

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	标准化厂房出租收入	5,760.00	5,760.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,920.00	3,960.00
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	收费标准（元/m²/月）	24.00	24.00	27.00	27.00	27.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00
2	配套用房出租收入	182.40	182.40	201.60	201.60	201.60	220.80	220.80	220.80	240.00	120.00
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费标准（元/m²/月）	19.00	19.00	21.00	21.00	21.00	23.00	23.00	23.00	25.00	25.00
3	研发楼出租收入	7,296.00	7,296.00	8,208.00	8,208.00	8,208.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	10,032.00	5,016.00
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m²）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00
4	孵化器出租收入	1,680.00	1,680.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,400.00	1,200.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	面积（m²）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）	35.00	35.00	40.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00
5	地下车库出租收入	153.60	153.60	163.20	163.20	163.20	172.80	172.80	172.80	182.40	91.20
	出租负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	车位数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	320.00	320.00	340.00	340.00	340.00	360.00	360.00	360.00	380.00	380.00
6	综合楼物业服务收入	729.60	729.60	729.60	729.60	729.60	912.00	912.00	912.00	912.00	456.00
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（m ² ）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m ² /月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
7	原水供水收入	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00
	供水量（万吨/年）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	收费标准（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	运营收入合计	16,801.60	16,801.60	18,702.40	18,702.40	18,702.40	20,785.60	20,785.60	20,785.60	22,686.40	11,343.20

② 预计出租率和污水处理量达到正常运营 95%情况下进行测算的运营收入

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准化厂房出租收入	99,051.75	1,068.75	2,137.50	2,992.50	3,591.00	4,104.00	4,104.00	4,788.00	4,788.00	4,788.00	5,472.00
	出租率	-	47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m ² ）	-	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	收费标准（元/m²/月）	-	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00	21.00	21.00	21.00	24.00
2	配套用房出租收入	3,138.99	37.05	74.10	103.74	119.70	136.80	136.80	155.04	155.04	155.04	173.28
	出租率	-	47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	13.00	13.00	13.00	15.00	15.00	15.00	17.00	17.00	17.00	19.00
3	研发楼出租收入	125,465.55	1,353.75	2,707.50	3,790.50	4,548.60	5,198.40	5,198.40	6,064.80	6,064.80	6,064.80	6,931.20
	出租率	-	47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	40.00
4	孵化器出租收入	28,870.50	285.00	570.00	798.00	997.50	1,140.00	1,140.00	1,368.00	1,368.00	1,368.00	1,596.00
	出租率		47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）		20.00	20.00	20.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00
5	地下车库出租收入	2,647.65	37.05	74.10	103.74	111.72	127.68	127.68	136.80	136.80	136.80	145.92
	出租负荷率	-	47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	车位数量（个）	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	-	260.00	260.00	260.00	280.00	280.00	280.00	300.00	300.00	300.00	320.00
6	综合楼物业服务收入	11,241.54	108.30	216.60	303.24	303.24	346.56	519.84	519.84	519.84	519.84	519.84

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	出租率	-	47.50%	47.50%	66.50%	66.50%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m³/月）	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
7	原水供水收入	17,978.75	403.75	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
	供水量（万吨/年）	-	807.50	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
	收费标准（元/吨）	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	运营收入合计	288,394.73	3,293.65	6,729.80	9,041.72	10,621.76	12,003.44	12,176.72	13,982.48	13,982.48	13,982.48	15,788.24

续上表

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	标准化厂房出租收入	5,472.00	5,472.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	7,524.00	3,762.00
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	收费标准（元/m³/月）	24.00	24.00	27.00	27.00	27.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00
2	配套用房出租收入	173.28	173.28	191.52	191.52	191.52	209.76	209.76	209.76	228.00	114.00
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收费标准（元/m²/月）	19.00	19.00	21.00	21.00	21.00	23.00	23.00	23.00	25.00	25.00
3	研发楼出租收入	6,931.20	6,931.20	7,797.60	7,797.60	7,797.60	8,664.00	8,664.00	8,664.00	9,530.40	4,765.20
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00
4	孵化器出租收入	1,596.00	1,596.00	1,824.00	1,824.00	1,824.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,280.00	1,140.00
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）	35.00	35.00	40.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00
5	地下车库出租收入	145.92	145.92	155.04	155.04	155.04	164.16	164.16	164.16	173.28	86.64
	出租负荷率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	车位数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	320.00	320.00	340.00	340.00	340.00	360.00	360.00	360.00	380.00	380.00
6	综合楼物业服务收入	693.12	693.12	693.12	693.12	693.12	866.40	866.40	866.40	866.40	433.20
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%
	面积（m²）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
7	原水供水收入	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	475.00

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	供水量（万吨/年）	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
	收费标准（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	运营收入合计	15,961.52	15,961.52	17,767.28	17,767.28	17,767.28	19,746.32	19,746.32	19,746.32	21,552.08	10,776.04

③ 预计出租率和污水处理量达到正常运营 90%情况下进行测算的运营收入

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	标准化厂房出租收入	99,051.75	1,012.50	2,025.00	2,835.00	3,402.00	3,888.00	3,888.00	4,536.00	4,536.00	4,536.00	5,184.00
	出租率	-	45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	-	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00	21.00	21.00	21.00	24.00
2	配套用房出租收入	3,138.99	35.10	70.20	98.28	113.40	129.60	129.60	146.88	146.88	146.88	164.16
	出租率	-	45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	13.00	13.00	13.00	15.00	15.00	15.00	17.00	17.00	17.00	19.00
3	研发楼出租收入	125,465.55	1,282.50	2,565.00	3,591.00	4,309.20	4,924.80	4,924.80	5,745.60	5,745.60	5,745.60	6,566.40

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	出租率	-	45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	40.00
4	孵化器出租收入	28,870.50	270.00	540.00	756.00	945.00	1,080.00	1,080.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,512.00
	出租率		45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）		20.00	20.00	20.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	35.00
5	地下车库出租收入	2,647.65	35.10	70.20	98.28	105.84	120.96	120.96	129.60	129.60	129.60	138.24
	出租负荷率	-	45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	车位数量（个）	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	-	260.00	260.00	260.00	280.00	280.00	280.00	300.00	300.00	300.00	320.00
6	综合楼物业服务收入	11,241.54	102.60	205.20	287.28	287.28	328.32	492.48	492.48	492.48	492.48	492.48
	出租率	-	45.00%	45.00%	63.00%	63.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	-	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
7	原水供水收入	17,978.75	382.50	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	供水量（万吨/年）	-	765.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	收费标准（元/吨）	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	运营收入合计	288,394.73	3,120.30	6,375.60	8,565.84	10,062.72	11,371.68	11,535.84	13,246.56	13,246.56	13,246.56	14,957.28

续上表

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	标准化厂房出租收入	5,184.00	5,184.00	5,832.00	5,832.00	5,832.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00	7,128.00	3,564.00
	出租率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	收费标准（元/m²/月）	24.00	24.00	27.00	27.00	27.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00
2	配套用房出租收入	164.16	164.16	181.44	181.44	181.44	198.72	198.72	198.72	216.00	108.00
	出租率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费标准（元/m²/月）	19.00	19.00	21.00	21.00	21.00	23.00	23.00	23.00	25.00	25.00
3	研发楼出租收入	6,566.40	6,566.40	7,387.20	7,387.20	7,387.20	8,208.00	8,208.00	8,208.00	9,028.80	4,514.40
	出租率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00
4	孵化器出租收入	1,512.00	1,512.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,944.00	1,944.00	1,944.00	2,160.00	1,080.00

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	出租率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	收费标准（元/m²/月）	35.00	35.00	40.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00
5	地下车库出租收入	138.24	138.24	146.88	146.88	146.88	155.52	155.52	155.52	164.16	82.08
	出租负荷率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	车位数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租价格（元/个·月）	320.00	320.00	340.00	340.00	340.00	360.00	360.00	360.00	380.00	380.00
6	综合楼物业服务收入	656.64	656.64	656.64	656.64	656.64	820.80	820.80	820.80	820.80	410.40
	出租率	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%	72.00%
	面积（m²）	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
	收费标准（元/m²/月）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
7	原水供水收入	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
	供水量（万吨/年）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	收费标准（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	运营收入合计	15,121.44	15,121.44	16,832.16	16,832.16	16,832.16	18,707.04	18,707.04	18,707.04	20,417.76	10,208.88

（三）项目成本估算

项目成本包括工资及福利费、原材料、运行维护费、其他管理费用和发行费用等。运营期第一年和最后一年按正常运营的 50%作为当年成本数据，其余年份正常测算。

（1）工资及福利费：本项目建成后预计需要管理人员 30 人。参照淮北市地区平均薪资水平，管理人员年工资费用预计 7.00 万元/人，每 3 年增长一次，每次增长 0.5 万元/人，福利费按工资的 14%预估。预计运营期第一年工资及福利费为 $(30 \text{ 人} \times 7.00 \text{ 万元/人} + 30 \text{ 人} \times 7 \text{ 万元/人} \times 14\%) \times 50\% = 119.70 \text{ 万元}$ 。

（2）燃料及动力费：燃料动力费主要包括水费和电费。据《民用建筑节水设计标准》(GB50555-2010)等相关标准给定的用水指标测算，本项目年室外绿化及道路喷洒、物业管理人員生活用水的年用水量约为 90 万吨，水费参照本地各类用水收费标准，取 1.64 元/吨；室外照明等，预计年用电量 180 万度，根据《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107-2012)等相关标准，设定各区域用电指标，电费参照本地收费标准，取 0.56 元/度。运营期第一年燃料动力费 = $(90 \text{ 万吨} \times 1.64 \text{ 元/吨} + 180 \text{ 万度} \times 0.56 \text{ 元/度}) \times 50\% = 124.20 \text{ 万元}$ 。

（3）运行维护费：包括工程日常的养护和维修等，年运行维护费按可行性报告中固定资产原值 105,000.00 万元的 3%计算，预计运营期第一年运行维护费为 $(105,000.00 \times 3\%) \times 50\% = 1,575.00 \text{ 万元}$ 。

（4）其他管理费用：主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，按当年经营性收入的 2.0% 计算，预计运营期第一年其他管理费用为 $3,467.00 \times 2.0\% = 69.34 \text{ 万元}$ 。

（5）发行费用：按照项目预计发行债券资金总额的 1.1‰ 计算，即 92.40 万元。

① 预计出租率和原水供应量达到正常运营 100%情况下进行测算的运营成本：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2020-2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	76,179.44	-	1,889.38	3,781.76	3,831.34	3,881.71	3,911.25	3,914.90	3,970.02	3,970.02	3,970.02
1.1	工资及福利费	5,472.00	-	119.70	239.40	239.40	256.50	256.50	256.50	273.60	273.60	273.60
	管理人员数量（人）	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	-	-	7.00	7.00	7.00	7.50	7.50	7.50	8.00	8.00	8.00
	福利费标准(万元/人·年)	-	-	0.98	0.98	0.98	1.05	1.05	1.05	1.12	1.12	1.12
1.2	燃料动力费	4,719.60	-	124.20	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40
1.3	运行维护费	59,850.00	-	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
1.4	其他管理费用	6,071.46	-	69.34	141.68	190.35	223.62	252.70	256.35	294.37	294.37	294.37
2	发行费用	92.40	92.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营成本合计	76,205.46	92.40	1,888.24	3,779.48	3,828.15	3,878.52	3,907.60	3,911.25	3,966.37	3,966.37	3,966.37

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	4,025.13	4,028.78	4,028.78	4,083.90	4,083.90	4,083.90	4,142.66	4,142.66	4,142.66	4,197.78	2,098.89

1.1	工资及福利费	290.70	290.70	290.70	307.80	307.80	307.80	324.90	324.90	324.90	342.00	171.00
	管理人员数量（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	8.50	8.50	8.50	9.00	9.00	9.00	9.50	9.50	9.50	10.00	10.00
	福利费标准(万元/人·年)	1.19	1.19	1.19	1.26	1.26	1.26	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40
1.2	燃料动力费	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	124.20
1.3	运行维护费	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	1,575.00
1.4	其他管理费用	332.38	336.03	336.03	374.05	374.05	374.05	415.71	415.71	415.71	453.73	226.86
2	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营成本合计	4,021.48	4,025.13	4,025.13	4,080.25	4,080.25	4,080.25	4,139.01	4,139.01	4,139.01	4,194.13	2,097.06

② 预计出租率和原水供应量达到正常运营 95%情况下进行测算的运营成本：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2020-2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	74,959.91	-	1,884.77	3,772.40	3,818.63	3,867.34	3,894.97	3,898.43	3,951.65	3,951.65	3,951.65
1.1	工资及福利费	5,472.00	-	119.70	239.40	239.40	256.50	256.50	256.50	273.60	273.60	273.60
	管理人员数量（人）	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	-	-	7.00	7.00	7.00	7.50	7.50	7.50	8.00	8.00	8.00

	福利费标准(万元/人·年)	-	-	0.98	0.98	0.98	1.05	1.05	1.05	1.12	1.12	1.12
1.2	燃料动力费	4,657.50	-	124.20	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40
1.3	运行维护费	59,062.50	-	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
1.4	其他管理费用	5,767.91	-	65.87	134.60	180.83	212.44	240.07	243.53	279.65	279.65	279.65
2	发行费用	92.40	92.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营成本合计	75,052.31	92.40	1,884.77	3,772.40	3,818.63	3,867.34	3,894.97	3,898.43	3,951.65	3,951.65	3,951.65

续上表

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	4,004.86	4,008.33	4,008.33	4,061.55	4,061.55	4,061.55	4,118.23	4,118.23	4,118.23	4,171.44	1,236.12
1.1	工资及福利费	290.70	290.70	290.70	307.80	307.80	307.80	324.90	324.90	324.90	342.00	171.00
	管理人员数量（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	8.50	8.50	8.50	9.00	9.00	9.00	9.50	9.50	9.50	10.00	10.00
	福利费标准(万元/人·年)	1.19	1.19	1.19	1.26	1.26	1.26	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40
1.2	燃料动力费	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	62.10
1.3	运行维护费	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	787.50
1.4	其他管理费用	315.76	319.23	319.23	355.35	355.35	355.35	394.93	394.93	394.93	431.04	215.52
2	发行费用	-	-	-	-	-						-
3	运营成本合计	4,004.86	4,008.33	4,008.33	4,061.55	4,061.55	4,061.55	4,118.23	4,118.23	4,118.23	4,171.44	1,236.12

③ 预计出租率和污水处理量达到正常运营 90%情况下进行测算的运营成本：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2020-2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	74,262.57	-	1,881.31	3,765.31	3,809.12	3,856.15	3,882.33	3,885.62	3,936.93	3,936.93	3,936.93
1.1	工资及福利费	5,472.00	-	119.70	239.40	239.40	256.50	256.50	256.50	273.60	273.60	273.60
	管理人员数量（人）	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	-	-	7.00	7.00	7.00	7.50	7.50	7.50	8.00	8.00	8.00
	福利费标准(万元/人·年)	-	-	0.98	0.98	0.98	1.05	1.05	1.05	1.12	1.12	1.12
1.2	燃料动力费	4,657.50	-	124.20	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40
1.3	运行维护费	58,668.75	-	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
1.4	其他管理费用	5,464.32	-	62.41	127.51	171.32	201.25	227.43	230.72	264.93	264.93	264.93
2	发行费用	92.40	92.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	运营成本合计	74,354.97	92.40	1,881.31	3,765.31	3,809.12	3,856.15	3,882.33	3,885.62	3,936.93	3,936.93	3,936.93

续上表

序号	项目	建设期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	3,988.25	3,991.53	3,991.53	4,042.84	4,042.84	4,042.84	4,097.44	4,097.44	4,097.44	4,148.76	831.03

1.1	工资及福利费	290.70	290.70	290.70	307.80	307.80	307.80	324.90	324.90	324.90	342.00	171.00
	管理人员数量（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	管理人员工资标准(万元/人·年)	8.50	8.50	8.50	9.00	9.00	9.00	9.50	9.50	9.50	10.00	10.00
	福利费标准(万元/人·年)	1.19	1.19	1.19	1.26	1.26	1.26	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40
1.2	燃料动力费	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	62.10
1.3	运行维护费	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	393.75
1.4	其他管理费用	299.15	302.43	302.43	336.64	336.64	336.64	374.14	374.14	374.14	408.36	204.18
2	发行费用	-	-	-	-	-						-
3	运营成本合计	3,988.25	3,991.53	3,991.53	4,042.84	4,042.84	4,042.84	4,097.44	4,097.44	4,097.44	4,148.76	831.03

（四）现金流量表

预计出租率和原水供应量达到正常运营 100%情况下的现金流量表：

序号	年度	建设期	运营期								
		2020-2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	105,000.00	3,467.00	7,084.00	9,517.60	11,180.80	12,635.20	12,817.60	14,718.40	14,718.40	14,718.40
1	资本金流入	21,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入	84,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营活动现金流入	-	3,467.00	7,084.00	9,517.60	11,180.80	12,635.20	12,817.60	14,718.40	14,718.40	14,718.40
二	现金流出	105,092.40	5,180.39	7,071.63	7,120.30	7,170.67	7,199.75	7,203.40	7,258.52	7,258.52	7,258.52
1	建设支出	100,021.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券还本付息	4,978.07	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15
3	经营活动现金流出	-	1,888.24	3,779.48	3,828.15	3,878.52	3,907.60	3,911.25	3,966.37	3,966.37	3,966.37
4	发行费用	92.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	-92.40	-1,713.39	12.37	2,397.30	4,010.13	5,435.45	5,614.20	7,459.88	7,459.88	7,459.88
1	项目现金净流入	-92.40	1,578.76	3,304.52	5,689.45	7,302.28	8,727.60	8,906.35	10,752.03	10,752.03	10,752.03
四	累计现金结余	-92.40	-1,805.79	-1,793.42	603.88	4,614.01	10,049.46	15,663.66	23,123.54	30,583.42	38,043.30
五	本息覆盖倍数	1.52									

续上表

序号	年度	运营期											合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	现金流入	16,619.20	16,801.60	16,801.60	18,702.40	18,702.40	18,702.40	20,785.60	20,785.60	20,785.60	22,686.40	11,343.20	408,573.40
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,000.00

序号	年度	运营期											合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,000.00
3	经营活动现金流入	16,619.20	16,801.60	16,801.60	18,702.40	18,702.40	18,702.40	20,785.60	20,785.60	20,785.60	22,686.40	11,343.20	303,573.40
二	现金流出	7,313.63	7,317.28	7,317.28	7,372.40	7,372.40	17,179.40	9,995.81	6,946.46	14,387.51	23,281.04	49,773.09	326,070.40
1	建设支出	-	-					-	-	-	-		100,021.93
2	债券还本付息	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	3,292.15	13,099.15	5,856.80	2,807.45	10,248.50	19,086.91	47,676.03	149,843.01
3	经营活动现金流出	4,021.48	4,025.13	4,025.13	4,080.25	4,080.25	4,080.25	4,139.01	4,139.01	4,139.01	4,194.13	2,097.06	76,113.06
4	发行费用	-	-					-	-	-	-		92.40
三	现金净流量	9,305.57	9,484.32	9,484.32	11,330.00	11,330.00	1,523.00	10,789.79	13,839.14	6,398.09	-594.64	-38,429.89	82,503.00
1	项目现金净流入	12,597.72	12,776.47	12,776.47	14,622.15	14,622.15	14,622.15	16,646.59	16,646.59	16,646.59	18,492.27	9,246.14	227,367.94
四	累计现金结余	47,348.87	56,833.19	66,317.51	77,647.51	88,977.51	90,500.51	101,290.30	115,129.44	121,527.53	120,932.89	82,503.00	82,503.00
五	本息覆盖倍数	1.52											

（五）项目收益与融资平衡情况

项目现金流收益预测假设：

- 1、国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为标准化厂房出租收入、配套用房出租收入、研发楼出租收入、孵化器出租收入、地下车库出租收入、研发楼物业服务收入、原水供水收入；
- 6、政府审批的收费政策未发生重大变化；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

基于以上假设，本项目的收益与融资平衡情况如下：

(1) 预计出租率和原水供应量达到正常运营 100%的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2021 年	-	193.00	193.00			11.00	-11.00
2022 年	-	435.35	435.35			3.30	-3.30
2023 年	-	484.70	484.70			-	-
2024 年	-	543.65	543.65			8.25	-8.25
2025 年	-	1,005.25	1,005.25			18.48	-18.48
2026 年	-	2,316.12	2,316.12			51.37	-51.37
2027 年	-	3,292.15	3,292.15	3,467.00	1,888.24		1,578.76
2028 年	-	3,292.15	3,292.15	7,084.00	3,779.48		3,304.52
2029 年	-	3,292.15	3,292.15	9,517.60	3,828.15	-	5,689.45
2030 年	-	3,292.15	3,292.15	11,180.80	3,878.52	-	7,302.28
2031 年	-	3,292.15	3,292.15	12,635.20	3,907.60	-	8,727.60
2032 年	-	3,292.15	3,292.15	12,817.60	3,911.25	-	8,906.35
2033 年	-	3,292.15	3,292.15	14,718.40	3,966.37	-	10,752.03
2034 年	-	3,292.15	3,292.15	14,718.40	3,966.37	-	10,752.03
2035 年	-	3,292.15	3,292.15	14,718.40	3,966.37	-	10,752.03
2036 年	-	3,292.15	3,292.15	16,619.20	4,021.48	-	12,597.72
2037 年	-	3,292.15	3,292.15	16,801.60	4,025.13	-	12,776.47
2038 年	-	3,292.15	3,292.15	16,801.60	4,025.13	-	12,776.47
2039 年	-	3,292.15	3,292.15	18,702.40	4,080.25	-	14,622.15
2040 年	-	3,292.15	3,292.15	18,702.40	4,080.25	-	14,622.15
2041 年	10,000.00	3,099.15	13,099.15	18,702.40	4,080.25	-	14,622.15
2042 年	3,000.00	2,856.80	5,856.80	20,785.60	4,139.01	-	16,646.59
2043 年	-	2,807.45	2,807.45	20,785.60	4,139.01	-	16,646.59
2044 年	7,500.00	2,748.50	10,248.50	20,785.60	4,139.01	-	16,646.59
2045 年	16,800.00	2,286.91	19,086.91	22,686.40	4,194.13		18,492.27
2046 年	46,700.00	976.03	47,676.03	11,343.20	2,097.06		9,246.14
合计	84,000.00	65,843.01	149,843.01	303,573.40	76,113.06	92.40	227,367.94
本息覆盖倍数				1.52			

(2) 预计出租率和原水供应量达到正常运营 95%的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2021 年	-	193.00	193.00			11.00	-11.00
2022 年	-	435.35	435.35			3.30	-3.30
2023 年	-	484.70	484.70			-	-
2024 年	-	543.65	543.65			8.25	-8.25
2025 年	-	1,005.25	1,005.25			18.48	-18.48
2026 年	-	2,316.12	2,316.12			51.37	-51.37
2027 年	-	3,292.15	3,292.15	3,293.65	1,884.77	-	1,408.88
2028 年	-	3,292.15	3,292.15	6,729.80	3,772.40	-	2,957.40
2029 年	-	3,292.15	3,292.15	9,041.72	3,818.63	-	5,223.09
2030 年	-	3,292.15	3,292.15	10,621.76	3,867.34	-	6,754.42
2031 年	-	3,292.15	3,292.15	12,003.44	3,894.97	-	8,108.47
2032 年	-	3,292.15	3,292.15	12,176.72	3,898.43	-	8,278.29
2033 年	-	3,292.15	3,292.15	13,982.48	3,951.65	-	10,030.83
2034 年	-	3,292.15	3,292.15	13,982.48	3,951.65	-	10,030.83
2035 年	-	3,292.15	3,292.15	13,982.48	3,951.65	-	10,030.83
2036 年	-	3,292.15	3,292.15	15,788.24	4,004.86	-	11,783.38
2037 年	-	3,292.15	3,292.15	15,961.52	4,008.33	-	11,953.19
2038 年	-	3,292.15	3,292.15	15,961.52	4,008.33	-	11,953.19
2039 年	-	3,292.15	3,292.15	17,767.28	4,061.55	-	13,705.73
2040 年	-	3,292.15	3,292.15	17,767.28	4,061.55	-	13,705.73
2041 年	10,000.00	3,099.15	13,099.15	17,767.28	4,061.55	-	13,705.73
2042 年	3,000.00	2,856.80	5,856.80	19,746.32	4,118.23	-	15,628.09
2043 年	-	2,807.45	2,807.45	19,746.32	4,118.23	-	15,628.09
2044 年	7,500.00	2,748.50	10,248.50	19,746.32	4,118.23	-	15,628.09
2045 年	16,800.00	2,286.91	19,086.91	21,552.08	4,171.44		17,380.64
2046 年	46,700.00	976.03	47,676.03	10,776.04	1,236.12		9,539.92
合计	84,000.00	65,843.01	149,843.01	288,394.73	74,959.91	92.40	213,342.42
本息覆盖倍数				1.42			

(3) 预计出租率和原水供应量达到正常运营 90%的情况下的本息覆盖倍

数：

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发债费用	项目净收益
2021 年	-	193.00	193.00			11.00	-11.00
2022 年	-	435.35	435.35			3.30	-3.30
2023 年	-	484.70	484.70			-	-
2024 年	-	543.65	543.65			8.25	-8.25
2025 年	-	1,005.25	1,005.25			18.48	-18.48
2026 年	-	2,316.12	2,316.12			51.37	-51.37
2027 年	-	3,292.15	3,292.15	3,120.30	1,881.31	-	1,238.99
2028 年	-	3,292.15	3,292.15	6,375.60	3,765.31	-	2,610.29
2029 年	-	3,292.15	3,292.15	8,565.84	3,809.12	-	4,756.72
2030 年	-	3,292.15	3,292.15	10,062.72	3,856.15	-	6,206.57
2031 年	-	3,292.15	3,292.15	11,371.68	3,882.33	-	7,489.35
2032 年	-	3,292.15	3,292.15	11,535.84	3,885.62	-	7,650.22
2033 年	-	3,292.15	3,292.15	13,246.56	3,936.93	-	9,309.63
2034 年	-	3,292.15	3,292.15	13,246.56	3,936.93	-	9,309.63
2035 年	-	3,292.15	3,292.15	13,246.56	3,936.93	-	9,309.63
2036 年	-	3,292.15	3,292.15	14,957.28	3,988.25	-	10,969.03
2037 年	-	3,292.15	3,292.15	15,121.44	3,991.53	-	11,129.91
2038 年	-	3,292.15	3,292.15	15,121.44	3,991.53	-	11,129.91
2039 年	-	3,292.15	3,292.15	16,832.16	4,042.84	-	12,789.32
2040 年	-	3,292.15	3,292.15	16,832.16	4,042.84	-	12,789.32
2041 年	10,000.00	3,099.15	13,099.15	16,832.16	4,042.84	-	12,789.32
2042 年	3,000.00	2,856.80	5,856.80	18,707.04	4,097.44	-	14,609.60
2043 年	-	2,807.45	2,807.45	18,707.04	4,097.44	-	14,609.60
2044 年	7,500.00	2,748.50	10,248.50	18,707.04	4,097.44	-	14,609.60
2045 年	16,800.00	2,286.91	19,086.91	20,417.76	4,148.76		16,269.00
2046 年	46,700.00	976.03	47,676.03	10,208.88	831.03		9,377.85
合计	84,000.00	65,843.01	149,843.01	273,216.06	74,262.57	92.40	198,861.09
本息覆盖倍数				1.33			

经上述测算,预计出租率达到正常运营 100%的情况下本息覆盖倍数为 1.52,预计出租率达到正常运营 95%的情况下本息覆盖倍数为 1.42,预计出租率达到正常运营 90%的情况下本息覆盖倍数为 1.33,项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险和控制措施

1、自然环境：项目实施过程中可能会产生施工垃圾和对水质产生影响。

对策：项目开工后，应当继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，临近水边的施工增设防护围网，防止人为地造成环境污染。其他污染物可以通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

2、施工条件：由于项目涉及范围广，建设工作量大，因此，容易发生工期延长或无法施工的状况，导致项目完工延期。

对策：项目实施过程中需充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内外部协调工作。在工程实施中确保工程质量，加强对项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工。

3、资金链断裂风险：项目的实施、项目建设等均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。

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

(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

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

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

2、偿付风险

根据“财预〔2016〕155号文”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。本项目专项收益债的偿付资金主要来自于标准化厂房出租收入、办公楼及宿舍出租收入、智慧园区综合服务中心出租收入、地下车库出租收入、综合楼物业服务收入、废水处理收入和政府性基金收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但收益的实现容易受到市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

对策：对项目的现金流建立严格的账户监管机制，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者的利益。

七、还款保障措施

（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，项目未来运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的本金和利息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现现金流入，扣除项目运营成本后，本项目可以达到资金平衡，运营收益足够覆盖本项目融资成本，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二）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

按《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级

财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹资资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（三）落实加强政府债务预算算理

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。

（四）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

市人民政府、市财政局、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益，保障投资者合法权益。

八、其他需要说明的事项

市政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。淮北市将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。安徽淮北高新技术产业开发区管理委员会将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。市政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。淮北市将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。