

黄里景区基础设施及配套设施提升工程

项目收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案

财政部门：淮北市相山区财政局

主管部门：淮北市相山区文化旅游体育局

实施单位：淮北市相山区文化旅游体育局

编制时间：二〇二四年十二月二十四日

目录

| | |
|------------------------------|----|
| 一、基本情况 | 1 |
| (一) 区域财政经济基本情况 | 1 |
| (二) 项目基本情况 | 2 |
| (三) 项目投资建设方案 | 4 |
| (四) 项目前期工作情况 | 13 |
| (五) 项目工程建设进度计划 | 13 |
| (六) 项目建设资金投入计划 | 14 |
| 二、项目重大经济社会效益分析 | 14 |
| (一) 项目建设的必要性 | 14 |
| (二) 项目社会经济效益 | 15 |
| (三) 对社会环境的影响 | 16 |
| (四) 项目实施的总产出和效果 | 17 |
| (五) 项目预期绩效评估 | 18 |
| 新增债券项目绩效目标表 | 18 |
| 三、项目总投资估算、资金筹措和资金管理方案 | 20 |
| (一) 项目估算总投资 | 20 |
| (二) 资金筹措方案 | 20 |
| (三) 资金管理方案 | 21 |
| 四、项目预期收益涉及的相关收费政策 | 23 |
| (一) 相关的收费政策 | 23 |
| (二) 相关收费政策的合法合规依据 | 23 |
| (三) 项目覆盖群体分布 | 23 |
| (四) 专项收入和政府性基金收入的规模 | 24 |
| 五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况 | 24 |
| (一) 基础数据的选取 | 24 |
| (二) 项目预期收入的测算 | 24 |
| (三) 项目预期支出的测算 | 30 |
| (四) 项目融资本息的测算 | 33 |
| (五) 项目资金平衡的测算 | 35 |
| (六) 项目本息保障倍数 | 38 |
| 六、债券发行方案 | 40 |
| (一) 发行依据 | 40 |
| (二) 发行计划 | 41 |
| (三) 发行场所 | 42 |
| (四) 品种和数量 | 42 |
| (五) 兑付安排 | 42 |
| (六) 发行费用 | 42 |
| (七) 承销或招投标 | 42 |
| (八) 信息披露计划 | 42 |
| 七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估 | 43 |
| (一) 影响项目施工进度或正常运营的风险 | 43 |
| (二) 影响融资平衡结果的风险 | 44 |
| (三) 项目风险管理措施 | 44 |
| 八、其他需要说明的事项 | 46 |

黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目

专项债券实施方案（第4次发行）

黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目为续发行项目，拟发行专项债券100000.00万元，其中2020年9月已发行3000.00万元，发行年利率为3.81%，2021年11月已发行3000.00万元，发行年利率为3.52%，2023年5月已发行500.00万元，发行年利率为2.97%，2023年9月已发行5000.00万元，发行年利率为3.08%，2025年发行30000.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年，本次发行1000万元；2026年发行58500.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年。利息按每半年支付一次，到期一次还本，发行费用按发行额的1%估算，本息覆盖倍数为1.50倍。

一、基本情况

（一）区域财政经济基本情况

相山区是淮北市历史最为悠久的小城镇，2000多年来，历代王朝分别在此设郡建县，因境内有相山而得名。相山区是安徽省淮北市主城区，是淮北市政治、经济、文化的中心。相山区地处淮海经济区复心，南接长三角，北连渤海，具有承东启西，连接南北的区位优势。相山区平原广袤，属温暖带半湿润气候，地下水储量为1,1570立方米，生物种类繁多。

相山区是淮北市主城区，辖1个镇、8个街道和1个省级经济开发区，有75个社区，13个行政村，面积141.7平方公里，辖区内常住人口约51万。先后荣获全国食品工业强区、全国计划生育优质服务单位、全国平安建设先进区、全国首批农村生活垃圾分类和资源化利用示范区、全国知识产权强县工程试点区、全国县域节水型社会示范区、全国平安建设先进区、全国食品工业强区等国家级荣誉称号；获评第一届、第二届安徽省文明城区，安徽省未成年人思想道德建设工作先进区、安徽省森林城市、安徽省发展民营经济先进区、安徽省城市商贸服务业发展示范区、安徽省法治区，全省服务业综合改革试点区、全省投资环境十佳区、全省教育强区等省级荣誉称号。

淮北市相山区2018-2020年经济基本情况如下表：

淮北市相山区2021-2023年经济基本情况表

| 年份 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|----------|-------|-------|-------|
| 一般公共预算收支 | | | |
| 财政收入 | 8.77 | 9.21 | - |
| 税收收入 | 8.36 | - | - |
| 财政支出 | 19.35 | 19.92 | - |
| 政府性基金收支 | | | |
| 政府性基金收入 | 0 | - | 14.07 |
| 土地出让收入 | 0 | - | - |
| 政府性基金支出 | 6 | 6.19 | 13.63 |
| 国有资本经营收支 | | | |
| 债务状况 | | | |
| 地方政府债务余额 | 18.71 | 24.32 | 37.35 |
| 其中：一般债务 | 8.24 | 8.22 | 8.30 |
| 专项债务 | 10.47 | 16.10 | 29.05 |
| 地方政府债务限额 | 19.44 | 25.07 | 37.47 |
| 其中：一般债务 | 8.72 | 8.72 | - |
| 专项债务 | 10.72 | 16.35 | - |

注：数据来源于相山区统计局。

（二）项目基本情况

- 1、项目名称：黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目。
- 2、实施单位：淮北市相山区文化旅游体育局。
- 3、单位性质：行政事业单位。
- 4、建设地点：淮北市相山区曲阳街道办事处辖区。

具体建设地点如下图：



5、建设内容及规模

（1）建设内容

项目规划占地10平方公里，规划建筑面积20万平方米，主要建设黄里景区旅游基础设施及配套设施，包括道路及配套设施、黄里景区旅游基础设施、黄里山体水域环境生态治理、游客中心及周边游乐设施建设。

（2）建设规模

具体建设规模如下：

①智慧旅游服务中心，为游客提供更完美的服务，总建筑面积10000平方米；②停车场，主要为游客停车、游玩提供服务，总建筑面积9000平方米；③杏花广场，作为节庆活动的开展、游客休闲集散，总建筑面积110000平方米；④景区商业街，主要经营旅游产品、茶艺、风味小吃，总建筑面积12000平方米；⑤美食街，特色餐饮集聚区，总建筑面积7800平方米；⑥黄里民宿，总建筑面积18000平方米；⑦杏文化产品展示及制作技艺演示中心，有陈列室、演示厅等，配置设备，购置软件等。总建筑面积15000平方米；⑧民俗大观园，主要建设非遗体验基地、民俗文化博物馆、古墨遗韵展览馆、特民俗作坊街等，总建筑面积8000平方米；⑨潍河治理及跨河景观桥建设，主要为水系优化、驳岸整治，建设黄里景区接S202跨河景观桥两座；⑩配套设施、山体绿化、西山路建设及游乐设施。

（三）项目投资建设方案

1、总体建设原则

（1）本项目的实施符合国内基本建设项目的建设和审批程序。

（2）建立专门机构作为项目的执行单位，负责项目实施的组织协调和管理工作。

（3）项目的设计、供货、施工安装等履行单位与项目执行单位履行必要的法律手续，违约责任应按国家有关法律法规执行。

（4）项目执行单位与项目履行单位协商制定项目实施计划表，并在履行前通知有关各方。

2、设计原则

本次设计在上位规划的指导下，在对现状充分研究的基础上，从对现状问题的发现和解决入手，提出五大原则：

(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景观风貌。

(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，同时让绿化空间的建设与其周边地段建筑空间相协调。

(4) 强调“人本思想”，以“为人民服务”作为城镇建设的宗旨，满足人们多元化、多层次的需求，将以人为本贯穿规划的整个过程，为当地人民创造良好的生活环境。

(5) 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。细分4条：

①因地制宜，突出特色尊重自然资源禀赋，宜农则农、宜林则林、宜商则商、宜游则游；对区域发展条件作出较为准确的判断，积极发展地方特色经济，避免提出不切实际的发展战略。

②注重环境保护环境质量好坏，不仅影响相山区资源开发和居民的生活质量，还影响投资环境的改善，规划中要充分体现环境优先原则，提升项目区的整体环境质量，为经济社会发展创造有利条件。充分与周围自然条件融合。

③节约集约用地应坚持合理利用土地的原则，优化土地资源配置，珍惜土地合理开发、尽量少占耕地，对现状土地资源进行调整和优化，提高土地利用率，正确处理开发建设与节约土地的关系。

④近远期结合，分期实施规划要具有前瞻性，同时也要注意与现实相结合，规划分期实施，充分做到远期与近期相衔接，做到“高起点、远目标、重实际、可操作”。

3、工程方案

(1) 规划结构

总占地10平方公里，主要建设黄里风景区基础设施，景观打造、服务中心、美食街、创客产业园、商业街区、停车场等。项目区的各个环节既是旅游景区的有机组成部分，又各自具有相当的独立性，与所处的社会环境具有更密切、更广泛的日常联系。

(2) 功能分区与布局

依托原有的自然资源，包括地形地貌、植被、自然水系、山体、自然景观等，以生态为基，文化塑魂，配套先行，休闲提升为总规划指导思想，充分利用自然条件，为人们提供一个以生态旅游、娱乐休闲、郊野度假和户外运动为主要内容的生态旅游环境。结合自然、交通等综合条件，项目总体布局划分为：

| 序号 | 项目名称 | 建设内容 | 备注 |
|----|------------------|--|---|
| 1 | 智慧旅游服务中心 | 为游客提供更完美的服务。包括散客及团队接待区、景区宏观多媒体展示区（景区内部分区实时直播画面、电子信息终端等）、旅游自助定制区、票务服务及相关配套服务区等（问询、超市、简餐等）。总建筑面积10000平方米。 | 建筑设计上充分表达淮北的历史文化，景观设计上采用杏花为主的植物配置，重要节点上设置杏花主题景观雕塑 |
| 2 | 停车场 | 规划项目功能上主要为游客停车、游玩提供服务。游客通过道路进入停车场，然后下车经过步行系统来到游客接待中心，完成先关活动后到景区环保车换乘处换乘绿色环保车进入景区游玩。停车场设计成生态停车场，为游客提供停车服务。总建筑面积9000平方米。 | |
| 3 | 杏花广场 | 建设生态文化广场，其功能主要作为节庆活动的开展、游客休闲集散等功能。广场增加水景，设计叠泉景观；广场周边的绿化植物，可选择乡土树种，进行密植、丛植、散植等等，乡土树种既容易栽培，又能配合意境特色，形成高低错落、多层次、多色彩的视觉效果，反映出春、夏、秋、冬不同的季相景观。含有儿童体验馆、绿地、休闲步道等。总建筑面积110000平方米。 | |
| 4 | 景区商业街 | 皖北民宿风结合现代风格，主要经营旅游产品、茶艺、风味小吃等。总建筑面积12000平方米。 | |
| 5 | 美食街 | 是特色餐饮集聚区，推出杏果汁坊、杏花素食斋、杏花茶馆、杏花甜品屋等10-20家石榴主题餐饮、民俗体验商铺；入驻地锅鸡、“鱼咬羊”、淮北狗肉、双堆面鱼、素馅扁食、南坪响肚等30-50家主题餐饮店。总建筑面积7800平方米 | |
| 6 | 黄里民宿 | 在现有的村民房屋的基础上，选择部分闲置和人员较为稀少老屋进行改造。总建筑面积18000平方米。 | |
| 7 | 杏文化产品展示及制作技艺演示中心 | 主要为全国石榴产品展览展示、杏、制作技艺演示等，主要有陈列室、演示厅等，配置设备，购置软件等。总建筑面积15000平方米。 | |
| 8 | 民俗大观园 | 主要建设非遗体验基地、民俗文化博物馆、古墨遗韵展览馆、特民俗作坊街等。总建筑面积8000平方米。 | |
| 9 | 濉河治理及跨河景观桥建设 | 主要为水系优化、驳岸整治。建设黄里景区接S202跨河景观桥两座。 | |
| 10 | 配套设施 | 包括道路、供水、供电、消防、雨污管网、环境卫生等设施。 | |
| 11 | 山体绿化 | 对于景区内山体进行绿化，进行补绿工程。 | |
| 12 | 西山路建设 | 3.292公里，道路红线35米 | |
| 13 | 游乐设施 | 建设大型的游乐设施及室外体验设施 | |

（3）道路交通系统

①道路系统

A、项目占地10平方公里，建筑面积20万平方米，主要建设黄里景区旅游基础设施及配套设施，包括道路及配套设施、黄里景区旅游基础设施、黄里山体水域环境生态治理、游客中心及周边游乐设施建设。

B、道路建设等级

道路系统分为主干路、次干路和支路三个等级，居住用地内的街坊道路不在控制范围内。

C、路网建设布局

建设主干路1条，为西山路，规划红线35米。项目北起S202，南至淮海西路。建设次干路分流主干路交通，联系片区内部交通，同时可服务于景区的各种用地，以生活功能为主，交通功能为辅。建设支路强调生活功能，主要服务于行人、自行车慢速交通，本次建设加强支路梳理，改善道路条件，形成合理支路网密度。同时加强连通度，增强可达性。

D、道路红线控制

a、主干路、次干路道路红线原则上不允许任意变动，支路红线可结合具体情况作局部调整，但不得影响整体路网格局。

b、道路红线内用地为道路专用，与道路、交通无关的建筑物、构筑物不得占用。在规划道路红线以内现有的建筑物、构筑物，在改造、扩建时必须退出道路红线。

E、路幅规划

优化道路断面设计，交通性道路以机动车为主分配道路空间资源，生活性道路以步行、自行车为主分配道路空间资源。

F、交叉口控制

平面交叉口处道路缘石和红线转弯半径，主干路、次干路按15米控制，支路按10米控制。不同等级的道路相交，按等级高的道路控制。

G、地块出入口控制

各地块主要交通出入口方位必须严格遵照分图图册有关规定执行。明确地块出入口规划准则。

②绿道系统

A、绿道建设体系

建设两类功能型绿道：通勤型绿道、休闲型绿道。不同类型绿道之间无缝对接，形成高效便捷的串联体系。不同类型绿道的功能定位和建设要求如下表所示。

不同类型绿道功能定位和规划要求

| 类型 | 功能定位 | 建设要求 |
|-------|---|--|
| 通勤型绿道 | 主要沿主干路与次干路设置，联系各功能分区，提供空间连续、线路易达、使用便捷、远离机动车干扰的慢行路径。 | 连续、开敞的慢行（包括步行与自行车）道路；与公共交通、公共服务设施良好衔接；尽量提供连续的遮阳避雨设施；远离机动车干扰、稳静设计；采用透水、环保、彩色路面铺装；满足无障碍通行需求。 |
| 休闲型绿道 | 主要设置在次干路、支路上，服务于内部的休闲、娱乐、健身、游憩、交际等慢行需求，提高慢行便捷性。 | 尽量结合绿地、水系设置慢行路线；采用透水、环保路面铺装；增加绿化、美化环境；与其它慢行空间良好衔接；满足无障碍通行需求；合理限制机动车车速，保障骑行者安全性。 |

B、自行车停车租赁系统

为方便自行车停车与使用，鼓励自行车出行，本着规模适度、分散布局、便捷服务、有序衔接的原则，结合慢行空间、公交站点、公共服务设施、商业中心、居住社区布局，以500米服务半径结合公园绿地设置自行车租赁点，各租赁点之间车辆交互式用、自由存取、连锁运营，形成网络化服务的自行车停车租赁系统。为体现慢行优先，促进低碳出行，建议自行车停车租赁系统实行免费运营。

③无障碍设计

充分考虑方便残疾人使用的需求。在城市道路、非机动车道和人行道设计有音响交通信号及建筑设计中已充分考虑无障碍要求。项目区内的公共场所、广场、公共活动空间、步行体系和建筑物出入口等区域内，有高差的地方均设计有方便步行或轮椅通行的坡道。在主要人行道铺设连续的盲人行走专用设施。

（4）绿地生态系统

①绿地建设系统

充分利用场地的自然生态资源，突出该区域的景观特色，建设生态环境良好的特色景区，突出生态性、文化性、特色性。

②景观系统

营造优美的景区空间环境，重视城市设计及景观设计对景区建设活动的引导和控制。确保特色景区空间形态的整体性和独特性，并与自然景观和历史人文景观相互协调。

③水系优化

以提高河道水系水面率、确保防洪排涝、改造滨水景观为目标，通过沟通水系、消除盲沟死水、拓宽河道等手段，对濉河项目区段水系进行优化。对现状排洪沟进行疏通清淤、驳岸整治，以保证水系畅通；在沟渠及水库两侧预留景观绿地，提高景观品质；结合休闲旅游、公园开发进行改造，局部展宽水面，加强滨水景观设计。

④驳岸整治

按照建设要求，对现状排洪沟及水渠进行疏浚拓宽，完善驳岸生态改造，加强水质治理和两岸绿化控制，发挥其排水、生态和景观、游憩的综合功能。宜采用硬质景观驳岸，并结合滨水区的休闲、旅游、商业功能，在水系东岸设置临河栈道、入河台阶、景观小品等，可利用自然驳岸与硬质驳岸相结合的方式打造优美的自然及人工景观带。

（5）市政公用设施

①给水工程

A、给水现状

项目区内的南黄社区和北黄社区通过新农村建设，基本实现自来水统一供给，所用水源均为地下水，由分布在各个村庄内的机井供给，给水管道沿主要道路分布。

B、用水量预测

结合项目区现状用水情况及未来景区建设需求，考虑自来水普及率100%。

C、给水管网

项目区给水管网采用环状与枝状相结合的方式布置，以确保供水安全，且便于地块用水从多方位开口接入。给水干管沿路布置，干管管径为DN300，支管管径为DN200。给水管在道路下管位以路东侧、南侧为主，尽量埋设在非机动车道或人行道下，管顶覆土深度需大于冻土深度。

②污水工程

A. 建设原则

a、排水体制为雨污分流制；

b、项目区生活污水由污水干管收集后，送至分布于项目区内的3个污水处理设施，分区集中处理；

c、在管网布置上本着技术先进、经济合理、便于施工、管理方便的原则，近期与远期结合，局部与总体结合，形成完整的污水排水体系。

B、污水管网

项目区污水管网呈枝状布置，由于区内地形南北两侧较高，因此沿路布置污水主干管，管径DN300，其他道路布置污水支管，管径DN200。污水总体排水方向为南、北两侧汇入路主干管，最终汇集到项目区内的污水处理设施集中处理。污水管以重力自流排放为原则，管道坡度不小于0.3%，在设计充满度下的最小设计流速为0.6m/s。污水管在道路下管位以路西侧、北侧为主，尽量布置在绿化带或非机动车道下，管顶覆土深度需大于冻土深度。

③雨水工程

A、建设原则

a、排水体制为雨污分流制。项目区内有大量的排洪沟与农田灌溉渠，可满足雨水的收集及疏解；在建筑密集区，结合公园绿地及单位附属绿地，合理规划植草沟、下凹绿地、透水铺装等低冲击开发措施，维持场地水文条件。

b、雨水收集利用及排放遵循原地收集利用原则，采用屋面及绿地雨水综合收集系统、绿地滞留雨水收集、停车场汇水沟渗透收集雨水、透水路面铺装下安装汇水盲管收集雨水等措施。

B、雨水排放

项目区不单独铺设雨水管网，利用生态措施及场地内现有排洪沟、灌溉渠疏解雨水。雨水从道路及场地汇集到生态植草沟后，在与排洪沟交叉处设置下凹绿地，加强雨水的净化、下渗并补给地下水，额外的雨水通过排洪沟、灌溉渠就近排入水库或蓄水池，用于农田及绿化灌溉。

C、雨水利用

利用透水路面、雨水花园、绿地滞留池、生态植草沟等措施将雨水滞留在原地，同时利用湿地植被处理初期雨水，净化后的雨水一方面可补给地下水水源，另一方面可作为再生水供周边绿化及农田灌溉，或作为景观湖体的补充用水。盈余的雨水可通过沟渠向自然水系排放，通过水系的整治、疏通保证汛期的安全。

④电力工程

10KV高压电缆在项目区内沿道路敷设，原则上位于道路的东侧、南侧的人行道或非机动车道下，与电信线路分侧布置，干线网的走径按总体规划要求确定。由变电所引出的10kV电缆线容量应按远期负荷量选择。

⑤电信工程

电信管线直接由城市电信网接入项目区，电信有线网以淮北市电信局为中心组网，积极发展光还网、光交接、光接入，形成以管道主干光缆为主通道，光交接、光接入为主要组网方式的传输系统。电信传输网（市话网）的新建网路主要采用光纤用户接入单元（ONU），由各ONU点引出用户直配线。市话线、有线电视、计算机数据宽带网等信息传输线均采用同一线位，同沟敷设，在敷设电信线路的管位时，应预留以上信号线路的管孔。与电力缆线平行布置的电信管线应要有足够间距以满足电磁兼容性要求，原则上位于道路西侧、北侧的人行道或非机动车道下，与电力线路分侧布置。

⑥环卫工程

A、建设原则

- a、项目区环境卫生设施，要与本地实际情况相符合，具有可操作性；
- b、根据项目区功能定位，按照各类环卫设施的特点和布局要求，从满足使用功能、减少环境污染、经济效益较佳的角度考虑，合理设置环卫设施；
- c、加速固体废物的减量化、资源化、无害化，规划环卫设施要充分考虑未来发展需要，有足够的前瞻性，形成环境卫生设施长足发展的良好态势，确保长期先进。

B、环卫公共设施

a、公共厕所

按照《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）、国家4A级景区创建要求，项目区内公共厕所按一、二类水冲式公共厕所标准设计，现状不符合要求的公厕需进行改造升级。按服务半径300米布局4座公共厕所。

b、废物箱

设置间距：商业街为50-80米；主干路、次干路为100-200米；支路为200-400米。

c、粪便污水前端处理设施

近期污水管网和污水收集处理设施不完善的区域，建议布置粪便污水前端处理设施。粪便污水前端处理设施离建筑物净距不小于5米，其设置的位置应便于清掏和运输。

随着市政污水管网的完善，可不设置粪便污水前端处理设施，粪便纳入污水管网实行统一排放、收集及集中处理，达标排放。

C、环卫工程设施

a、垃圾转运站

规划设置垃圾转运站1处，项目区内不额外设垃圾转运站。

b、垃圾收集点

按服务半径500米设置垃圾收集点，在项目区内新增9处垃圾收集点，收集点与周围建筑物的距离应不小于6米，并设置不少于3米宽绿化隔离带。收集点的生活垃圾分类袋装后由小型收运车运送至垃圾转运站，可回收垃圾分拣后送至回收企业或资源回收站；不可回收垃圾统一收集后，经压缩运往垃圾焚烧厂。

⑦消防工程

A、消防设施

a、消防中心

在项目区设置消防中心1处，与游客服务中心合建。

b、消防栓

沿项目区道路设置的室外市政消防栓间距不大于120米，管网末端消防栓的水压不应小于0.15MPa，流量不应小于15升/秒，在管网压力低的地区应建设集中供水增压站。

c、消防给水

消防给水管道与生活给水管道共用，采用低压给水系统。独立消防给水管道最小管径不小于150毫米。按《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）有关规定布置新城消防给水系统，给水管网应连成环状。项目区主、次干路上应设置室外消火栓，间距不超过120米，尽量靠近道路交叉口，新建道路上消火栓应跟给水管道同步实施，原道路上不足部分及早补齐；居住区内消火栓保护半径不超过150米，无市政消火栓、无消防通道的建筑密集区应修建消防蓄水池。充分利用项目区内米粮坝及八里岗水库等天然水源，扩大蓄水量，修建消防码

头或设取水处。利用天然水源时，应保证枯水期最低水位时消防用水的可靠性，且应设置可靠的取水设施。

d、消防通道

完善各级道路的合理配置，建立高速畅通的消防车道脉络，确保消防车的通达性、时效性。消防通道的间距不大于150米，宽度不小于4米。长度超过120米的尽端式道路设15×15米的回车场或回车道。

e、消防通讯

充分利用科技手段，加快消防信息化建设，实现全区统一接警，以求最大限度达到警力、装备、信息共享，发挥灭火作战的最佳效能。消防站及企业专职消防队通讯建设，根据《城镇消防布局与技术配置标准》的要求进行配置，设专门火警电话，同时增设无线联系。将消防供电纳入规划电力专项规划中，保证供电系统的设计满足消防要求。

（四）项目前期工作情况

本项目前期的立项、可研、环评、选址和土地预审等审批手续已全部完成，建设方案已经编制，在2020年9月已开工建设，预计2026年8月完成竣工验收。项目除计划发行专项债券以外，暂未就该项目向外融资，项目资本金由淮北市相山区财政部门统一安排，地方政府非标专项债资金到位后，可立即投入使用。

（五）项目工程建设进度计划

按照统一规划，逐步建设的原则，结合本项目工程量实际情况，项目前期工作：项目立项、方案规划、可行性研究、工程设计、招标及开工前各项审批工作，部分建设资金筹措工作，在2020年8月开展完毕。

项目实施从2020年9月开始，周期拟定为6年，即2020年9月～2024年8月。工程进度计划

时间安排：

2020年4月-2020年8月，完成项目立项、方案规划、可行性研究、工程设计、招标及开工前各项审批工作，并完成部分建设资金筹措工作。

2020年9月-2026年6月，全面进行施工。

2026年7月-2026年8月，设备安装调试、资料整理、竣工验收、交付使用。

（六）项目建设资金投入计划

本项目属于在建工程，项目前期准备工作计划于2020年8月完成，并进行施工准备，建设期6年，至2026年8月竣工验收，并达到全部投入使用状况。

本项目建设期内资金投入计划如下：

资金使用计划表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|-----|---------|-----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|
| 一 | 总投资 | 165600.00 | 15974.85 | 16089.15 | 16391.75 | 8518.75 | 10780.00 | 34758.00 | 63087.50 |
| 1 | 建设投资 | 160802.22 | 15971.85 | 15971.85 | 16171.85 | 8285.92 | 10391.25 | 33739.25 | 60270.25 |
| 2 | 建设期发债利息 | 4697.78 | 0.00 | 114.30 | 219.90 | 227.33 | 388.75 | 988.75 | 2758.75 |
| 3 | 债券发行费用 | 100.00 | 3.00 | 3.00 | 0.00 | 5.50 | 0.00 | 30.00 | 58.50 |
| 二 | 资金筹措 | 165600.00 | 15974.85 | 16089.15 | 16391.75 | 8518.75 | 10780.00 | 34758.00 | 63087.50 |
| 1 | 发行债券 | 100000.00 | 3000.00 | 3000.00 | 0.00 | 5500.00 | 0.00 | 30000.00 | 58500.00 |
| 2 | 资本金 | 65600.00 | 12974.85 | 13089.15 | 16391.75 | 3018.75 | 10780.00 | 4758.00 | 4587.50 |
| 2.1 | 用于项目投资 | 60302.22 | 12971.85 | 12971.85 | 15971.85 | 2485.92 | 10391.25 | 3739.25 | 1770.25 |
| 2.2 | 建设期利息 | 4697.78 | 0.00 | 114.30 | 219.90 | 227.33 | 388.75 | 988.75 | 2758.75 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 100.00 | 3.00 | 3.00 | 0.00 | 5.50 | 0.00 | 30.00 | 58.50 |
| 2.4 | 铺底资金 | 500.00 | | | 200.00 | 300.00 | | | |

备注：债券利息每半年支付一次。

二、项目重大经济社会效益分析

（一）项目建设的必要性

1、项目建设符合国家产业发展政策和淮北市旅游业发展需要

把淮北市建设成为宜居宜游宜业的皖北城市，是淮北市委、市政府加快全市经济社会发展特别是旅游经济发展的重大战略举措。黄里景区的规划建设正是充分考虑项目区优势资源基础上，适应当前旅游消费需求特点的旅游精品项目，这对促进周边村镇区域经济非常有益，而旅游接待设施及相关配套服务基础设施建设即是满足旅游消费需求，也是对当地生态环境的保护，社会、经济、生态效益相互促进、相互发展。具有良好的社会效益、经济效益和生态效益。

2、项目建设是完善、提高相山区旅游业综合竞争力的需要

项目区旅游资源丰富，但在各层次的客源市场开发研究与针对不同层次的客源市场如何提高服务设施标准、人员素质、服务水平、营销水平等方面是一个薄弱环节；另一方面，项目区与4A级景区相山公园仅一山之隔，旅游资源较为丰富

，但黄里景区尚未开发出来，相关旅游基础配套设施不完善，造成需求与市场脱节，随着近几年在淮北市区域休闲旅游的发展，给当地旅游带来了新的活力，因此，以市场为导向，将周边区域的旅游资源进行整合，在旅游业里面形成成熟的旅游线路和产业链条，这对提高区域旅游业综合竞争力非常必要。鉴于此，根据相山区区域旅游发展现状，依托独特的自然地理环境，以保护绿色生态资源为前提，通过升级改造，主要面向国内、外高端市场的游客打造一个上规模、上档次的设施完善、功能齐全、环境优雅旅游景区。

3、项目建设是合理开发利用生态资源，保护生态环境的需要

项目区原始生态环境保护完好，旅游开发潜力大，因此，通过完善本项目的规划建设，达到保护生态环境的目的。

4、项目建设是淮北市旅游基础设施、旅游地产相互促进发展的需要

旅游地产是一种经济综合体，它覆盖了地产、度假、生活、休闲娱乐等各个方面，一般包括旅游景点地产、旅游商业地产、旅游度假地产、旅游住宅地产等。随着国家对旅游产业的支柱型战略定位，政府加快高速公路等市政基础设施建设，旅游地产度假区项目，对具备经济实力、注重生活品质的人群而言，既是与家人享受第二人生的度假产品，又是保值增值抗通胀的优秀投资选择。通过本项目建设，可以盘活景区内可用于旅游地产开发的土地，带动旅游地产的开发建设，同时可为度假区旅游景点、基础设施建设提供资金来源。项目建设可为市民开辟新的就业门路，缓解就业矛盾，有利于维护社会稳定，起到繁荣城市经济的作用，为地区经济的发展创造良好的投资环境，促进地区经济的振兴。

（二）项目社会效益

1、改善淮北市相山区环境，为投资者创造良好的投资环境，有利于淮北对外招商引资，有利于淮北市内文物保护和民俗文化的传承；

2、提高淮北市的旅游吸引能力和客源市场竞争力，推动相关行业的发展，促进本区经济的增长与繁荣，为社会提供更多的就业机会；

3、有利于调整产业结构，优化资源配置，真正做到开发一片，保护一片，致富一片；

4、为居民提供了更加良好的生活环境条件，有利于居民整体素质的提高和传统文化的发展与进步，增加就业人员，利于社会稳定，促进社会关系的全面协调发展；

综上所述，项目建成后具有广阔的市场前景和较高的经济效益。从淮北市文化旅游资源生态保护和文物遗产保护的可持续发展理念出发建设旅游项目，能加大环境治理保护和文物保护的投资力度，使旅游地的生态保持平衡、文化遗产丰富，而且，对加速淮北市的经济与社会事业发展、增加当地居民收入、提高文明程度和促进社会长治久安具有不可替代的作用。

（三）对社会环境的影响

1、对项目所在地居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施将大大提高淮北市的旅游环境质量，对于促进社会和谐稳定目标的实现将起到非常重要的推进作用。本项目是适应新时期旅游事业发展的要求，提高旅游环境水平，有利于带动周边居民致富，促进社会和谐稳定。

2、项目对社会不同利益群体的影响

本项目所在地工程地质条件较好，地址选择合理，项目建设不会对环境造成不良影响。项目受益群体主要为：

- （1）周边居民：通过项目的实施，提高了居民生活环境，改善了生活质量。
- （2）当地政府：完善了景区基础设施，促进社会和谐稳定。
- （3）施工建设方：可以直接在项目建设中获得利润，使企业得到较大的发展。

3、对当地基础设施、社会服务容量等的影响

为了满足项目区建设的需要，项目建设期间必然会改善当地交通、通讯、供电、给排水等基础设施条件，基础设施的改善会促进当地教育、商业、餐饮、娱乐等各种社会服务职能的发展，加快了当地城镇化建设。

4、对项目所在地区民族和宗教的影响

项目所在地的少数民族的风俗习惯一直得到当地人民的尊重，当地的经济发展也给他们带来了极大的利益，使少数民族深感温暖。建设地周围没有寺庙、道院，因而不会导致少数民族和宗教方面的异议，也不会影响当地的社会安定。同时承办单位尊重宗教信仰，维护民族团结，项目建设不会引发少数民族和宗教方面的异议。

5、负面影响

项目的负面影响主要是施工期对沿线居民生活的困扰和环境的污染，因此按照环境治理应与项目工程“同时设计，同时施工，同时交付使用”的原则，尽量缩短工期，减少对居民生活的影响，对可能产生的污染进行综合治理，使其达到国家规定的排放标准。

项目社会影响分析表

| 序号 | 社会因素 | 影响的范围程 | 可能出现的后果 | 措施建议 |
|----|--------------------|---|--------------------------------------|----------------|
| 1 | 对项目所在地区居民收入和生活的影响 | 正面影响程度一般 | 提高旅游环境水平，增加就业岗位，提高居民收入 | 积极宣传和引导 |
| 2 | 对社会不同利益群体的影响 | 建设期内将提高有关材料供应商、施工方等商家收入，实施后可提高居民生活环境，改善生活质量 | 不同程度影响施工环境、促进经济的健康发展 | 有关部门应做好相应宣传 |
| 3 | 对所在地区民族和宗教的影响 | 负面影响程度一般 | 符合当地宗教民族风俗习惯，不会出现影响少数民族和宗教的异议和影响社会安定 | 有关部门应积极做好引导和宣传 |
| 4 | 对当地基础设施和社会服务容量的影响 | 正面影响程度大且长远 | 彻底改善项目周边基础设施，加快当地城镇化建设 | 建立长效维护机制 |
| 5 | 施工期对沿线居民生活的困扰和环境污染 | 负面影响程度一般，主要为施工区域 | 可能出现噪声、污水、废气、固体废弃物等污染 | 科学、有效治理 |

（四）项目实施的总产出和效果

项目实施的总产出是：完成总建筑面积10000平方米的智慧旅游服务中心；总建筑面积9000平方米的停车场；总建筑面积110000平方米的杏花广场；总建筑面积12000平方米的景区商业街；总建筑面积7800平方米的美食街；总建筑面积18000平方米的黄里民宿；总建筑面积15000平方米的杏文化产品展示及制作技艺演示中心；建成总建筑面积8000平方米的民俗大观园，主要为非遗体验基地、民俗文化博物馆、古墨遗韵展览馆、特民俗作坊街等；完成濉河治理及跨河景观桥建设；完成配套设施、山体绿化3.292公里，道路红线35米的西山路及游乐设施的建设。

本项目作为淮北市重点工程，符合国家和地区“十三五”规划确定的战略目标，符合国家的产业政策，对当地社会的经济发展和社会进步具有明显的推动和示范作用，能加大环境治理保护和文物保护的投资力度，使旅游地的生态保持平衡、文化遗产丰富，并且，对加速淮北市的经济与社会事业发展、增加当地居民收入、提高文明程度和促进社会长治久安具有不可替代的作用。

（五）项目预期绩效评估

经事前绩效评估，项目的实施具有重大社会效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。本项目的具体绩效目标如下：

新增债券项目绩效目标表

| | | | | | | |
|--------------|--|--|------------------------------|---------------|-------------|----------------------------------|
| 项目名称 | | 黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目 | | | | |
| 主管部门 | | 淮北市相山区文化旅游体育局 | 实施单位 | 淮北市相山区文化旅游体育局 | | |
| 项目属性 | | <input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目 | | | | |
| 项目资金 (万元) | | 项目投资总额: | | 165600.00 万元 | | |
| | | 其中: 财政拨款 | | 65600.00 万元 | | |
| | | 债券资金 | | 100,000.00万元 | | |
| 总体目标 | 实施目标（2020年—2041年） | | | | | |
| | 目标1: 按规划设计标准完成黄里景区旅游基础设施及配套设施，包括道路及配套设施、黄里景区旅游基础设施、黄里山体水域环境生态治理、游客中心及周边游乐设施建设。 | | | | | |
| | 目标2: 加大环境治理保护和文物保护的投资力度，使旅游地的生态保持平衡、文化遗产丰富，实现淮北市文化旅游资源生态保护和文化遗产保护的可持续发展。 | | | | | |
| 项目绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | | 指标值 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 目标任务完成率指标 | 指标1: 黄里景区旅游基础设施 | | 总规划面积20万m² | 全部建设完成，达到规划建设标准 |
| | | | 指标2: 游客中心及游乐设施 | | | |
| | | | 指标3: 黄里山体水域环境生态治理 | | 设计要求 | 全部整治完成，达到规划设计标准 |
| | | | 指标4: 道路及配套设施 | | 设计要求 | 全部整治完成，达到规划设计标准 |
| | | 质量达标率指标 | 指标1: 工程质量达到验收标准 | | 100% | 验收合格 |
| | | | 指标2: 分项工程质量达到验收标准 | | 100% | 验收合格 |
| | | 完成及时率指标 | 指标1: 5年内完成 | | 5年 | 5年内完成 |
| | | | 指标2: 单项工程开工及时且按照计划完成 | | 2026年8月竣工完成 | 施工横道图 |
| | | 项目投资控制率指标 | 指标1: 项目总体投资偏差率 | | 10.12% | 小于投资概算预备费 |
| | | | 指标2: 各单项工程投资控制率 | | 10% | 小于10% |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 指标1: 项目建成后，对淮北市投资环境影响 | | 明显有利于 | 项目建成后，是否为投资者创造良好的投资环境，有利于淮北市招商引资 |
| | | | 指标2: 本息覆盖倍数 | | 1.50 | 实施方案 |
| | | 社会效益指标 | 指标1: 对淮北市居民就业的影响 | | 明显带动 | 是否直接或间接的带动就业增长 |
| | | | 指标2: 对相关产业的发展影响 | | 明显促进 | 是否有利于调整产业结构优化资源配置，推动相关产业发展 |
| | | | 指标3: 对相关利益体的影响 | | 明显有利 | 是否为相关利益者提供商业契机 |
| | | | 指标4: 对淮北市的旅游吸引能力和客源市场竞争力的影响 | | 明显提升 | 项目建设是否提升提高淮北市的旅游吸引能力和客源市场竞争力 |
| | | 生态效益指标 | 指标1: 对周边环境是否有影响 | | 100% | 达到环评文件的要求 |
| | | | 指标2: 对周边生态资源的影响 | | 100% | 达到环评文件的要求 |
| | | 可持续性影响指标 | 指标1: 项目建成后，运营维护人员、经费是否建立保障制度 | | 建立并完善 | 运营维护人员、经费是否有制度保障;安全生产保障是否建立 |
| | | | 指标2: 对淮北市文内文物保护和民俗文化的传承影响 | | 明显有利于 | 项目建成后，是否有利于淮北市内文物保护和民俗文化的传承 |
| | | | 指标3: 对淮北市未来经济发展的作用 | | 产生积极作用 | 项目建成后，是否对淮北市未来经济的发展起到推动作用 |

| | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----|----------------------|
| | 满意度 指标 | 服务对象 | 指标1：市民满意率 | 95% | 包括周边环境改善、工程建设生产噪音等方面 |
| | | 满意度 指标 | 指标2：企业满意率 | 95% | 包括周边环境改善、工程建设生产噪音等方面 |

三、项目总投资估算、资金筹措和资金管理方案

（一）项目估算总投资

1、编制依据

- （1）《中华人民共和国预算法》
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- （3）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡点地方政府债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
- （4）项目可行性研究报告

2、建设项目总投资估算构成

项目总投资165600.00万元。其中工程费用128671.00万元，占总投资的77.70%；工程建设其他费14290.83万元，占总投资的8.63%；预备费17340.39万元，占总投资的10.47%；建设期利息4697.78万元，占总投资的2.84%；发行费用100.00万元，占总投资的0.06%。流动资金500.00万元，占总投资的0.30%。

项目建设总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 比例 |
|----|----------|-----------|---------|
| 一 | 建设投资小计 | 160802.22 | 97.10% |
| 1 | 工程费用 | 128671.00 | 77.70% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 14290.83 | 8.63% |
| 3 | 预备费 | 17340.39 | 10.47% |
| 4 | 铺底资金 | 500.00 | 0.30% |
| 二 | 建设期利息 | 4697.78 | 2.84% |
| 三 | 发行费用 | 100.00 | 0.06% |
| 四 | 总投资 | 165600.00 | 100.00% |

（二）资金筹措方案

本项目总投资估算165600.00万元，其中，项目资本金为65600.00万元，占项目总投资39.61%，由淮北市相山区财政部门统一安排，满足国家发改委（国发〔2019〕26号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余100000.00万元（占项目总投资的61.39%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。

（三）资金管理方案

为加强项目专项债券资金管理，确保债券资金专款专用、合法合规，根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）等有关规定，特制定以下资金管理方案：

1、各部门的职责分工

（1）财政部门的主要职责：

①负责项目收益债券额度管理和预算管理。

②组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控要求配合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。

（2）项目主管理部门的主要职责：

①根据省市文件要求，负责审核汇总分管领域项目建设规划和建设资金需求。

②组织做好项目收益债券各项发行准备工作，包括项目规划、初步设计、投资估算、项目预期收益与融资平衡方案的制定与评估等。

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。组织项目建设单位及时足额缴纳项目运行产生的专项收入等其他收入。

（3）项目单位的主要职责：

①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项目建设期，每月向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期做好年度运营成本决算编制等工作；及时在地方政府债券管理系统中进行相关信息录入。

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。

2、资金管理方案

（1）资金流入管理

①专项资金实行“专人管理、专户存储、转账核算、专项使用”的原则，专项债券项目实施单位应在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。临时闲置的债券募集资金，只能用于办理专户内定期存款、结构性存款、保本型理财等流动性好、风险低的保本投资，由此产生的收益应及时归集到专户内，并按约定的方式定期披露有关情况。

②项目单位应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。项目单位与开户银行签订的服务协议中，应约定开户银行履行监管职责，保证专户内资金按债券信息披露文件约定的用途使用。资金的拨付，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复内容，不得擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣押；资金拨付方向，按不同专项资金的使用要求执行，不准任意改变；特殊情况，必须请示。

③本项目资金流入中资本金、债券资金和项目收入的管理。

项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度转入专项账户。项目实施单位在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储。项目收入专款专用，收入资金由建设单位按期存入专用账户，专项用于本项目债券本息的偿付。

④专项资金利息收入年终一律转入本金滚动使用。

（2）资金流出管理

①本项目资金流出主要为项目投资支出及经营成本支出。

②严格专项资金初审审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以专项资金审批表所列内容和文件要求为准。

③专项资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。

④万元以上的专项购置经费按照政府采购的规定执行。

3、监督管理

（1）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。

（2）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。

（3）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。

四、项目预期收益涉及的相关收费政策

（一）相关的收费政策

项目预期收益主要来源分别是停车场停车收费、商业街租赁、儿童体验馆体验、美食街摊位租赁、黄里民宿体验、广告位租赁、游乐设施体验、智慧旅游中心门票、杏文化产品展示中心门票等营业收入。

租售收入的收费政策在《中华人民共和国城市房地产管理法》《安徽省城市房屋租赁管理办法》、《淮北市公共租赁住房建设和管理办法(暂行)》、《安徽省价格条例》等法律、法规和办法中均有明确规定。

（二）相关收费政策的合法合规依据

上述法律、法规和办法均经过不同级次的权力机构和政府部门按合法程序颁布，目前正在施行，并合法有效。

（三）项目覆盖群体分布

中国已进入了休闲度假时代，未来是“玩家的时代”，好玩儿游客才买单，富有玩乐性的产品才是未来发展的方向，因此目前旅游商业规划更应“与时俱进”，突出玩乐性、体验感、参与性、互动性，本项目正是应对旅游市场需求的新变化，突出了以上几点，项目建成后势必将聚集近到本市及周边城市，远到省外乃至全国的旅游爱好者的涌入，从而促使当地经济快速发展；使人民群众得到更多的就业机会。

（四）专项收入和政府性基金收入的规模

经测算，项目建成后，在计算期内，累计可实现收入311775.15万元，政府性基金收入为0万元。

五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况

（一）基础数据的选取

财务评价依据的主要基础数据与参数选取及假设如下：

1、项目计算期中，建设期6年、运营期15年；

2、假定债券的发行和项目的建设时间，其中2020年9月已发行3000.00万元，发行年利率为3.81%，2021年11月已发行3000.00万元，发行年利率为3.52%，2023年5月已发行500.00万元，发行年利率为2.97%，2023年9月已发行5000.00万元，发行年利率为3.08%，2025年发行30000.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年，本次发行1000万元；2026年发行58500.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年，发行费率按1%预估；

4、租赁费增值税税率按9%；营业税金及附加：城建税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%、所得税按25%进行估算；

（二）项目预期收入的测算

1、停车场服务收入

根据规划，本子项目内建成停车场可以设置停车位200个。参考淮北市类似景区的停车收费标准，确定本子项目停车场服务收费标准为10元/次，每三年增长10%。

本子项目位于淮北市城市规划区范围内，交通便利，人口众多，消费能力强。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定本子项目每天营业时间为8:00-18:00，收入计算时间为8个小时，年实际营业天数为300天，运营期间停车场车位使用率按照一定的比率估算的停车场收入。

运营期第1年负荷率为70%，运营期第2年负荷率80%，运营期第3年负荷率90%，运营期第4年以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为336.00万元。

2、商业街租赁收入

根据项目规划，可用于出租的商业街建筑面积为12000平方米。参考淮北市相山区商业服务用房出租的平均价200元/平方米·月进行估算，每三年增长10%。

运营期第1年负荷率为80%，运营期第2年负荷率90%，运营期第3年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为2304.00万元。

3、儿童体验馆收入

本子项目规划投放若干项儿童体验馆供游客游玩，预计每天游玩人数达到100人，参考合肥、淮北等周边城市儿童体验馆收费标准，确定本子项目内的费用为300元/次，每三年增长10%，时间不限。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每年实际营业天数为300天，运营期间儿童体验馆使用率按照一定的比率增估算的收入。

运营期第1年负荷率为70%，运营期第2年负荷率80%，运营期第3年负荷率90%，运营期第4年以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为630.00万元。

4、美食街租赁收入

根据项目规划，可用于出租的美食街建筑面积为7800平方米。参考淮北市相山区商业服务用房出租的平均价200元/平方米·月进行估算，每三年增长10%。

运营期第1年负荷率为80%，运营期第2年负荷率90%，运营期第3年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为1497.60万元。

5、黄里民宿体验收入

本子项目规划设置200家民宿供游客游玩，参考合肥、淮北等周边民宿收费标准，确定本子项目内的费用为320元/天，每三年增长10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为300天。

运营期第1年负荷率为80%，运营期第2年负荷率90%，运营期第3年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为1536.00万元。

6、广告位租赁收入

根据规划，本子项目建成后有600个广告位，分别分布在各路口及停车场等位置。规划将路灯进行广告位出租，参考淮北市现行路灯广告位年出租价格2000元/年进行估算，每三年增长10%。

运营期第1年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为120.00万元。

7、电子广告屏租赁收入

根据规划，本子项目建成后有200个广告位，分别分布在各路口及停车场等位置。规划将电子屏进行广告位出租，参考淮北市现行电子广告屏年出租价格15000元/个进行估算，每三年增长10%。

运营期第1年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为300.00万元。

8、游乐设施体验中心收入

本子项目规划投放若干项游乐设施体验中心供游客游玩，参考合肥、淮北等周边城市游乐设施体验中心收费标准，确定本子项目内的费用为240元/次，每三年增长10%，时间不限。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为300天，运营期间游乐设施体验中心使用率按照一定的比率增估算的收入，每天客流量为500人。

运营期第1年负荷率为70%，运营期第2年负荷率80%，运营期第3年负荷率为90%，运营期第4年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为2520.00万元。

9、智慧旅游中心

本子项目规划设置智慧旅游中心，包括散客及团队接待区，旅游自助定制区及超市、简餐等，参考合肥、淮北等周边同类收费标准，确定本子项目内的费用为180元/天，每三年增长10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为300天，每天客流量为500人。

运营期第1年负荷率为70%，运营期第2年负荷率80%，运营期第3年负荷为90%，运营期第4年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为1,890.00万元。

10、杏文化产品展示中心

本子项目规划设置杏产品展览展示、制作技艺演示等，参考合肥、淮北等周边同类项目收费标准，确定本子项目内的费用为180元/天，每三年增长10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为300天，每天客流量为500人。

运营期第1年负荷率为70%，运营期第2年负荷率80%，运营期第3年负荷为90%，运营期第4年及以后各年负荷率均为100%。运营期第1年该项收入约为1890.00万元。

综上，项目债券存续期内经营收入明细及测算过程见下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
|----|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| | 总收入 | 311775.15 | 13023.6 | 14728.8 | 16434 | 19219.2 | 19219.2 | 19219.2 | 21141.12 | 21141.12 | 21141.12 | 23255.23 | 23255.23 | 23255.23 | 25580.7 | 25580.7 | 25580.7 |
| | 增长率 | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 0.00% | 0.00% |
| 1 | 停车场服务收入 | 8503.2 | 336.00 | 384.00 | 432.00 | 528.00 | 528.00 | 528.00 | 580.80 | 580.80 | 580.80 | 638.88 | 638.88 | 638.88 | 702.72 | 702.72 | 702.72 |
| | 数量（个） | | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| | 收费标准（元/次） | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 13.31 | 13.31 | 13.31 | 14.64 | 14.64 | 14.64 |
| | 使用率（%） | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 2 | 商业街租赁收入 | 51884.07 | 2304.00 | 2592.00 | 2880.00 | 3168.00 | 3168.00 | 3168.00 | 3484.80 | 3484.80 | 3484.80 | 3833.28 | 3833.28 | 3833.28 | 4216.61 | 4216.61 | 4216.61 |
| | 租赁面积（平方米） | | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 | 12000 |
| | 租赁单价（元/月） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 242.00 | 242.00 | 242.00 | 266.20 | 266.20 | 266.20 | 292.82 | 292.82 | 292.82 |
| | 出租率（%） | | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 3 | 儿童体验馆收入 | 15943.77 | 630.00 | 720.00 | 810.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 1089.00 | 1089.00 | 1089.00 | 1197.90 | 1197.90 | 1197.90 | 1317.69 | 1317.69 | 1317.69 |
| | 收费标准（元/次） | | 300 | 300.00 | 300.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 399.30 | 399.30 | 399.30 | 439.23 | 439.23 | 439.23 |
| | 人数 | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 出租率（%） | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 4 | 美食街租赁收入 | 33724.65 | 1497.60 | 1684.80 | 1872.00 | 2059.20 | 2059.20 | 2059.20 | 2265.12 | 2265.12 | 2265.12 | 2491.63 | 2491.63 | 2491.63 | 2740.80 | 2740.80 | 2740.80 |
| | 租赁面积（平方米） | | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 | 7800 |
| | 租赁单价（元/月） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 242.00 | 242.00 | 242.00 | 266.20 | 266.20 | 266.20 | 292.82 | 292.82 | 292.82 |
| | 出租率（%） | | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 5 | 黄里民宿体验收入 | 34589.34 | 1536.00 | 1728.00 | 1920.00 | 2112.00 | 2112.00 | 2112.00 | 2323.20 | 2323.20 | 2323.20 | 2555.52 | 2555.52 | 2555.52 | 2811.06 | 2811.06 | 2811.06 |
| | 收费标准（元/天） | | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 352.00 | 352.00 | 352.00 | 387.20 | 387.20 | 387.20 | 425.92 | 425.92 | 425.92 | 468.51 | 468.51 | 468.51 |
| | 数量 | | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| | 出租率（%） | | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 6 | 广告位租赁收入 | 2197.83 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 132.00 | 132.00 | 132.00 | 145.20 | 145.20 | 145.20 | 159.72 | 159.72 | 159.72 | 175.69 | 175.69 | 175.69 |
| | 收费标准（元/年） | | 2000.00 | 2000.00 | 2000.00 | 2200.00 | 2200.00 | 2200.00 | 2420.00 | 2420.00 | 2420.00 | 2662.00 | 2662.00 | 2662.00 | 2928.20 | 2928.20 | 2928.20 |
| | 数量 | | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| | 出租率（%） | | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 7 | 电子广告屏租赁收入 | 5494.59 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 399.30 | 399.30 | 399.30 | 439.23 | 439.23 | 439.23 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 收费标准（元/年） | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 16500.00 | 16500.00 | 16500.00 | 18150.00 | 18150.00 | 18150.00 | 19965.00 | 19965.00 | 19965.00 | 21961.50 | 21961.50 | 21961.50 |
| | 数量 | | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| | 出租率（%） | | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 8 | 游乐设施体验中心收入 | 63774.9 | 2520.00 | 2880.00 | 3240.00 | 3960.00 | 3960.00 | 3960.00 | 4356.00 | 4356.00 | 4356.00 | 4791.60 | 4791.60 | 4791.60 | 5270.70 | 5270.70 | 5270.70 |
| | 收费标准（元/次） | | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 264.00 | 264.00 | 264.00 | 290.40 | 290.40 | 290.40 | 319.44 | 319.44 | 319.44 | 351.38 | 351.38 | 351.38 |
| | 人数 | | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| | 出租率（%） | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 9 | 智慧旅游中心 | 47831.4 | 1890.00 | 2160.00 | 2430.00 | 2970.00 | 2970.00 | 2970.00 | 3267.00 | 3267.00 | 3267.00 | 3593.70 | 3593.70 | 3593.70 | 3953.10 | 3953.10 | 3953.10 |
| | 收费标准（元/天） | | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 217.80 | 217.80 | 217.80 | 239.58 | 239.58 | 239.58 | 263.54 | 263.54 | 263.54 |
| | 人数 | | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| | 出租率（%） | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 10 | 杏文化产品展示中心 | 47831.4 | 1890.00 | 2160.00 | 2430.00 | 2970.00 | 2970.00 | 2970.00 | 3267.00 | 3267.00 | 3267.00 | 3593.70 | 3593.70 | 3593.70 | 3953.10 | 3953.10 | 3953.10 |
| | 收费标准（元/天） | | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 217.80 | 217.80 | 217.80 | 239.58 | 239.58 | 239.58 | 263.54 | 263.54 | 263.54 |
| | 人数 | | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| | 出租率（%） | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

经测算，项目债券存续期内，累计可实现收入合计311775.15万元。

（三）项目预期支出的测算

1、项目投资支出

项目总投资165600.00 万元。其中建安工程费用128671.00万元；工程建设其他费14290.83万元；预备费17340.39 万元；建设期利息4697.78 万元，发行费用100.00万元，流动资金500.00万元。

2、项目预期成本支出

本项目总成本费用包括项目的燃料及动力费、职工工资与福利、修理费、管理费用、固定资产折旧及无形资产摊销费、利息支出等。

（1）外购原材料燃料、动力费

燃料及动力费：主要为项目用房及公共区域的水电费用，系日常管理维护成本，根据《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB341467-2011）和《安徽省行业用水定额》（DB34T679-2014）中表9团体生活用水量标准和绿化洒水定额，电的单价按每度0.7元估算，以后每4年按10%比例递增；水的单价按每立方2元估算，结合项目建筑面积，经核算，项目运营期第一年水电费为151万元，每三年增长10%。

（2）工资及福利费

根据《劳动定员标准》，该项目设计定员为20人，人均工资及福利附加费按5万元/年计，该项费用每年约100.00万元，每三年增长10%。

（3）固定资产折旧费及摊销费

折旧摊销费按照每年3205.00万元测算。

（4）维修运营费

本项目维修运营费用主要包括绿地管护费用、水体保洁费用、园林设施维护费用等。年维修运营费按固定资产原值的0.3%计，每年维修费用约为496.8万元，每三年增长10%。

（5）管理费用

管理费用是制造费用、管理费用中扣除工资及附加、折旧费、摊销费、维修费用后的其余费用。该项费用暂按第一年营业收入的0.3%，以后每三年递增10%计，运营期第1年约39.07万，每三年增长10%。

（6）利息支出：项目发债按六年分次发行，期限均为15年，建设期为6年，运营期为15年。其中2020年9月已发行3000.00万元，发行年利率为3.81%，2021

年11月已发行3000.00万元，发行年利率为3.52%，2023年5月已发行500.00万元，发行年利率为2.97%，2023年9月已发行5000.00万元，发行年利率为3.08%，2025年发行30000.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年，本次发行1000万元；2026年发行58500.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年。利息按每半年支付一次，到期一次还本。

经测算，项目债券存续期内，各年总成本费用测算明细见下表：

项目总成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
|----|-------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 外购原材料燃料、动力费 | 2765.61 | 151.00 | 151.00 | 151.00 | 166.10 | 166.10 | 166.10 | 182.71 | 182.71 | 182.71 | 200.98 | 200.98 | 200.98 | 221.08 | 221.08 | 221.08 |
| 2 | 工资及福利费 | 1831.53 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 110.00 | 110.00 | 110.00 | 121.00 | 121.00 | 121.00 | 133.10 | 133.10 | 133.10 | 146.41 | 146.41 | 146.41 |
| 3 | 维修运营费 | 9099.03 | 496.8 | 496.80 | 496.80 | 546.48 | 546.48 | 546.48 | 601.13 | 601.13 | 601.13 | 661.24 | 661.24 | 661.24 | 727.36 | 727.36 | 727.36 |
| 4 | 管理费用 | 715.65 | 39.07 | 39.07 | 39.07 | 42.98 | 42.98 | 42.98 | 47.28 | 47.28 | 47.28 | 52.01 | 52.01 | 52.01 | 57.21 | 57.21 | 57.21 |
| 7 | 经营成本 | 14411.82 | 786.87 | 786.87 | 786.87 | 865.56 | 865.56 | 865.56 | 952.12 | 952.12 | 952.12 | 1047.33 | 1047.33 | 1047.33 | 1152.06 | 1152.06 | 1152.06 |
| 8 | 折旧摊销费 | 48075.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 | 3205.00 |
| 9 | 财务费用 | 54233.47 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3814.45 | 3708.85 | 3701.42 | 3540.00 | 2940.00 | 1170.00 |
| 10 | 总成本费用 | 116720.29 | 7920.62 | 7920.62 | 7920.62 | 7999.31 | 7999.31 | 7999.31 | 8085.87 | 8085.87 | 8085.87 | 8066.78 | 7961.18 | 7953.75 | 7897.06 | 7297.06 | 5527.06 |

经以上测算，项目债券存续期内，总成本费用合计为116720.29万元，其中，经营成本合计为14411.82万元。

（四）项目融资本息的测算

拟发行专项债券100000.00万元，其中2020年9月已发行3000.00万元，发行年利率为3.81%，2021年11月已发行3000.00万元，发行年利率为3.52%，2023年5月已发行500.00万元，发行年利率为2.97%，2023年9月已发行5000.00万元，发行年利率为3.08%，2025年发行30000.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年，本次发行1000万元；2026年发行58500.00万元，预估年利率均为4.00%，期限均为15年。利息按每半年支付一次，到期一次还本。经测算，本项目债券存续期内的还本付息金额合计为158931.25万元。

债券存续期内偿还计划表

单位：万元

| 年份 | 期初债券本金累计 | 本年新增债券 | 应付债券利息 | 应付债券本金 | 应付债券本息合计 | 期末债券本金累计 |
|-------|-----------|----------|---------|----------|----------|-----------|
| 2020年 | 0.00 | 3000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3000.00 |
| 2021年 | 3000.00 | 3000.00 | 114.30 | 0.00 | 114.30 | 6000.00 |
| 2022年 | 6000.00 | 0.00 | 219.90 | 0.00 | 219.90 | 6000.00 |
| 2023年 | 6000.00 | 5500.00 | 227.33 | 0.00 | 227.33 | 11500.00 |
| 2024年 | 11500.00 | 0.00 | 388.75 | 0.00 | 388.75 | 11500.00 |
| 2025年 | 11500.00 | 30000.00 | 988.75 | 0.00 | 988.75 | 41500.00 |
| 2026年 | 41500.00 | 58500.00 | 2758.75 | 0.00 | 2758.75 | 100000.00 |
| 2027年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2028年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2029年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2030年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2031年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2032年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2033年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2034年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 0.00 | 3928.75 | 100000.00 |
| 2035年 | 100000.00 | 0.00 | 3928.75 | 3000.00 | 6928.75 | 97000.00 |
| 2036年 | 97000.00 | 0.00 | 3814.45 | 3000.00 | 6814.45 | 94000.00 |
| 2037年 | 94000.00 | 0.00 | 3708.85 | 0.00 | 3708.85 | 94000.00 |
| 2038年 | 94000.00 | 0.00 | 3701.42 | 5500.00 | 9201.42 | 88500.00 |
| 2039年 | 88500.00 | 0.00 | 3540.00 | 0.00 | 3540.00 | 88500.00 |
| 2040年 | 88500.00 | 0.00 | 2940.00 | 30000.00 | 32940.00 | 58500.00 |

| | | | | | | |
|-------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|------|
| 2041年 | 58500.00 | 0.00 | 1170.00 | 58500.00 | 59670.00 | 0.00 |
| 合计 | | 100000.00 | 58931.25 | 100000.00 | 158931.25 | |

（五）项目资金平衡的测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

具体见下表：

资金平衡测算表

单位：万元

[illegible]

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---------------|-----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2.2.4 | 其他流出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动 净现金流量 | 106568.75 | 15971.85 | 15971.85 | 16171.85 | 8285.92 | 10391.25 | 33739.25 | 60270.25 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3928.75 | -3814.45 | -3708.85 | -3701.42 | -3540.00 | -2940.00 | -1170.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 165600.00 | 15974.85 | 16089.15 | 16391.75 | 8518.75 | 10780.00 | 34758.00 | 63087.50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本 金投入 | 65600.00 | 12974.85 | 13089.15 | 16391.75 | 3018.75 | 10780.00 | 4758.00 | 4587.50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资 借款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金 借款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 100000.00 | 3000.00 | 3000.00 | 0.00 | 5500.00 | 0.00 | 30000.00 | 58500.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 59031.25 | 3.00 | 117.30 | 219.90 | 232.83 | 388.75 | 1018.75 | 2817.25 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3814.45 | 3708.85 | 3701.42 | 3540.00 | 2940.00 | 1170.00 |
| 3.2.1 | 债券利息 支付 | 58931.25 | 0.00 | 114.30 | 219.90 | 227.33 | 388.75 | 988.75 | 2758.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3928.75 | 3814.45 | 3708.85 | 3701.42 | 3540.00 | 2940.00 | 1170.00 |
| 3.2.2 | 债券发行 登记费用 | 100.00 | 3.00 | 3.00 | 0.00 | 5.50 | 0.00 | 30.00 | 58.50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务 本金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 其他流出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流 量 | 184283.14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6592.64 | 7814.95 | 9037.28 | 11002.63 | 11002.63 | 11002.63 | 12317.42 | 12317.42 | 12317.42 | 13849.43 | 13928.63 | 13934.20 | 15646.12 | 16096.12 | 17423.62 |
| 5 | 累计盈余 资金 | | | | | 0.00 | | | 0.00 | 6592.64 | 14407.59 | 23444.87 | 34447.50 | 45450.13 | 56452.76 | 68770.18 | 81087.60 | 93405.02 | 107254.45 | 121183.08 | 135117.28 | 150763.40 | 166859.52 | 184283.14 |

上表表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（六）项目本息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

项目本息保障倍数计算表

单位：万元

| 年度 | 本金 | 利息 | 本息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 2020年 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 2021年 | 0.00 | 114.3 | 114.30 |
| 2022年 | 0.00 | 219.9 | 219.90 |
| 2023年 | 0.00 | 227.33 | 227.33 |
| 2024年 | 0.00 | 388.75 | 388.75 |
| 2025年 | 0.00 | 988.75 | 988.75 |
| 2026年 | 0.00 | 2758.75 | 2758.75 |
| 2027年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2028年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2029年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2030年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2031年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2032年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2033年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2034年 | 0.00 | 3928.75 | 3928.75 |
| 2035年 | 3000.00 | 3928.75 | 6928.75 |
| 2036年 | 3000.00 | 3814.45 | 6814.45 |
| 2037年 | 0.00 | 3708.85 | 3708.85 |
| 2038年 | 5500.00 | 3701.42 | 9201.42 |
| 2039年 | 0.00 | 3540 | 3540.00 |
| 2040年 | 30000.00 | 2940 | 32940.00 |
| 2041年 | 58500.00 | 1170 | 59670.00 |
| 合计 | 100000.00 | 58931.25 | 158931.25 |
| 本息覆盖倍数 | | | |
| 2.1 | 收入（万元） | 311775.15 | |
| 2.2 | 成本（万元） | 73258.54 | |
| 2.3 | 收入-成本（万元） | 238516.61 | |

| | | |
|-----|--------|------|
| 2.4 | 本息覆盖倍数 | 1.50 |
|-----|--------|------|

压力测试本息覆盖倍数见下表：

压力测试表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目收益即经营活动净现金流量（万元） | 214664.95 | 226590.78 | 238516.61 | 250442.44 | 262368.27 |
| 还本付息额（万元） | 158931.25 | 158931.25 | 158931.25 | 158931.25 | 158931.25 |
| 本息覆盖倍数（倍） | 1.35 | 1.43 | 1.50 | 1.58 | 1.65 |

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的经营净现金流量238516.61万元，能够覆盖债券本息金额158931.25万元，债务本息偿付保障倍数1.50倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。另外，出于安全性考虑，在项目全生命周期内，当我们的经营收入下降10%，的情况出现时进行压力测算，本息覆盖倍数为1.35倍，能够通过压力测试。

六、债券发行方案

（一）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。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

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（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，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。

（二）发行计划

债券发行计划如下表所示：

项目专项债券发行计划

| 序号 | 年份 | 发行债券 | 发行期限 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 2020 | 3000.00 | 15年期 |
| 2 | 2021 | 3000.00 | 15年期 |
| 3 | 2022 | 0.00 | 15年期 |
| 4 | 2023 | 5500.00 | 15年期 |
| 5 | 2024 | 0.00 | 15年期 |
| 6 | 2025 | 30000.00 | 15年期 |
| 7 | 2026 | 58500.00 | 15年期 |
| 合计 | —— | 100000.00 | —— |

（三）发行场所

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

（四）品种和数量

黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划按5年合计发行100000万元15年期的记账式固定利率付息债，发行面额100元。

（五）兑付安排

本项目债券利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

（六）发行费用

债券发行手续费及登记服务费采用费率进行估算，拟发行债券100000.00万元，发行费用按100.00万元（发行额的1‰）估算。

（七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（八）信息披露计划

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

披露时间及文件内容具体如下：

- 1、每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 2、每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- 3、每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 4、每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。

5、每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1、工程项目管理方面的风险。

（1）技术风险：项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，可能给项目带来的风险。

（2）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（3）工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（4）外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

2、项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

针对上述情况，项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，对资金的使用及归集情况进行实时监控，并进行项目绩效评价，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时投入使用。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、投资测算不准确风险。

风险分析：影响项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出等方面。进而影响整体现金流量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。

2、利率波动风险。

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

3、存续债券置换不畅风险。

风险分析：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。由于本项目运营收入有不确性，债券发行期限较长，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。

4、流动性风险。本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（三）项目风险管理措施

这些都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段项目方将主要通过以下几点策略规避风险：

1、工程项目管理方面的应对措施。

（1）加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

2、运营方面的应对措施。

（1）在机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生。建立健全内部管理机制。

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

（3）财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

（4）标准以下的采购尽量采取分散采购、货比三家的方式，标准以上的采购严格按照政府招投标程序进行。

（5）完善固定资产管理，设定固定资产专人管理岗位。

3、规避融资平衡结果方面的应对措施。

（1）《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）本项目建设期间，政府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。

（3）加强项目管理、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；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

（4）本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

（5）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，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风险。

八、其他需要说明的事项

淮北市相山区财政局按非标债的政策支持方向和拟申报项目的成熟情况，直接负责做好非标专项债发行申报的各项准备工作。在项目的建设过程中，按照上级财政部门关于项目绩效评价管理办法的规定，科学合理审核项目建设过程中的资金需求，实施进度和合同支付工程款，监督专项债券资金规范使用，并做好与之对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的全过程监控。