

郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目  
收益与融资自求平衡专项债券

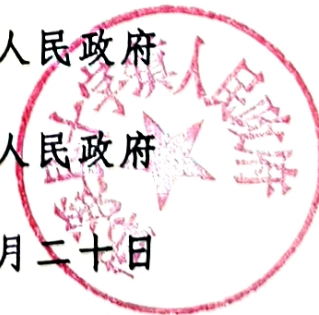
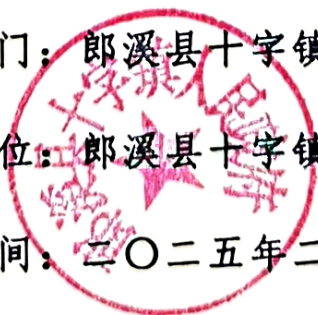


财政部门：郎溪县财政局

主管部门：郎溪县十字镇人民政府

实施单位：郎溪县十字镇人民政府

编制时间：二〇二五年二月二十日



# 目录

摘要 .....	3
一、项目基本情况 .....	5
(一) 国家和省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况 .....	5
1. 项目符合国家和安徽省专项规划 .....	5
2. 项目符合宣城市和郎溪县专项规划 .....	8
(二) 发行人地理位置、人口、历史沿革等基本情况 .....	10
(三) 发行人近三年的财政、经济和债务情况 .....	12
1. 财政情况 .....	12
2. 经济情况 .....	12
3. 债务情况 .....	13
(四) 项目所在地概况及项目情况 .....	13
1. 郎溪县概况 .....	13
2. 郎溪县 2020-2022 年财政情况 .....	14
3. 参与主体 .....	14
4. 项目概况 .....	15
5. 项目建设方案 .....	18
6. 项目运营方案 .....	24
(五) 前期工作情况 .....	27
1. 项目建设计划及开工情况 .....	27
2. 已完成的前期工作 .....	28
二、经济社会效益分析 .....	28
1. 社会效益分析 .....	28
2. 经济效益分析 .....	29
3. 生态效益分析 .....	30
4. 本项目具有显著的公益性 .....	30
5. 项目预期绩效评估 .....	31
三、估算及资金筹措方案 .....	32
(一) 投资估算 .....	32
1. 编制依据 .....	32
2. 估算说明 .....	33
3. 项目总投资 .....	34
4. 建设投资明细 .....	35
(二) 资金筹措方案 .....	36
1. 资金来源 .....	37
2. 资金使用计划 .....	37
3. 项目资金保障措施 .....	38
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	40
(一) 预期收益 .....	40
1. 项目收入 .....	40
2. 项目运营成本 .....	46
3. 相关税费 .....	49
4. 项目损益 .....	51
(二) 融资平衡情况 .....	52

1. 偿债计划表 .....	52
2. 收益覆盖倍数 .....	53
3. 偿债能力分析（压力测试） .....	54
4. 现金流量表 .....	55
(三) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	60
1. 会计师事务所评估意见 .....	60
2. 律师事务所评估意见 .....	60
<b>五、项目融资计划 .....</b>	<b>61</b>
1. 发行依据 .....	61
2. 发行计划 .....	62
3. 发行场所 .....	63
4. 品种和数量 .....	63
5. 时间安排 .....	63
6. 上市安排 .....	63
7. 兑付安排 .....	63
8. 发行费 .....	63
<b>六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 .....</b>	<b>64</b>
(一) 专项债全生命周期风险管理概念 .....	64
1. 全生命周期风险管理架构 .....	64
2. 专项债券项目各阶段风险管理目标与重点 .....	64
(二) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	67
1. 自然环境和施工条件 .....	67
2. 来源于施工方的风险因素 .....	68
3. 来源于设计单位的风险因素 .....	69
4. 来源于供应商的风险因素 .....	71
5. 资金落实情况 .....	72
6. 工程事故 .....	72
(三) 影响项目收益的风险及控制措施 .....	73
1. 经营风险 .....	73
2. 市场风险 .....	74
3. 财务风险 .....	74
(四) 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	75
1. 投资测算不准确风险 .....	75
2. 利率波动风险 .....	75
<b>七、还款保障情况 .....</b>	<b>75</b>
(一) 还款责任及保障 .....	75
(二) 项目资产管理 .....	76
(三) 项目收入管理 .....	76
(四) 资金管理方案 .....	76
1. 主管部门及职责 .....	77
2. 资金流入管理 .....	77
3. 资金流出管理 .....	78
4. 预算编制及管理 .....	78
5. 债券发行与偿还 .....	79
6. 资产管理 .....	79
7. 监督管理 .....	80
8. 还款保障措施 .....	80
<b>八、信息披露计划 .....</b>	<b>81</b>

## 摘要

郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）属于产业园基础设施建设领域，该项目的实施提升了区域基础设施水平、改善居民生产生活环境和品质，可以有效整合土地资源、提高城市土地利用率。本项目的实施符合国家、安徽省、宣城市发展规划以及专项规划。

本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量，项目运营期间现金流稳定，项目可以满足还本付息的资金要求。

本项目已于 2022 年 6 月开工，项目总投资为 41949.38 万元，其中资本金 22949.38 万元，占总投资的 54.71%，资本金来源于财政预算资金，计划发行专项债券融资 19000.00 万元，占总投资的 45.29%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行 15 年期专项债券 1500.00 万元，计划 2023 年发行 15 年期专项债券 6000.00 万元，2024 年发行 15 年期专项债券 8000.00 万元，2025 年计划发行 15 年期专项债券 3500.00 万元，本次发行 2000.00 万元。

本项目 2022 年 6 月已实际发行 1500.00 万元，2023 年 2 月已实际发行 4000.00 万元，2023 年 8 月已实际发行 2000.00 万元，2024 年 5 月发行 6000.00 万元，债券期限为 15 年期，2024 年 6 月发行 2000.00 万元，债券期限为 15 年期。

本项目收入来源于租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入，本项目预计可实现总收入 49721.99 万元，全部为专项收入。不考虑空置率等因素，债券存续期内专项收入复合增长率约为 3.00%，根据安徽省 2021 年国民经济和社会发展统计公报，安徽省 2021 年 GDP 增速为 8.3%，本项目收入增速测算低于安徽省 2021 年 GDP 增速的 80%。

经测算：本项目债券本息合计 27642.26 万元，项目收入合计 49721.99 万元，经营净现金流为 37258.30 万元，经营净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。本项目全部 19000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 10591.97 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

本次计划发行的郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目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）要求。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益。

## 一、项目基本情况

### （一）国家和省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

#### 1. 项目符合国家和安徽省专项规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：

1) 开拓高质量发展的重要动力源。以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为重点，提升创新策源能力和全球资源配置能力，加快打造引领高质量发展的第一梯队。在中西部有条件的地区，以中心城市为引领，提升城市群功能，加快工业化城镇化进程，形成高质量发展的重要区域。破除资源流动障碍，优化行政区划设置，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力，强化对区域发展的辐射带动作用。

2) 完善大中城市宜居宜业功能。充分利用综合成本相对较低的优势，主动承接超大特大城市产业转移和功能疏解，夯实实体经济发展基础。立足特色资源和产业基础，确立制造业差异化定位，推动制造业规模化集群化发展，因地制宜建设先进制造业基地、商贸物流中心和区域专业服务中心。

3) 提升长三角一体化发展水平。瞄准国际先进科创能力和产业体系，加快建设长三角 G60 科创走廊和沿沪宁产业创新带，提高长三角地区配置全球资源能力和辐射带动全国

发展能力。

中共中央《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：坚持把发展经济着力点放在实体经济上，坚定不移建设制造强国、质量强国、网络强国、数字中国，推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力。

1) 提升产业链供应链现代化水平。保持制造业比重基本稳定，巩固壮大实体经济根基。锻造产业链供应链长板，立足我国产业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，打造新兴产业链，推动传统产业高端化、智能化、绿色化，发展服务型制造。促进产业在国内有序转移，优化区域产业链布局，支持老工业基地转型发展。补齐产业链供应链短板，实施产业基础再造工程，加大重要产品和关键核心技术攻关力度，发展先进适用技术，推动产业链供应链多元化。

2) 推动区域协调发展。推动西部大开发形成新格局，推动东北振兴取得新突破，促进中部地区加快崛起，鼓励东部地区加快推进现代化。支持革命老区、民族地区加快发展，加强边疆地区建设，推进兴边富民、稳边固边。推进京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展，打造创新平台和新增长极。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：

1) 优化创新创业创造生态。围绕产业链、创新链，打造人才链，推进产创才融合。加强人才创新创业载体建设，

打造一批“双创”示范基地，形成“众创空间+孵化器+加速器”科技创业孵化链条。

2) 推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。以支撑制造业转型升级为导向，加快现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合。扎实推进国家先进制造业和现代服务业深度融合试点，培育建设一批省级试点企业和示范园区，不断提升生产性服务业整体素质和竞争力。

3) 提升服务业集聚发展水平。实施服务业集聚发展提升工程，以生产性服务业为重点，围绕地方主导产业、战略性新兴产业发展需求，新增 200 家左右省级服务业集聚区和 50 家左右集聚示范区。支持服务业集聚区搭建一批面向服务领域的关键共性技术平台，引导在服务业开放、场景营造、要素保障、统计监测以及集聚区管理体制等方面开展积极探索，培育一批具有全国影响力的服务业集聚区品牌。

安徽省《实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》提出：

1) 提升发展皖江城市带承接产业转移示范区。突出“承接”导向、“示范”功能和“中心区”定位，高质量承接产业转移，扎实推进水清岸绿产业优美丽长江(安徽)经济带建设，打造引领全省高质量发展的支撑带。(8) 增强发展新动能。对接沿沪宁产业创新带和 G60 科创走廊，强化合肥、芜湖“双核”要素集聚力，提升马鞍山、铜陵、池州、滁州、宣城等城市能级，强化创新驱动，加快科技成果转化，加大承接产业转移力度，错位承接、高端承接、链式承接、集群



承接，努力在新兴产业发展、传统产业提升、未来产业布局上不断突破。

2) 积极承接产业转移，推动制造业高质量发展。强化产业规划和政策引导，主动对接和服务上海“五个中心”建设，积极承接上海非大都市核心功能疏解和苏浙产业转移，整体融入长三角产业分工协作，打造具有重要影响力的新兴产业聚集地，加快构建现代产业体系。

3) 高质量共建合作园区。搭建产业转移供需信息对接和磋商平台，支持各市县选择1个开发区、1个主导产业高质量承接，推动全省各地与沪苏浙开展多种形式的产业合作。建设“一岭六县”长三角产业合作发展试验区，加强杭州—黄山、宣城—湖州、和县—浦口、顶山—汊河、浦口—南谯、江宁—博望、徐州—宿州—淮北、慈湖高新区—滨江开发区等省际毗邻地区深度合作，大力推进产城融合，共同打造跨行政区发展新型功能区。积极推进市县开发区与沪苏浙产业园区开展战略合作，大力提升现有共建园区建设水平，支持中新苏滁高新技术产业开发区依法依规扩区建设，打造一批高能级省际产业合作园区。

## 2. 项目符合宣城市和郎溪县专项规划

《宣城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：

1) 优化建设皖江城市带承接产业转移示范区，积极推进省级以上开发区与长三角重点产业园区合作，大力发展“园中园”和“飞地经济”

2) 郎溪片区和广德片区(两片):按照各扬所长、彰显特色的原则,立足主导产业和战略性新兴产业,协同推进两个片区产业发展。其中:郎溪片区重点打造生态型产城融合先行区、“两山”理念转化样板区、合作共建示范园区、绿色农产品服务功能区、现代临港产业集聚区;广德片区重点打造新兴产业集中发展区、“两山”理论转化样板区和文化旅游休闲康养基地三大功能区。

3) 科学编制新一轮开发区发展规划,提升开发区配套设施建设水平,推进创新型智慧园区建设,促进全面绿色转型,推动开发区从单一产业园向现代化城区转变,实现以产兴城、以城促产。

4) 郎溪经开区:重点发展特色化成套设备、汽车零部件、电梯及配件、纺织新材料和绿色食品供应链5个百亿级产业集群,规上工业总产值550亿元,规上工业企业300户。

《郎溪县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出:

1) 打造合作共建示范园区。持续深化苏皖合作示范区、青浦郎溪产业园等“园中园”发展。以“高、新、绿”产业作为主攻方向,打造郎溪经开区东区绿色智能制造产业园及特色产业板块,培育具有区域核心竞争力的产业集群。

2) 全力打造绿色智能制造产业。依托现有产业发展基础,全力量打造成套及特种设备、电梯及零部件、汽车内饰及零部件“三位一体”的绿色智能制造产业体系,坚持绿色发展,基于“一地六县”市场需求及供给结构,打造新

型产业链，发挥“一地六县”产能联动优势，提升创新驱动能力。

3) 优化园区产业布局，促进产业集聚发展。优化“一区一园一港”空间布局，推进协同发展与优势互补，发挥规模经济效益。“十四五”期间，主园区将重点发展成套设备制造、一般设备制造、汽车零部件、建筑新材料四大关键产业；梅渚分园将以电梯特种设备、装配式建筑新材料产业为主；十字分园将以新材料、绿色保健食品两大主导产业为主。着力将郎溪经济开发区东扩区打造成为县域经济活跃增长极、绿色发展省级样板区、产业转移投资优选地和开放经济县域新高地。

4) 完善配套服务，推进产城融合。推动产城一体化项目建设，植入邻里中心、人才公寓、高端商务业态，打造开发区宜业宜居新板块，加快产业园区从单一的生产型园区经济向综合型城市经济转型。以人为本，以产兴城，以城聚人，最终形成“产—城—人”和谐共生的新发展生态。

5) 加快建设产业转化基地。突出企业转移、转化科技成果的主体地位。鼓励县内企业联合国内外高校、科研院所，组建产业技术创新联盟，增强服务科技成果转化和产业协作配套能力。充分利用中科院合肥分院以及江南大学技术转移中心郎溪分中心的桥梁作用，争取在合作基地设立创新服务中心和产业转化基地，科技转移中心和科技成果转化中心。

(二) 发行人地理位置、人口、历史沿革等基本情况

安徽省是中国省级行政区，省会为合肥市，总面积 14.01

万平方千米，下辖 16 个地级市和 9 个县级市。根据第七次人口普查公报，安徽省常住总人口 6102.7 万人。其中，城镇常住人口 3559.5 万人，常住人口城镇化率 58.33%。

2022 年，安徽全省生产总值 45045 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.5%。分产业看，第一产业增加值 3513.7 亿元，增长 4%；第二产业增加值 18588 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 22943.3 亿元，增长 2.2%。

安徽省地处中部地区，与苏、浙、豫、鄂、赣、鲁六省相邻，靠近长三角核心区域，是具有承接沿海发达地区经济辐射和产业转移的地理优势。安徽省具有较为便利的交通网络。铁路方面，安徽省拥有京沪线、陇海线、京九线等多条铁路干线，公路方面，安徽省内合宁高速东达宁沪，芜宣高速南连杭州，合安高速西接武汉，合徐高速北通徐州，已基本形成四通八达的高速公路网络；航空方面，安徽省拥有 8 座建成并投入使用的机场；海运方面，长江水道横贯安徽省南部，连通省内安庆、铜陵、芜湖及马鞍山等多个重要港口。安徽省区位条件优越、交通便利，为经济社会的发展提供了良好支撑。

安徽省区位优势、交通便利等资源禀赋为其经济发展创造了有利条件，随着长江三角洲区域一体化发展和中部崛起规划以及第十四个五年规划和 2035 年远景目标的实施，安徽省区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

### （三）发行人近三年的财政、经济和债务情况

#### 1. 财政情况

从收入结构来看，2020—2022 年，安徽省财政收入均以一般公共预算收入为主，一般公共预算收入总计在安徽省财政收入总计中的占比均超过 50%。2022 年，安徽省财政收入总计中，一般公共预算收入总计、政府性基金收入总计和国有资本经营收入总计占比分别为 52.36%、45.10%和 2.54%。

安徽省 2020-2022 年财政情况

表格 1

单位：亿元

年份	2020 年	2021 年	2022 年
财政收支构成情况			
财政收入总计	6432.9	7118	6853.95
一般公共预算收入总计	3216	3498	3589.05
政府性基金收入总计	3144.6	3516	3091.03
国有资本经营收入总计	72.3	104	173.87
财政支出总计	11990.40	12394	13142
一般公共预算支出总计	7471	7592	8378.89
政府性基金支出总计	4468	4688	4684.74
国有资本经营支出总计	51.4	114	78.37
债务状况			
地方政府债务	9600.10	11576.29	13304.10
其中：一般债务	3816.70	4090.88	4217.20
专项债务	5783.40	7485.51	9086.90
地方债务限额	10691	12098	14370.98
其中：一般债务	4435.08	4599.1	4743.08
专项债务	6255.91	7498.9	9627.90

#### 2. 经济情况

2020—2022 年，安徽省固定资产投资按可比口径计算同比分别增长 5.1%、9.4%、9%。2022 年，安徽省第一产业投

资增长 22.5%，第二产业投资增长 21.8%，第三产业投资增长 2.5%。基础设施投资增长 19.6%，制造业投资增长 21.5%。

2020—2022 年，安徽省进出口总额分别为 5406.4 亿元、6920.2 亿元、7530.6 亿元，同比分别增长 13.6%、26.9%、8.9%。2022 年，安徽省出口总额 4763.7 亿元，同比增长 16.4%；进口总额 2766.9 亿美元，同比减少 1.9%。

### 3. 债务情况

2020—2022 年，安徽省政府债务规模不断增长，2022 年底为 13304.10 亿元，其中一般债务 4217.20 亿元，占 31.70%；专项债务 9086.90 亿元，占 68.30%。

债务限额方面，经国务院批准，2022 年底安徽省政府债务限额为 14370.98 亿元，较 2021 年底增加 2272.98 亿元。截至 2022 年底，安徽省政府负有偿还责任的债务为 13304.10 亿元，距债务限额尚余 1066.88 亿元，安徽省政府债务余额控制在政府债务限额以内。

## （四）项目所在地概况及项目情况

### 1. 郎溪县概况

郎溪古称建平，建县于北宋端拱元年（公元 988 年）。地处安徽省东南边陲，皖、苏、浙三省交界处，素有“三省通衢”之称，区位优势。现辖 9 镇和 1 个省级开发区，全县总人口 34 万人，面积 1104.8 平方公里。

郎溪风光秀丽，景色秀美，丘陵此起彼伏，河湖星罗棋布，青山绿水交相辉映，历史文化底蕴丰厚；气候温和，土壤肥沃，物产富足，素有“鱼米之乡”、“天然植物园”之

美誉，是安徽省粮油、蚕茧的重要产区、国家商品粮基地县；主要特产有绿茶、黄酒、金丝蜜枣、闷酱、雁鹅、银鱼、青虾、蟹、鳖等；主要矿产有萤石、黄砂、石灰石、花岗岩、高岭土、叶腊石等，萤石储量 200 万吨，居华东之冠。

郎溪位于长三角腹地，毗邻长三角城市群，与江苏省南京市、常州市接壤，区位优势、交通畅达。“两小时经济圈”包含沪宁杭、苏锡常等 15 个长三角最发达城市，距南京禄口机场仅 40 分钟车程。G50 沪渝高速、G235 国道，扬绩高速以及建设中的商合杭高铁穿境而过。已通航的芜申运河属三级航道，常年可通达 1000 吨级船舶，连接长江、太湖，直达上海。优越的地理位置，便捷的交通要素，使郎溪在承接长三角地区产业转移中独占先机。

郎溪县牢固树立“绿水青山就是金山银山”的生态价值观，采取有力措施推进生态文明建设。境内 8 万亩茶园，22 万亩水域，全域森林覆盖率达 31.13%，全面通过国家级生态县技术核查，是长三角地区屈指可数的生态处女地。

2. 郎溪县 2021-2023 年财政情况

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

郎溪县 2021-2023 年财政收支情况表

表格 2

单位：万元

<div> <div>年份</div> <div>项目</div> </div>		2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		215006	220504	229600
一般公共预算支出		331630	355264	399300
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）		40986	37880	-
地方政府一般债券还本支出		36244	35829	-
转移性收入		111465	138362	-
转移性支出				
政府性基金收入		124864	119012	117100
政府性基金支出		198524	139965	114700
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		121300	63680	-
地方政府专项债券还本支出		53900	38676	-
地方政府债务限额	一般债务	245255	247351	249700
	专项债务	391916	428916	440600
地方政府债务余额	一般债务	245233	247309	249500
	专项债务	374522	399526	421800

### 3. 参与主体

主管部门：郎溪县十字镇人民政府。

实施单位：郎溪县十字镇人民政府。

设计单位、监理单位、施工单位均按法定程序确定。

### 4. 项目概况

#### （1）项目地点

本项目位于宣城市十字镇内，十字镇位于郎溪县南部，地处宣州、郎溪、广德三县(区)交界处，是省扩权强镇试点镇、全国小城镇建设试点镇。

#### （2）项目所属领域

本项目所属领域为产业园基础设施建设，是符合专项债要求的，有一定收益的公益性项目。



### (3) 产出说明

本项目占地面积为 195 亩，建筑面积为 126000 平方米，新建道路 3.35 公里，道路改造 13.75 公里。建设内容为：标准化厂房、研发楼、产城融合服务中心、值班室、配套的室外场地、停车场、道路、雨污水、供水供电、围墙及道路新建和提升、环境整治及拆迁等工程。

项目规划建筑面积 126000 平方米，其中：标准化厂房 98000 平方米，研发楼 3800 平方米，值班室 200 平方米，产城融合服务中心 24000 平方米，室外配套工程 11340 平方米，场地 2400 平方米，停车场 4900 平方米，道路 7120 平方米，雨污水 1 项，供水 1 项，供电 1 项，围墙 1080 米，零星配套（广告牌 30 处、充电桩 160 套）等工程及新建道路 3.35 公里，改造道路 13.75 公里，道路两边配套工程 27.7 万平方米、环境整治及拆迁 1 项。

具体建设内容和规模如下表所示：

表 1-3 项目建设内容和规模一览表

序号	建设内容	单位	数值	备注
1	标准化厂房	m <sup>2</sup>	98000	三层
2	研发楼	m <sup>2</sup>	3800	五层
3	值班室	m <sup>2</sup>	200	一层
4	产城融合服务中心	m <sup>2</sup>	24000	
4.1	地上建筑	m <sup>2</sup>	20000	五层
4.2	地下停车场	m <sup>2</sup>	4000	100 停车位

序号	建设内容	单位	数值	备注
5	场地道路	m <sup>2</sup>	9520	
6	停车场工程	m <sup>2</sup>	4900	140 个停车位
7	室外配套工程	m <sup>2</sup>	11340	
8	雨污水管网	m	1500	
9	雨污水井	座	40	
10	闸杆	套	4	
11	围墙工程	m	1080	
12	供水供电工程	项	1	
13	室外消防工程	项	1	
14	经都三路北段（经都大道至灵峰耐磨）	公里	0.66	宽 20 米
15	文昌路	公里	0.6	宽 16 米
16	无名路	公里	0.4	宽 16 米
17	永茂大道（联强至经都一路）	公里	1.33	宽 33 米
18	支五路（经都一路至支三路）	公里	0.36	宽 20 米
19	道路改造提升	公里	13.75	详见表 1-4
19.1	路面沥青混凝土	平方米	463000	
19.2	路侧石	米	47500	
19.3	零星配套工程	项	1	
20	道路配套工程	平方米	277000	
21	环境整治及拆迁	项	1	

表 1-4 道路改造提升一览表

序号	道路名称	长度（公里）	宽度（米）	备注
----	------	--------	-------	----

序号	道路名称	长度（公里）	宽度（米）	备注
1	经都大道（G235-经都七路）	1.84	50	
2	经都大道（经都十一路-经都污水厂）	0.22	6	
3	经都十四路（经都三路-经都七路）	1.22	30	
4	经都十六路（经都九路-经都十一路）	0.4	9	
5	经都十六路(G235-经都三路)	0.17	6	
6	经都十六路（经都三路-经都九路）	1.81	42	
7	经都十八路（G235 国道-经都九路）	2.18	30	
8	经都三路（经都二十路-经都大道）	1.98	50	
9	经都南五路（经都十八路-经都大道）	1.25	24	
10	经都七路（经都十八路-经都大道）	1.1	42	
11	经都九路（经都十八路-经都十六路）	0.48	9	
12	经都十一路（经都十六路-经都大道）	0.6	9	
13	经都二十路（经都三路以东）	0.5	6	
合计		13.75		

## 5. 项目建设方案

### 5.1 研发中心及标准厂房

#### （1）总体布局

##### 1) 规划思路

功能布局、厂房分布组合、道路系统、景观系统与公共基础设施统一规划，形成统一整体。

## 2) 整体布局

地块结合周边环境、道路，布置时主要从视觉景观、地块整体性、建筑协调性、地形地貌等关系上考虑，将规划地块分为两个区域，将生产工作区与办公配套区分开隔离，通过道路将各地块有机的联系一起。

## 3) 厂房布局

识别性与认同感——厂房布置上综合地形与朝向因素，采取较为丰富的布局形态，使整个厂房的整体感更加明确。强调空间、体量、轮廓线的塑造，点与线的结合，既强化了厂区内空间的丰富、动感与流畅，又丰富了社区空间的轮廓与城市肌理。

## 4) 配套公建布局

在厂房内部布置了相应的配套设施；厂房与厂房建筑之间布置了相应的休憩小品停车位等。

## 5) 绿化系统

结合平面布局，结合地势通过道路系统形成一个动感丰富的中心轴线形成厂区绿轴。再通过厂房的围和、隔离，形成零星的绿地，把景观绿化延伸到每个厂房，形成一个有机的厂区景观绿化系统。

厂区绿化追求均质，空间绿地、中心绿地和步行绿地上进行精心设计。结合植物的净化、隔离等功能，力求自然简约、清新悦目，四季有花，终年见绿。

## 6) 停车系统

地面停车位：该停车系统主要分为为临时性停车和永久性停车。地面停车位结合厂房分散设计，在每个厂房出入口都设有停车位。有自行车停车棚、汽车停车位、卡车货运车停车位，以方便为原则，与景观环境结合，把停车位融入与环境之中，使其成为厂区内部的点缀，避免把它完全暴露于厂区之中。

### (2) 单体设计

#### 1) 设计概述

本项目共由 6 栋标准厂房和一栋研发中心建筑组成。

#### 2) 平面设计

厂房平面设计具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小企业发展和外事工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。生产车间平面布局设计为灵活多变的弹性空间，使得平面可切换成多种不同内部布置方案，满足未来不可预测的各种生产功能需求。

#### 3) 立面设计

结合厂房功能要求，采用现代和民族风格相结合的立面设计手法，在建筑色彩上统一采用白色高级面砖为主色，红褐色面砖柱面及暗红色琉璃瓦檐口，蓝色窗户，在厂房整体形体上统一采用直线型、工字型厂房建筑。并通过简洁有力的线条，统一的韵律感和层次感，彰显现代工业的严谨、标准、高效的精神，并体现出民族风味。

立面呈现典型的两段式结构，长度方向采用大面积窗

户，立面形象追求简洁大方的现代风格，整齐的竖向线条清晰可读，统一的窗户设计，加强了建筑韵律感，丰富了体形关系，赋予厂房建筑清新简约的新中式风貌。

4) 剖面设计

厂房建筑共有六栋，三层，一层层高 6 米，二、三层高为 4.5 米，满足标准工业生产。

研发中心共有 5 层。

(3) 结构设计说明

1) 本期工程建筑结构安全等级为二级。设计使用年限为 50 年。基本风压：宣城市按重现期 50 年确定的基本风压为 0.4 kN/m<sup>2</sup>。地面粗糙度类别：B 类。基本雪压：0.45kN/m<sup>2</sup>。宣城抗震设防烈度为 7 度，地震分组为第一组，设计基本加速度值为 0.1g。

2) 活荷载标准值取值

生产车间、发货大厅	6.0 kN/m <sup>2</sup>
楼梯	3.5 kN/m <sup>2</sup>
不上人屋面	0.5 kN/m <sup>2</sup>
公共卫生间	5.0 kN/m <sup>2</sup>
上人屋面	2.0 kN/m <sup>2</sup>
辅助用房	2.5 kN/m <sup>2</sup>
办公室	2.0 kN/m <sup>2</sup>

根据建设单位要求的使用功能，楼面无较大的生产设备，楼面荷载未考虑动力系数。

3) 结构材料

混凝土：防水垫层 C15，基础及上部结构均采用 C30。

混凝土结构的环境类别：混凝土结构±0.000 标高以下、卫生间、厨房、阳台、雨篷、屋面等外露构件属二 a 类，其余部分属一类环境；

本工程耐火等级为二级，建筑物构件的耐火极限按《建筑设计防火规范》GB50016-2006 表 5.1.1 的要求确定。现浇整体式梁板保护层厚度分别为 20，15mm，耐火极限满足规范规定要求。

## 5.2 产城融合服务中心

### （1）建筑方案设计

#### 1) 核心理念

除了明确的各个功能区域，更应通过大量的广场、庭院、架空空间、活动平台、绿色环境等共享空间，积极促进集体活动与意识。作为重要的公共活动发生场所，其城市形象更应完整简约，具备识别性，具有吸引力和聚集效应。

#### 2) 建筑概念

该项目建筑灵感来源于自然环境和传统生活场景，专注于现代服务功能的融合及传统精神与形象的现代表达，塑造城市化进程中独树一帜，别具一格的城市风貌。

在建筑色彩上，我们提取了灰、白、熟褐、赭石等温馨近人的色彩基调。将传统瓦屋面、窗棂、山花、亭台、自然环境化为金属瓦、组合格栅、窗墙、活动平台和垂直绿化。细节材质与环境上面的考量进一步强化了传统印象的现代表达。大量的绿色建筑措施塑造了这个生态优美，品质一流

的宜人场所。

## (2) 结构专业

### 1) 楼面使用荷载

宿舍	2.0 kN/m <sup>2</sup> ;
餐厅与厨房	4.0 kN/m <sup>2</sup> ;
商业	3.5 kN/m <sup>2</sup> ;
卫生间	2.5 kN/m <sup>2</sup> ;
培训室	2.5 kN/m <sup>2</sup> ;
不上人屋面	0.5 kN/m <sup>2</sup> ;
上人屋面, 种植屋面	2.0 kN/m <sup>2</sup> 。

### 2) 风荷载, 雪荷载

基本风压: 宣城市按重现期 50 年确定的基本风压为 0.4 kN/m<sup>2</sup>。

地面粗糙度类别: B 类。

基本雪压: 0.45kN/m<sup>2</sup>。

### 3) 抗震设防类别及地震作用参数

本工程抗震设防类别按乙类设计, 其余按丙类设计。

抗震设防烈度为 7 度, 地震分组为第一组, 设计基本加速度值为 0.1g。

本工程建筑场地类别及场地特征周期均按地质报告确定。

本工程混凝土结构的抗震等级: 三级。

### 4) 上部结构设计

根据本工程建筑的特点, 由于本工程各单体层数较低,



建筑形式较为规则，可采用框架结构，便于后期各空间的自由分割。

#### 5) 地下室结构设计

地下室采用钢筋混凝土结构，拟以地面层作为上部结构的嵌固端。地下室楼面采用梁板结构。

#### 6) 基础设计

根据既往工程及本地区经验，工程基础拟采用独立基础加防水板。最后选型仍需根据地质报告确定。

#### 7) 主要结构材料

钢筋强度等级：采用 HRB400/HRB400E 钢筋。

混凝土强度等级及抗渗要求：地下室外墙及底板采用 C30 密室防水混凝土，抗渗等级 P6。

适当采用添加剂，其余结构拟采用 C30~C25。

非承重结构（填充墙）：按建筑要求采用。拟采用 M5 专用混合砂浆砌筑 MU5 页岩煤矸石烧空心砖，其容重不大于 10KN/m<sup>3</sup>。

### 6. 项目运营方案

#### 1) 运营主体

本项目建成后园区运营管理团队拟定员 15 人（主要负责园区招商与资产管理），人员将主要通过市场化招聘进行选拔，并严格按岗位职责进行考核；园区物业管理将由项目业主外聘专业物业管理公司进行管理，物业管理公司收取的物业服务费将作为物业公司收入。

#### 2) 员工管理

建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工工作能力。对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗。对员工工作及时考核监督，提高员工工作积极性和员工竞争力。

### 3) 成本管理

项目运营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

### 4) 收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

### 5) 物业管理

项目业主将对外聘物业管理公司提出物业管理的基本要求，并定期对物业管理公司进行考核评价，确保能对入园企业提供优异的物业管理服务。

#### ①建立科学、规范的管理制度

要积极探索制定并不断完善管理制度，使整个管理工作有章可循，有据可依，让物业管理科学化、制度化和规范化。

要有高素质的员工队伍，高技术的管理手段，高标准的管理要求。

## ②周密的治安管理

园区安全保卫工作十分重要，它不仅涉及国家、企业和个人财产与生命安全，还涉及大量行业、商业、部门机密。必须加强治安防范，建立健全各种值班制度。

## ③加强消防管理服务

由于园区规模大、功能多、设备复杂、人员流动频繁、装修量大。因此，园区对防火要求很高，应特别注意加强对消防工作的管理。一定要教育员工、客户遵守用火、用电制度，明确防火责任人，熟悉消防基本知识，掌握防火、救火基本技能，加强防范措施，定期检查、完善消防设施，落实消防措施，发现问题及时处理，彻底消除事故隐患。

## ④重视清洁服务

要制定完善的清洁细则，明确需要清洁的地方、材料及清洁次数、检查方法等。要加强经常性巡视保洁，保证大堂、电梯、过道随脏随清，办公室内无杂物、灰尘，门窗干净明亮，会议室整洁，茶具清洁消毒。

## ⑤加强设施设备维修保养工作

园区本身规模大、功能多、设备先进，物业管理人員不仅要具有管理知识，更要具有与之相配套的专业技术知识，才能做好这些设备的管理和维修保养工作，以及指导客户正确使用这些设备，避免设备被人为损坏。

应重视对园区水电设施（包括高低压变电房、备用发电

房、高低压电缆电线、上下水管道等各项设施)的全面管理和维修,供水供电要有应急措施;特别注重对电梯的保养与维修,对消防系统的检查、测试和对空调系统的保养、维修。

此外,要有健全的检查维修制度,对公共场所和设施,比如走廊、大厅、电梯间等地方进行定期检查与维修维护。对客户设备报修要及时处理,并定期检查。要做到电梯运转率不低于 98%,应急发电率达到 100%,消防设备完好率达到 100%。

#### ⑥加强沟通,协调关系

要加强与客户的沟通,主动征询、听取他们对服务工作的意见与要求,认真接受、处理他们的投诉,及时解决他们提出的问题。妥善处理各方关系,协调配合政府各部门的工作,不断改进管理模式,使各项指标达到同行业的先进水平。

#### ⑦建立完善的应急预案

物业管理要随时做好应对突发事件的准备。由于园区内设备系统、建筑结构和楼内人员的复杂性,应时刻保持警惕,随时准备应对各种突发事件。因此要建立完善的应急预案,诸如火灾或刑事案件发生时的处理预案、意外人身伤害的处理预案、公共卫生应急预案等,并应定期进行演练。

### (五)前期工作情况

#### 1. 项目建设计划及开工情况

参考建设项目当地实际情况,工期定额和单位工程工期定额,结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况,项目综合建设工期拟定为 4 年(包

含前期准备工作），已于 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月全部竣工交付使用。其中：

1) 2022 年 5 月底前，完成前期立项、可研、评审及招标采购、勘探、设计等施工准备；

3) 2022 年 6 月-2025 年 11 月，完成工程施工；

4) 2025 年 12 月，完成工程建设竣工、交付。

## 2. 已完成的前期工作

1) 已完成可行性研究报告的编制；

2) 已取得郎溪县发展和改革委员会关于本项目建议书的批复（发改审批[2022]70 号）；

3) 已取得郎溪县发展和改革委员会关于本项目可行性研究报告的批复（发改审批[2022]72 号）；

4) 已取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第 341821202200002 号）；

5) 已取得宣城市郎溪县生态环境分局关于本项目环境影响评价的审批意见（2022 年 4 月 21 日）；

6) 本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

## 二、经济社会效益分析

### 1. 社会效益分析

1) 带动当地就业和收入。项目建设过程中需要一定量的施工、安装人员，能够为当地富余劳动力提供一些就业机

会，增加他们的收入。项目建成后，可为当地居民提供一些就业岗位，大量集中的工人群众为周边第三产业的形成、发展奠定了稳定的消费基础。

2) 促进企业布局调整，提高企业市场竞争力。产业园区的建设可以构筑承接外引内联企业的平台，促进企业向园区集中形成“聚集效应”，提高工业经济总量，加快工业化进程，实现区域经济跨越式发展。利用工业园区，引导企业相对集中，优化土地、资本、劳动力、技术等资源配置，促进基础设施建设，降低生产经营成本，形成集聚效应，提高企业集约化程度，集中力量，培育龙头企业，形成产业上下游发展链，促进企业做大做强，不断提高企业市场竞争力。

3) 本项目建设的同时也带动了园区周边道路建设，不仅为园区生产提供了保障，也为园区周边居民生产生活提供了方便，惠及人民，造福后代。

## 2. 经济效益分析

1) 项目建设能促进优势资源和资金向园区集中，引导国内外优势资金、技术和人才向产业园集聚，推动产业关联度的企业进入园区，实现产业、企业集群发展。

2) 项目建成后，可以通过园区主导产业、优势特色产业的示范和辐射作用，带动相关产业的发展，解决产业结构不合理、经济可持续发展等问题，并通过产业辐射，带动区域经济发展、优化产业结构、促进城镇化和城乡经济协调发展。

3) 项目建设是从区域现状出发，寻求新一轮经济启动

平台和“突破口”，是实现全地区经济快速、持续增长的载体，也是走新型工业化道路和实现小康目标计划的需要，是郎溪县经济和社会发展的的重要途径。

4) 在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地市民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

### 3. 生态效益分析

项目建设采用先进的工艺技术和设备，符合清洁生产要求，各项污染物能够达标排放，污染物排放总量控制方案符合当地环保要求，区域环境质量影响不大，环境风险可以接受。

项目选址符合郎溪县城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

### 4. 本项目具有显著的公益性

本项目符合现阶段国家宏观经济政策，建成后将为各生产企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻，引进先进设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

项目的建设是郎溪为积极融入长三角一体化发展、落实皖江城市带承接产业转移示范区国家战略，抢抓长三角 G60

科创走廊等发展机遇，顺势而为，创新突破，探索跨省经济合作模式的重要举措，有利于毗邻的长三角地区城市功能和产业结构的转型，有效地解决产业同构和内耗问题，进一步提升原创力、辐射力和带动力，推动长三角一体化发展。

综上所述本项目是郎溪为积极融入长三角一体化发展、落实皖江城市带承接产业转移示范区国家战略，抢抓长三角G60 科创走廊等发展机遇，顺势而为，创新突破，探索跨省经济合作模式的重要举措。因此，本项目具有显著的公益性。

5. 项目预期绩效评估

本项目项目占地面积为 195 亩，规划总建筑面积 126000 平方米，包括标准化厂房、产城融合服务中心、研发楼、以及园区内外基础设施建设。项目总投资 41949.00 万元，项目预计 2024 年 12 月底前完成竣工验收。本项目收入来源于租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入，预计可实现总收入 49721.99 万元，可以实现收益与融资自求平衡，达到年度收支平衡和总体收支平衡，满足债券还本付息的要求。

项目绩效目标表

表 2-1

项目名称		郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目		
主管部门		郎溪县十字镇人民政府	实施单位	郎溪县十字镇人民政府
项目属性		新建项目		
项目资金 (万元)		项目投资总额:	41949.00 万元	
		其中: 财政拨款	22949.00 万元	
		债券资金	19000.00 万元	
总	实施目标 (2022 年—2039 年)			



	目标 1：完成可研批复提出的既定建设内容 目标 2：2025 年 12 月完成竣工验收 目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	总建筑面积	12.6 万平方米	达到预期目标
			新建/改造道路	17.10km	达到预期目标
			新增停车位	240 个	达到预期目标
		质量指标	建设质量	合格	达到预期目标
		时效指标	建成时间	2025 年 12 月底	达到预期目标
		成本指标	投资额	≤41949.00 万	达到预期目标
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体收支平衡	达到预期目标
			债券还本付息	按时足额	达到预期目标
			总收入	≥49721.99 万	达到预期目标
		社会效益指标	带动就业人数	≥300 人	达到预期目标
		生态效益指标	区域生态环境改善	主管部门评价	达到预期目标
		可持续影响指标	提升区域经济实力	主管部门评价	达到预期目标
			使用时间	不少于 20 年	达到预期目标
	满意度指标	服务对象满意度指标	入园企业满意度	主管部门评价	达到预期目标

### 三、估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1. 编制依据

1) 工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照安徽省地区同类建筑，按 2018 版《安徽省建设工程量清单计价办法》及配套消耗量定额和费用定额，并参照宣城市

目前的建材物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的。

2) 材料、设备价格。本投资估算采用的材料价格均根据近期本地建设工程材料《市场价格信息》确定，设备按现行市场价格确定。

## 2. 估算说明

1) 建设单位管理费：根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部财建[2016]504号）计取；

2) 建设工程监理费：参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部发改价格[2007]670号）计取；

3) 勘察设计费：工程勘察设计费参考《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（国家计委、建设部计价格[2002]10号）计取；

4) 环境影响咨询服务费：依据国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号文《环境影响咨询收费标准》；

5) 图纸审查费：参考安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅[2012]201号文计取；

6) 招标代理服务费：按国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号、[2011]534号的规定）；

7) 工程造价咨询费：参照《关于重新制定工程造价咨询服务收费项目及标准的通知》（皖价服[2007]86号）计取；

8) 建设项目前期工作咨询费参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(国家计委 计价格[1999]1283 号)及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》(安徽省物价局皖价服[2013]105 号);

9) 工程保险费: 按建安工程费的 0.2%计列;

10) 用地成本: 按 20 万元/亩计列;

11) 基本预备费: 按建设部[1996]628 号文以第一部分建安工程费与第二部分工程建设其他费用之和为基数的 5%计取;

12) 涨价预备费: 根据国家计委规定, 本项目按零计取;

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;

14) 其它部分指标参照同类型市政工程并考虑了宣城市最新市场价格因素。

### 3. 项目总投资

本项目总投资为 41949.38 万元, 其中工程费用 34198.89 万元, 占 81.52%; 工程建设其他费用 4885.80 万元(含征地费用 2600.00 万元), 占 11.65%; 预备费 1869.38 万元, 占 5.45%; 建设期利息 975.93 万元, 占 2.33%, 发行费用 19.00 万元, 占 0.05%。

项目总投资估算表

表 3-1

单位: 万元

序号	名称	费用估算(万元)	比例	备注
一	工程费用	34198.89	81.52%	各项费用估算与可研报告完全一致
二	工程建设其他费用	4885.80	11.65%	
1	土地费用	2600.00	6.20%	

序号	名称	费用估算(万元)	比例	备注
2	与工程建设相关的其他费用	2285.80	5.45%	
三	预备费	1869.38	4.46%	
四	<b>建设投资总额(一+二+三)</b>	<b>40954.07</b>	<b>97.63%</b>	
五	建设期利息	975.93	2.33%	建设期利息和发行 费用按发行计划计 算
六	债券发行费用	19.00	0.05%	
七	<b>项目总投资(四+五+六)</b>	<b>41949.00</b>	<b>100.00%</b>	

## 4. 建设投资明细

建设投资估算明细表

表 3-2

单位：万元

序号	工程及费用名称	数量	单位	综合单价(元)	合计(万元)
一	建安工程费				34198.89
1	研发中心(办公楼)				745
1.1	建筑工程	3800	平方米	1300	494.00
1.2	装饰工程	3800	平方米	180	68.4
1.3	水电安装工程(含消防	3800	平方米	210	79.8
1.4	智能化工程	3800	平方米	160	60.8
1.5	电梯	2	部	210000	42
2	标准化厂房				16307.2
2.1	建筑工程	98000	平方米	1200	11760.00
2.2	装饰工程	98000	平方米	220	2156
2.3	水电安装工程(含消防)	98000	平方米	244	2391.2
3	值班室				36.4
3.1	建筑工程	200	平方米	1300	26
3.2	装饰工程	200	平方米	320	6.4
3.3	水电安装工程(含消防	200	平方米	200	4
4	产城融合服务中心				5312
4.1	地上建筑工程				4284
4.1.1	建筑工程	20000	平方米	1300	2600
4.1.2	装饰工程	20000	平方米	480	960
4.1.3	水电安装工程(含消防	20000	平方米	200	400
4.1.4	智能化工程	20000	平方米	120	240
4.1.5	电梯	4	部	210000	84
4.2	地下建筑工程				1028
4.2.1	建筑工程	4000	平方米	2200	880
4.2.2	装饰工程	4000	平方米	220	88
4.2.3	水电安装工程(含消防通风)	4000.00	平方米	150	60.00
5	室外配套工程				1458.79
5.1	监控系统工程	1	项	560000	56
5.2	强电工程	1	系统	1000000	100.00

序号	工程及费用名称	数量	单位	综合单价(元)	合计(万元)
5.3	道路及场地	9520	平方米	416	396.03
5.4	停车场	4900	平方米	480	235.2
5.5	室外给排水管网	1	项	800000	80
5.6	雨污水工程	1	项	540000	54
5.7	室外配套工程	11340	平方米	180	204.12
5.8	围墙工程	1080	米	680	73.44
5.9	广告牌、充电桩及零星工程	1	项	1800000	180.00
5.1	室外消防工程	1	项	800000	80
6	经都三路北段(经都大道至灵峰耐磨)	米	660	12800	844.8
7	文昌路	米	600	6800	408
8	永茂大道(联强至经都一路)	米	1330	9800	1303.4
9	支五路(经都一路至支三路)	米	360	7800	280.8
10	道路改造提升				4702
10.1	路面沥青混凝土	平方米	463000	90	4167
10.2	路侧石	米	47500	100	475
10.3	零星配套工程	项	1	600000	60.00
11	道路配套工程	平方米	277000	65	1800.5
12	环境整治及拆迁费	项	山	10000000	1000
二	工程建设其他费				4885.8
(1)	项目建设管理费				1361.12
1	建设单位管理费	项	1	512 98	512 98
2	施工图审查费	项	1	44.46	44.46
3	招标代理费	项	1	136.8	136.8
4	工程造价咨询服务费	项	1	85.5	85.5
5	建设工程监理费	项	1	512.98	512.98
6	工程保险费	项	1	68.4	68.4
(2)	技术咨询费				909.68
1	项目论证费用	项	0	163096	16.31
2	环境影响评价费	项	1	42000	4.2
3	劳动安全卫生评价费	项	1	34.2	34.2
4	工程勘察设计费	项	1	854.97	854.97
(3)	项目配套设施建设费				15
1	临时施工道路	项	1	50000	5
2	施工用水工程费用	项	1	50000	5
3	施工用电工程费用	项	1	50000	5
(4)	征地费用	亩	130	200000	2600
三	预备费			18693800	1869.38
四	建设投资总额				40954.07
五	建设期利息及债券手续费			994.93	994.93
六	工程总投资				41949.00

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金来源

资本金来源：本项目总投资为 41949.00 万元，其中资本金 22949.00 万元，占总投资的 54.71%。资本金来源于财政预算资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 19000.00 万元，占总投资的 45.29%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行 15 年期专项债券 1500.00 万元，计划 2023 年发行 15 年期专项债券 6000.00 万元，2024 年发行 15 年期专项债券 8000.00 万元。2025 年发行 15 年期专项债券 3500.00 万元。本次计划发行 2000.00 万元，债券期限为 15 年期。

### 2. 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 15318.00 万元，2023 年计划投资 10577.56 万元，2024 年投资 11036.00 万元，2025 年 5018.00 万元。

本项目建设期债券利息和发行费用由财政资金支付。项目竣工进入运营期后，以项目收益为债券本息的偿债来源。

项目资金使用计划表

表 3-3

序号	项 目	合计（万元）	建设期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	41949.00	15318.00	10577.00	11036.00	5018.00
1	建设投资	40954.07	15292.42	10459.85	10693.45	4508.35
2	建设期发债利息	975.93	24.08	111.15	334.55	506.15
3	债券发行费用	19.00	1.50	6.00	8.00	3.50
二	资金筹措	41949.00	15318.00	10577.00	11036.00	5018.00
1	发行债券	19000.00	1500.00	6000.00	8000.00	3500.00

序号	项 目	合计(万元)	建设期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
2	资本金	22949.00	13818.00	4577.00	3036.00	1518.00
2.1	用于项目投资	21954.07	13792.42	4459.85	2693.45	1008.35
2.2	用于建设期债券利息	975.93	24.08	111.15	334.55	506.15
2.3	用于债券发行费用	19.00	1.50	6.00	8.00	3.50

### 3. 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

#### 1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

#### 2) 加强项目招投标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目实施单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目实施单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

#### 3) 定期对项目资金使用情况进行分析

项目实施单位应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

#### 4) 严格资金管理

实施单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和实施单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。



#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）预期收益

##### 1. 项目收入

##### （1）项目收入来源

本项目收入来源于租金收入、停车费收入和充电桩充电服务费收入。

本项目预计可实现总收入 49721.99 万元，全部为专项收入。

##### （2）项目收入可行性

1) 本项目新建标准厂房 9.8 万平米、研发楼 0.38 万平米、产城融合服务中心 2.40 万平米（其中可出租面积 2.00 万平米），拟全部对外招商租赁；园区共设置停车位 240 个；充电桩 160 套（额定功率 60kw），全部对外有偿使用。

2) 根据项目建设计划，本项目在 2025 年 12 月底前将完成竣工验收，项目收入自 2026 年 1 月开始计算；本项目租金按年收取，基于谨慎性原则，运营期最后一年除租金收入外均减半计算。

##### （3）项目收入预测

##### 1) 标准厂房租金收入

根据对项目区域周边（郎溪县经济技术开发区）的标准厂房租金价格调研：厂房租金约 16.8-30 元/平米.月。

**(出租) 标准厂房带航车出租, 变压器三相电水电齐全交通方便**

更新于2022-04-05

6人已浏览

**3万/月** 1元/m²/天**1000m²**  
建筑面积**暂无数据**  
厂房类型**暂无数据**  
起租面积

区域: 郎溪区

地址: 安徽省宣城市郎溪县梅渚镇



程先生

个人

已在58注册3年

已实名认证

**(出租) 钢结构厂房, 有行车梁**

更新于2022-01-27

142人已浏览

**5万/月** 0.56元/m²/天**3000m²**  
建筑面积**暂无数据**  
厂房类型**暂无数据**  
起租面积

区域: 郎溪区

地址: 宣城市郎溪县S214



高先生

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信

基于谨慎性原则, 本项目运营期首年厂房租金价格拟定为 16.80 元/平方米. 月、此后每年价格涨幅按 3%估算 (远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%)。

2026 年空置率按 30%计算、2027 年空置率按 20%计算、2028 年空置率按 10%计算、2029 年起空置率按 5%计算。

## 2) 研发楼与产城融合服务中心租金收入

本项目研发楼与产城融合服务中心可租赁面积共 23800.00 平方米 (其中研发楼 3800 平米、产城融合服务中心 20000 平米)。

参照宣城地区办公用房租金价格调查：2021 年租金价格约为 22.5 元/平米. 月。



基于谨慎性原则，本项目运营期首年研发与综合服务中心租金价格拟定为 22.50 元/平米. 月、此后每年价格涨幅按 3%估算（远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%）。

2026 年空置率按 30%计算、2027 年空置率按 20%计算、2028 年空置率按 10%计算、2029 年起空置率按 5%计算。

### 3) 停车费收入

根据宣城市物价局《关于明确财政投资建设的市区公共停车场停车服务收费标准的通知》（宣价服【2018】7 号）文件规定收费标准：小汽车停放 30 分钟（含 30 分钟）内免费，30 分钟以上 2 小时以内（含 2 小时）每车 3 元，2 小时以后每小时加收 2 元，每天封顶最高不超过 20 元，不足 2 小时按 2 小时计算。

假设按每次停车 3 小时，每车位日周转 2 次计算，单车位日收入为 10 元；若按每车位日周转 3 次计算，单车位日收入为 15 元。

基于谨慎性原则，本项目单车位日收入按 10 元计算、此后每年按增长 3%估算（远低于安徽省 2021 年 GDP 涨幅的 80%），年运营天数按 300 天计算，车位空置率按 30%计算。

#### 4) 充电服务费收入

充电服务费单价参照《关于我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（安价服[2016]23 号）：经营性充电桩充电服务价格按充电电度收取，其中：集中向国家电网报装并执行大工业电价（免收基本电费）的充电服务费临时标准为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目电动汽车充电服务费收费标准按 0.60 元/kWh 测算，运营期不考虑价格涨幅；充电桩日工作时长按 10 小时计算，同时率按 15%计算，年运营天数按 300 天计算。

5) 项目收入预测

项目营业收入估算表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	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
一	营业收入（万元）	49721.99	2142.40	2468.57	2812.63	3032.28	3115.48	3201.17	3289.42	3380.34	3473.98	3570.40	3669.74	3772.06	3877.44	3986.00	3930.08
1	标准厂房租金收入（万元）	34004.26	1382.98	1627.96	1886.40	2050.93	2112.46	2175.84	2241.11	2308.35	2377.60	2448.92	2522.39	2598.06	2676.00	2756.29	2838.97
	可出租面积（万平米）		9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80
	月租金标准（元/平米）		16.80	17.30	17.82	18.36	18.91	19.48	20.06	20.66	21.28	21.92	22.58	23.26	23.95	24.67	25.41
	租金涨幅（%）			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	研发楼与产城融合服务中心租金收入（万元）	11060.05	449.82	529.50	613.56	667.08	687.09	707.70	728.93	750.80	773.33	796.52	820.42	845.03	870.38	896.50	923.39
	可出租面积（万平米）		2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38
	月租金标准（元/平米）		22.50	23.18	23.87	24.59	25.32	26.08	26.87	27.67	28.50	29.36	30.24	31.15	32.08	33.04	34.03
	租金涨幅（%）			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入（万元）	899.28	50.40	51.91	53.47	55.07	56.73	58.43	60.18	61.99	63.85	65.76	67.73	69.77	71.86	74.01	38.12
	机动车停车位总数（个）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	单车位日收入（元/个）		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.30	12.67	13.05	13.44	13.84	14.26	14.69	15.13
	价格涨幅（%）			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	空置率（%）		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00
4	充电桩充电服务费收入（万元）	3758.40	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	259.20	129.60
	充电桩套数（套）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	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
	额定功率（千瓦）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日运营时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	同时率（%）		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	收费标准（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00

## 2. 项目运营成本

### (1) 经营成本

#### 1) 工资福利费

据数据统计：2020 年安徽省城镇非私营单位中租赁和商业服务业从业人员平均工资为 61747 元/年。

根据专业测算，本项目拟新增员工定员数 15 人（主要为资产租赁经营与停车场管理人员），人均工资福利费用拟按 75240 元/年进行测算，运营期工资福利费涨幅按每年增长 3%计算（与收入测算涨幅同步）。

2) 修理费：本项目运营期修理费按固定资产年折旧费用的 5%测算，运营期年涨幅按每年增长 3%计算（与收入测算涨幅同步）。

#### 3) 外购燃料和动力费：

本项目为资产租赁经营，出租资产的用水、用电均由承租人承担。基于谨慎性原则，本项目外购燃料和动力费拟按营业收入的 2%计算。

4) 其他管理费用：其他管理费用主要包括行政办公费用、培训费用、差旅费用等，拟按工资福利费用的 10%进行测算。

5) 其他销售费用：其他销售费用主要是宣传和推广费用，拟按营业收入的 2%测算。

项目经营成本估算表

表 4-2 单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	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
1	外购燃料和动力费	994.44	42.85	49.37	56.25	60.65	62.31	64.02	65.79	67.61	69.48	71.41	73.39	75.44	77.55	79.72	78.60
2	工资和福利费	2099.16	112.86	116.25	119.74	123.33	127.03	130.84	134.77	138.81	142.97	147.26	151.68	156.23	160.92	165.75	170.72
3	修理费	1738.06	93.45	96.25	99.14	102.11	105.17	108.33	111.58	114.93	118.38	121.93	125.59	129.36	133.24	137.24	141.36
4	其他管理费用	209.92	11.29	11.63	11.97	12.33	12.70	13.08	13.48	13.88	14.30	14.73	15.17	15.62	16.09	16.58	17.07
5	其他销售费用	994.44	42.85	49.37	56.25	60.65	62.31	64.02	65.79	67.61	69.48	71.41	73.39	75.44	77.55	79.72	78.60
6	经营成本	6036.02	303.30	322.87	343.35	359.07	369.52	380.29	391.41	402.84	414.61	426.74	439.22	452.09	465.35	479.01	486.35

(2) 财务费用

本项目债券融资本金 19000.00 万元,其中 2022 年 6 月实际发行债券 1500.00 万元,发行利率为 3.21%,债券期限为 15 年;2023 年计划发行债券 6000.00 万元(其中 2023 年 2 月实际发行债券 4000.00 万元、发行利率 3.15%;2023 年 8 月实际发行债券 2000.00 万元、发行利率 2.94%),债券期限为 15 年;2024 年发行债券 8000.00 万元(其中 2024 年 5 月实际发行债券 6000.00 万元、发行利率 2.56%;2024 年 6 月实际发行债券 2000.00 万元、发行利率 2.48%)债券期限为 15 年;2025 年拟发行债券 3500.00 万元,本次拟发行 2000.00 万元,债券年利率按 4.0%测算,债券期限为 15 年。利息按半年支付,本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 8642.26 万元,其中计入建设期利息 975.93 万元,计入经营期财务费用的债



券利息共 7666.33 万元。债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期															
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	年初债券融资本金累计		0	1500	7500	15500	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	17500	11500	3500	
2	本年新增债券融资	19000.00	1500	6000	8000	3500																
3	本年应计债券利息	8642.26	24.08	111.15	334.55	506.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	552.08	465	241.6	70	
3.1	建设期债券利息	975.93	24.08	111.15	334.55	506.15																
3.2	经营期债券利息	7666.33					576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	552.08	465.00	241.60	70.00	
4	本年债券还本付息	27642.26	24.08	111.15	334.55	506.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	2052.08	6465.00	8241.60	3570.00	
4.1	应计债券还本	19000.00																1500	6000	8000	3500	
4.2	应计债券付息	8642.26	24.08	111.15	334.55	506.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	552.08	465.00	241.60	70.00	
5	年末债券融资本金累计		1500	7500	15500	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	17500	11500	3500	0	

### （3）折旧摊销

本项目采用分类计提摊销折旧的方法，其中建构筑物类固定资产原值 39349.38 万元，残值率按 5%计，折旧年限按 20 年，年折旧费用 1869.10 万元；

土地费用 2600.00 万元，按 20 年摊销，年摊销费用 130.00 万元。

本项目年折旧摊销费用合计 1999.10 万元。

### （4）总成本费用

总成本费用估算表

表 4-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	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
1	经营成本	6036.02	303.30	322.87	343.35	359.07	369.52	380.29	391.41	402.84	414.61	426.74	439.22	452.09	465.35	479.01	486.35
2	折旧费	28036.20	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08	1869.08
3	摊销费	1950.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
4	专项债利息支出	7666.33	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	552.08	465.00	241.60	70.00
5	总成本费用合计	43688.55	2878.53	2898.10	2918.58	2934.30	2944.75	2955.52	2966.64	2978.07	2989.84	3001.97	3014.45	3003.25	2929.43	2719.69	2555.43

3. 相关税费

——增值税：租金收入销项税率按 9%、其余收入销项税率按 6%、进项税率按 13%，基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——所得税率：25%。

——房产率：从租计征，按租金收入的 12%。

项目相关税费估算表

表 4-5

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	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
1	税金及附加	5790.03	235.82	277.50	321.46	349.44	359.89	370.63	381.71	393.13	404.87	416.98	429.44	442.28	455.51	469.13	482.24
1.1	城市维护建设税	191.16	7.94	9.30	10.73	11.64	11.97	12.31	12.66	13.01	13.38	13.76	14.15	14.56	14.97	15.40	15.38
1.2	教育费附加	114.68	4.76	5.58	6.44	6.98	7.18	7.38	7.59	7.81	8.03	8.26	8.49	8.73	8.98	9.24	9.23
1.3	地方教育附加费	76.47	3.18	3.72	4.29	4.66	4.79	4.92	5.06	5.21	5.35	5.51	5.66	5.82	5.99	6.16	6.15

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	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
1.4	房产税	5407.72	219.94	258.90	<b>300.00</b>	<b>326.16</b>	<b>335.95</b>	<b>346.02</b>	<b>356.40</b>	<b>367.10</b>	<b>378.11</b>	389.45	401.14	413.17	425.57	438.33	451.48
2	增值税	3823.50	158.77	185.98	<b>214.69</b>	<b>232.83</b>	<b>239.40</b>	<b>246.15</b>	<b>253.11</b>	<b>260.27</b>	<b>267.66</b>	275.26	283.09	291.16	299.46	308.02	307.65
2.1	增值税销项税额	4335.28	183.53	212.84	243.76	263.48	270.92	278.58	286.47	294.59	302.97	311.59	320.47	329.62	339.04	348.74	348.68
2.2	增值税进项税额	511.78	24.76	26.86	29.07	30.65	31.52	32.43	33.36	34.32	35.31	36.33	37.38	38.46	39.58	40.72	41.03
3	所得税	637.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.48	81.63	123.13	199.30	223.10

#### 4. 项目损益

本项目预计总收入合计 49721.99 万元，预计可实现息税前利润 7909.44 万元。

项目损益情况预测

表 4-6

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			2026 年	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
1	营业收入	49721.99	2142.40	2468.57	2812.63	3032.28	3115.48	3201.17	3289.42	3380.34	3473.98	3570.40	3669.74	3772.06	3877.44	3986.00	3930.08
2	税金及附加	5790.03	235.82	277.50	321.46	349.44	359.89	370.63	381.71	393.13	404.87	416.98	429.44	442.28	455.51	469.13	482.24
3	总成本费用	43688.55	2878.53	2898.10	2918.58	2934.30	2944.75	2955.52	2966.64	2978.07	2989.84	3001.97	3014.45	3003.25	2929.43	2719.69	2555.43
4	指标交易收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	243.41	-971.95	-707.03	-427.41	-251.46	-189.16	-124.98	-58.93	9.14	79.27	151.45	225.85	326.53	492.50	797.18	892.41
6	弥补以前年度亏损	423.77								9.14	79.27	151.45	183.91				
7	应纳税所得额	2550.56								0.00	0.00	0.00	41.94	326.53	492.50	797.18	892.41
8	所得税	637.64								0.00	0.00	0.00	10.48	81.63	123.13	199.30	223.10
9	净利润	-394.23	-971.95	-707.03	-427.41	-251.46	-189.16	-124.98	-58.93	9.14	79.27	151.45	215.37	244.90	369.37	597.88	669.31
10	息税前利润	7909.74	-395.80	-130.88	148.74	324.69	386.99	451.17	517.22	585.29	655.42	727.60	802.00	878.61	957.50	1038.78	962.41
11	息税折旧摊销前利润	37895.94	1603.28	1868.20	2147.82	2323.77	2386.07	2450.25	2516.30	2584.37	2654.50	2726.68	2801.08	2877.69	2956.58	3037.86	2961.49

## （二）融资平衡情况

### 1. 偿债计划表

本项目债券融资本金 19000.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。其中 2022 年实际发行债券 1500.00 万元，发行利率为 3.21%，债券期限为 15 年，还本时间为 2037 年；2023 年计划发行债券 6000.00 万元（其中 2023 年 2 月实际发行债券 4000.00 万元、发行利率 3.15%；2023 年 8 月实际发行债券 2000.00 万元、发行利率 2.94%），债券期限为 15 年，还本时间为 2038 年；2024 年发行债券 8000.00 万元（其中 2024 年 5 月实际发行债券 6000.00 万元、发行利率 2.56%；2024 年 6 月实际发行债券 2000.00 万元、发行利率 2.48%）债券期限为 15 年，还本时间为 2039 年；2025 年拟发行债券 3500.00 万元，债券利率按 4% 预估，债券期限为 15 年，债券利率以最终发行利率为准。

偿债计划表

表 4-7

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
2022 年	0.00	1500.00	24.08		24.08	1500.00
2023 年	1500.00	6000.00	111.15		111.15	7500.00
2024 年	7500.00	8000.00	334.55		334.55	15500.00
2025 年	15500.00	3500.00	506.15		506.15	19000.00
2026 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2027 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2028 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2029 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00

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
2030 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2031 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2032 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2033 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2034 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2035 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2036 年	19000.00		576.15		576.15	19000.00
2037 年	19000.00		552.08	1500.00	2052.08	17500.00
2038 年	17500.00		465.00	6000.00	6465.00	11500.00
2039 年	11500.00		241.60	8000.00	8241.60	3500.00
2040 年	3500.00		70.00	3500.00	3570.00	0.00
合计		19000.00	10394.26	19000.00	29394.26	

## 2. 收益覆盖倍数

经测算：本项目债券本息合计 27642.26 万元，项目收入合计 49721.99 万元，项目支出合计 12463.69 万元（其中项目经营成本为 6036.02 万元、税金和附加为 5790.03 万元、所得税为 637.64 万元），经营净现金流为 37258.30 万元，经营净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡表

表 4-8

单位：万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）				净现金流（万元）
		经营成本	税金和附加	应缴所得税	支出小计	
2026 年	2142.40	303.30	235.82	0.00	539.12	1603.28

年份	总收入（万元）	总支出（万元）				净现金流（万元）
		经营成本	税金和附加	应缴所得税	支出小计	
2027 年	2468.57	322.87	277.50	0.00	600.37	1868.20
2028 年	2812.63	343.35	321.46	0.00	664.81	2147.82
2029 年	3032.28	359.07	349.44	0.00	708.51	2323.77
2030 年	3115.48	369.52	359.89	0.00	729.41	2386.07
2031 年	3201.17	380.29	370.63	0.00	750.92	2450.25
2032 年	3289.42	391.41	381.71	0.00	773.12	2516.30
2033 年	3380.34	402.84	393.13	0.00	795.97	2584.37
2034 年	3473.98	414.61	404.87	0.00	819.48	2654.50
2035 年	3570.40	426.74	416.98	0.00	843.72	2726.68
2036 年	3669.74	439.22	429.44	10.48	879.14	2790.60
2037 年	3772.06	452.09	442.28	81.63	976.00	2796.06
2038 年	3877.44	465.35	455.51	123.13	1043.99	2833.45
2039 年	3986.00	479.01	469.13	199.30	1147.44	2838.56
2040 年	3930.08	486.35	482.24	223.10	1191.69	2738.39
合计	49721.99	6036.02	5790.03	637.64	12463.69	37258.30
本息合计	27642.26					
本息覆盖倍数	1.35					

3. 偿债能力分析（压力测试）

项目债券本息偿还能力评估表

表 4-9

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率
-------	---------

	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净现金流（项目总收益）	33532.47	35395.39	37258.30	39121.22	40984.13
债券本息支付	27642.26	27642.26	27642.26	27642.26	27642.26
收益对本息覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	1.42	1.48

当项目经营净现金流下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.28 倍；当项目经营净现金流下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

4. 现金流量表

计算期内累计资金流入 96006.27 万元，累计资金流出 85414.30 万元，累计现金结余 10591.97 万元。本项目全部 19000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 10591.97 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

现金流量表

表 4-10

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	37258.30					1603.28	1868.20	2147.82	2323.77	2386.07	2450.25	2516.30
1.1	现金流入	54057.27					2325.93	2681.41	3056.39	3295.76	3386.40	3479.75	3575.89
1.1.1	营业收入	49721.99					2142.40	2468.57	2812.63	3032.28	3115.48	3201.17	3289.42
1.1.2	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	4335.28					183.53	212.84	243.76	263.48	270.92	278.58	286.47



1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	16798.97					722.65	813.21	908.57	971.99	1000.33	1029.50	1059.59
1.2.1	经营成本	6036.02					303.30	322.87	343.35	359.07	369.52	380.29	391.41
1.2.2	增值税进项税额	511.78					24.76	26.86	29.07	30.65	31.52	32.43	33.36
1.2.3	税金及附加	5790.03					235.82	277.50	321.46	349.44	359.89	370.63	381.71
1.2.4	增值税	3823.50					158.77	185.98	214.69	232.83	239.40	246.15	253.11
1.2.5	所得税	637.64					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-40954.07	-15292.42	-10459.85	-10693.45	-4508.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	40954.07	15292.42	10459.85	10693.45	4508.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	40954.07	15292.42	10459.85	10693.45	4508.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00				0.00							
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	14287.74	15292.42	10459.85	10693.45	4508.35	-576.15	-576.15	-576.15	-576.15	-576.15	-576.15	-576.15
3.1	现金流入	41949.00	15318.00	10577.00	11036.00	5018.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	22949.00	13818.00	4577.00	3036.00	1518.00							
3.1.4	债券	19000.00	1500.00	6000.00	8000.00	3500.00							
3.1.5	短期借款	0.00											

3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	27661.26	25.58	117.15	342.55	509.65	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15
3.2.1	债券利息支付	8642.26	24.08	111.15	334.55	506.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15	576.15
3.2.2	债券发行费用	19.00	1.50	6.00	8.00	3.50							
3.2.3	偿还债务本金	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	10591.97	0.00	0.00	0.00	0.00	1027.13	1292.05	1571.67	1747.62	1809.92	1874.10	1940.15
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1027.13	2319.18	3890.85	5638.47	7448.39	9322.49	11262.64

续表

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动净现金流量	37258.30	2584.37	2654.50	2726.68	2790.60	2796.06	2833.45	2838.56	2738.39
1.1	现金流入	54057.27	3674.93	3776.95	3881.99	3990.21	4101.68	4216.48	4334.74	4278.76
1.1.1	营业收入	49721.99	3380.34	3473.98	3570.40	3669.74	3772.06	3877.44	3986.00	3930.08
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	4335.28	294.59	302.97	311.59	320.47	329.62	339.04	348.74	348.68

1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	16798.97	1090.56	1122.45	1155.31	1199.61	1305.62	1383.03	1496.18	1540.37
1.2.1	经营成本	6036.02	402.84	414.61	426.74	439.22	452.09	465.35	479.01	486.35
1.2.2	增值税进项税额	511.78	34.32	35.31	36.33	37.38	38.46	39.58	40.72	41.03
1.2.3	税金及附加	5790.03	393.13	404.87	416.98	429.44	442.28	455.51	469.13	482.24
1.2.4	增值税	3823.50	260.27	267.66	275.26	283.09	291.16	299.46	308.02	307.65
1.2.5	所得税	637.64	0.00	0.00	0.00	10.48	81.63	123.13	199.30	223.10
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-40954.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	40954.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	40954.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	14287.74	-576.15	-576.15	-576.15	-576.15	-2052.08	-6465.00	-8241.60	-3570.00
3.1	现金流入	41949.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.1	项目资本金投入	22949.00								
3.1.4	债券	19000.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	其他流入	0.00								
3.2	现金流出	27661.26	576.15	576.15	576.15	576.15	2052.08	6465.00	8241.60	3570.00
3.2.1	债券利息支付	8642.26	576.15	576.15	576.15	576.15	552.08	465.00	241.60	70.00
3.2.2	债券发行费用	19.00								
3.2.3	偿还债务本金	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00	6000.00	8000.00	3500.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	10591.97	2008.22	2078.35	2150.53	2214.45	743.98	-3631.55	-5403.04	-831.61
5	累计盈余资金		13270.86	15349.21	17499.74	19714.19	20458.17	16826.62	11423.58	10591.97

### （三）独立第三方专业机构进行评估意见

#### 1.会计师事务所评估意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目专项债券还本付息要求。

#### 2.律师事务所评估意见

综上，本所律师认为，申请项目具备申请入库的条件，但尚需取得发行的省级人民政府批准及向国家财政部备案；项目单位为合法设立及有效存续的主体，项目已取得项目建议书的批复、用地预审与选址意见书、环境影响评价的审批意见等必备的批准文件，后期办理相应手续，具备建设实施的许可手续；申请项目具有公益性，可以实现项目收益和融资自求平衡，符合申请使用地方政府专项债券要求。

## 五、项目融资计划

### 1. 发行依据

#### （1）发行主体资格

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

#### （2）地方政府债务限额管理

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

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

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

#### （3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治

区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

2. 发行计划

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

表 5-1

发行年份	发行额度	发行期限
2022 年	1500.00 万元	15 年
2023 年	6000.00 万元	15 年
2024 年	8000.00 万元	15 年
2025 年	3500.00 万元	15 年
合计	19000.00 万元	

本项目 2022 年 6 月已实际发行 1500.00 万元，2023 年 2 月已实际发行 4000.00 万元，2023 年 8 月已实际发行 2000.00 万元，2024 年发行 8000.00 万元，债券期限为 15 年期。2025 年拟安排发行 3500.00 万元，本次发行 2000.00 万元。

3. 发行场所

发行场所按安徽省统一安排进行。

4. 品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

5. 时间安排

专项债券发行以省政府发行时间为准。

6. 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7. 兑付安排

20 年期债券利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

8. 发行费

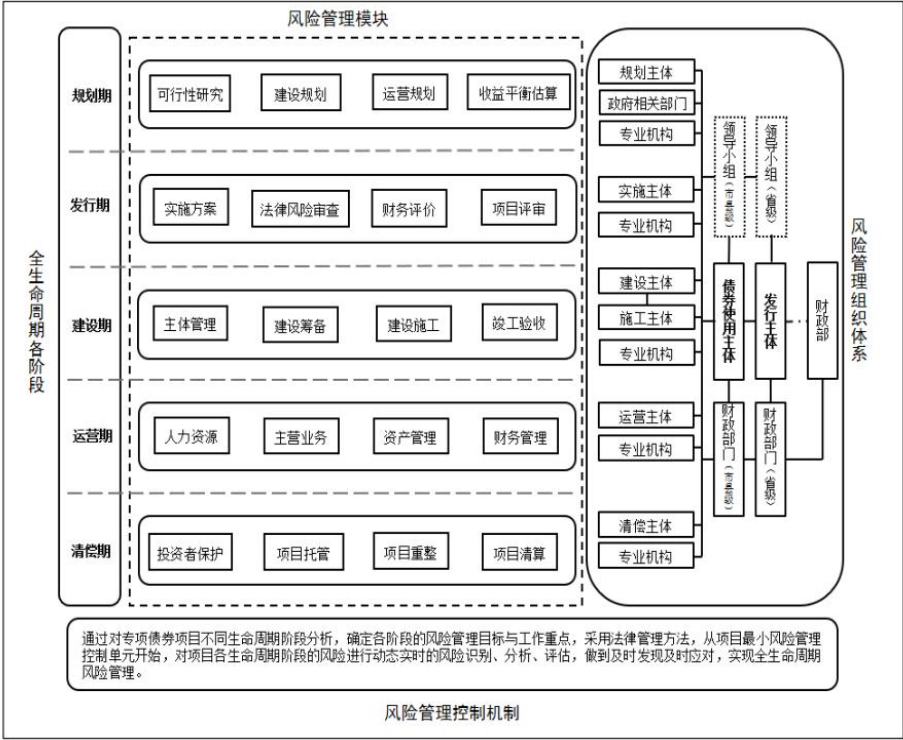
15 年期债券发行手续费为发行面值的 1‰，管理费以具体发行承销协议为准。



六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 专项债全生命周期风险管理概念

1. 全生命周期风险管理架构



2. 专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

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

2.1 项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

项目首先应当是能够促进当地经济社会发展的公益性项目。在规划期，重点围绕项目可行性研究、建设规划、运

营规划和收益平衡估算展开，项目主管部门、建设运营单位、规划设计单位、债券咨询单位、律师事务所、会计师事务所等单位同时参与，保证项目立项、用地、环评等审批程序完备，建设规划和运营规划成熟。

## 2.2 项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

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

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

## 2.3 项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

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

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

#### 2.4 项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

#### 2.5 项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金

情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

## （二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

### 1. 自然环境和施工条件

在项目建设过程中，要预防环境因素与施工条件对项目施工进度的风险。表现为工程地质、现场水文及气象变化等自然环境因素的影响造成施工中断。

环境因素对项目施工进度的影响，主要采取预测预防的控制方法。

（1）对地质水文等方面影响因素的控制，根据设计要求，分析工程岩土地质资料，预测不利因素，并会同设计等方面采取相应的措施，如：基坑降水、排水、加固维护等技术控制。

（2）对气象变化等方面影响因素的控制，应在施工方案中制定专项施工方案，如拟定季节性施工保证质量和安全的有效措施，以免工程质量受到影响。明确施工措施，落实人员、器材等方面各项准备工作以紧急应对从而控制其不利

影响。

## 2. 来源于施工方的风险因素

来自施工单位的风险因素较多，如施工组织安排不合理、施工工艺和技术落后、施工准备不充分等。

①项目经理部配置的管理人员不能满足施工需要，管理水平低、经验不足，致使工程组织混乱不能按预定进度计划完成。施工人员资质、资格、经验、水平及人数不能满足施工需要。应对措施是在合同等相关文件中约定项目主要管理人员，施工方不得随意更换或调整；不能满足施工要求的，开发商有权通知施工单位在期限内完成调整，施工方无条件执行；并在当期计价付款作为审查考核条件。监理对施工单位进场资质报审的审查要严格，检查或抽查现场人员在岗及数量情况，特别是项目管理人员，并对项目进行评判并有权作出处罚。施工的单位选择高素质的劳务队，并保证数量。

②施工组织设计不合理、施工进度计划不合理、采用施工方案不得当。施工工序安排不合理，不能解决工序之间在时间上的先后和搭接问题，以达到保证质量，充分利用空间、争取时间，实现合理安排工期的目的。应对措施是施工总设计应经施工单位主管部门及领导审核后，报监理和开发商审批，监理和开发商提出修改意见或合理化建议；制定科学详细的施工进度计划，并利用合同措施、经济措施、组织措施、技术措施加强对施工进度计划的跟踪、分析、调控；总包和分包单位负责人应该每周将施工进度上报，定期及时开展监理例会、施工协调配合会，及时解决各专业配合、穿插

施工问题。

③施工技术控制措施。施工技术是影响施工进度的重要因素，优良的施工技术是提高进度，减少成本的有力措施。

承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。采用新施工技术以缩短工艺技术间歇时间、采取更先进的的施工方法以减少施工过程或时间（如将现浇框架方案改为预制装配方案）、采用更先进的施工机械的技术措施。

甲方也要通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### 3. 来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，由于原设计有问题需要修改，或者由于实施单位提出了新的要求，都会出现设计变更。也可能由于设计深度不足和设计水平不高导致出现设计错误和疏漏风险，如结构计算错误、无地勘报告或者地勘报告有误、其他

计算错误、制图错误、设备材料选用错误等，进而引起工程纠纷，严重的导致工程设计质量事故。

设计质量风险控制措施，需要建立相应措施，确保设计过程质量可控，需要细化控制措施，责任落实到人。建立事前控制措施，防范违反建设程序和法律法规的风险。建立事中控制措施，对设计过程程序进行检查，强化设计人员质量意识，减少设计错漏碰缺，降低设计质量风险。建立事后控制措施，对设计成品文件进行检查，杜绝对外提交文件违反强制性条文情况的出现，并对施工图设计质量进行评价。

①不能按设计合同的约定及时提供施工所需的图纸。

措施：相关专业人员加强是各个节点检查与审核，按设计合同的约定，对设计方给予处罚。

②为项目设计配置的设计人员不合理，各专业之间缺乏协调配合，致使各专业之间出现设计矛盾。

措施：设计单位技术负责人加强各专业设计的协调、配合、交流工作，避免专业设计的冲突与矛盾，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。

③设计内容不足、设计深度不够。

措施：调配高素质的专业人员，优质地完成设计资料，避免资料的原则性错误及遗漏，开发单位应有设计经验丰富的专业人员进行检查和跟踪。并在合同中对设计内容设计深度予以约定。

④无健全的设计质量管理体系，图纸的“缺、漏、碰、错”现象严重，导致设计变更大量增加。

措施：因设计单位审核人员及审图单位工作不认真导致的，在合同中对此类引起的变更对设计单位追究

⑤与各专业设计院协调配合工作不及时、不到位，致使出现图纸不配套的情况，造成施工过程中出现边施工、边修改的局面。

措施：甲方应在设计合同内对图纸质量和赔偿的条约明细，施工单位按设计变更进行

#### 4. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险包括：

①原材料、配套零部件供应不能满足生产需要。

②生产设备维护、使用不当出现故障无法正常生产。

③运输方式及运力不能满足需要。

④生产产品的型号、参数、数量错误或与样品不符、与合同不符。

⑤生产产品的质量不合格。

⑥包装、存储、运输及二次搬运不当造成货物破损和丢失。

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

因此，择优选择材料设备供应商，货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的



协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

## 5. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

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

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

## 6. 工程事故

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

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格

把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

### （三）影响项目收益的风险及控制措施

#### 1. 经营风险

通过对项目的敏感性分析可知项目收入对租金的变动是比较敏感的，将直接影响投资者的收益。

对策：对区域厂房等租赁情况做深入的分析，用比较科学和合理的定价、运营策略，以便促成顺利销售，稳定运营。

此外，项目运营风险还来自运营效率和服务质量，资产运营水平将会直接影响未来的收入水平。内部运营管理混乱，会导致运营成本上升，效率低下。

针对经营风险，一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工技能水平。

对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗；在成本控制方面，实行预算管理制度，严格控制预算外支出。

## 2. 市场风险

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，当地政府和行业协会应进行正确的引导和协调，做好行业整合，避免恶性竞争的情况发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，相关的运营管理人员应关注同类产品的竞争，结合项目本身的情况，制定科学合理的经营策略，提升项目收益。

## 3. 财务风险

财务风险包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

针对财务风险，一是资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。二是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控

制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

#### （四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

##### 1. 投资测算不准确风险

项目资金平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现偏差。整体现金流测算出现偏差将可能出现资金缺口，不能实现年度平衡和整体平衡。

本项目资金测算平衡结果是聘请专业咨询公司经过大量分析、计算后得出的，并且聘请了会计师事务所专业团队进行了核查，测算结果较为可靠。

##### 2. 利率波动风险

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

本项目测算利率已充分考虑了利率波动因素，因此，利率波动对本项目资金平衡结果的影响较小。

#### 七、还款保障情况

##### （一）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通

知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## （二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

## （三）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## （四）资金管理方案

郎溪县人民政府、郎溪县财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主

管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

### **1. 主管部门及职责**

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

本项目主管部门为郎溪县十字镇人民政府。负责成立郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目工作小组，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入

### **2. 资金流入管理**

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金部分来源于财政预算资金。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，上级资金要及时申请。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

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

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有  
一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

### **3. 资金流出管理**

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本，由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、县财政，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、发改委，经发改委、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

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

### **4. 预算编制及管理**

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

项目收益债券利息和发行费用应当根据项目收益债券

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

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

## **5. 债券发行与偿还**

县政府根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

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

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

## **6. 资产管理**

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

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会



会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

## **7. 监督管理**

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

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

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

## **8. 还款保障措施**

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

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

按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金

以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。要求实施单位加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

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

#### 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，郎溪县十字镇综合产业园基础设施项目项目收益与融资自求平衡专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据安徽省统一安排及要求。