

安徽省地方政府专项债券
长三角农产品供应链中心项目（一期）
总体实施方案
（续发行项目）

宣城市财政局
宣城现代服务业产业园区管理委员会
二〇二四年五月十五日

目 录

目 录	1
摘 要	4
一、项目基本情况	8
（一）宣城市及宣城现代服务业产业园区概况、发展规划	8
（二）项目建设背景及概况	20
（三）项目实施单位概况	24
（四）项目建设的必要性分析	25
（五）项目建设的可行性分析	29
（六）项目公益性论证	31
（七）项目建设基本情况	32
（八）项目编制依据及原则	40
二、项目社会效益、经济效益分析及绩效评价	42
（一）社会效益、经济效益分析	42
（二）项目绩效评价	45
三、项目投资估算及资金筹措方案	50
（一）项目投资估算	50
（二）资金筹措方案	55
（三）项目建设计划及现状	55
四、项目收入及成本测算	56
（一）相关收费政策	56

（二）项目收入测算	56
（三）项目成本及费用测算	62
五、项目收益与融资平衡情况	65
（一）项目收益	65
（二）项目营业活动净现金流量	67
（三）融资平衡情况	67
（四）压力测试	70
六、项目融资计划	70
（一）发行依据	70
（二）融资计划及还本付息计划	73
（三）资金管理方案	74
（四）信息披露计划	76
（五）专项债券投资者保护措施	77
七、专项债券全生命周期风险管理方案	79
（一）全生命周期风险管理架构	79
（二）专项债券项目各阶段风险管理目标与重点	79
八、项目风险评估及控制措施	82
（一）影响项目施工、正常运营的风险及控制措施	82
（二）影响项目收益的风险及控制措施	85
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	86
九、还款保障情况	88
（一）还款责任及保障	88



（二）项目资产管理	89
（三）项目收入管理	90



摘 要

长三角农产品供应链中心项目（一期）为续发行项目，已发行专项债券 58,300.00 万元，拟参与本次专项债券发行 5,000.00 万元，债券发行期限均为 10 年。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2024 年政府性基金预算管理。

为了贯彻和落实中共中央、国务院《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》、《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》等相关文件精神，搞活农村经济、促进蔬菜、水果等农产品产业的发展，解决本地区农产品“卖难”的问题，促进本地区农村经济的发展，加快长江经济带建设，进一步完善城市整体功能，提升宣城市作为皖南地区核心城市的辐射作用，根据宣城现代服务业产业园区发展规划及产业规划，宣城市发展和改革委员会于 2020 年 4 月 22 日下发了《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152 号）文件，同意宣城现代服务业产业园区管理委员会先行进行长三角农产品供应链中心项目（一期）的建设。

长三角农产品供应链中心集农产品存储、加工、运输、销售为一体，是宣城市搭建“全市农产品产销体系，集散中转、分拣分装农产品，直供直销长三角城市商超和社区，实现农产品交易品牌、数据和金融宣城化”的主要平台。项目拟整合宣城现代服务业产业园区农批市场、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，开拓农产品产供基

地，完成宣城市中心城区“农改超”和社区配送网络建设，并新建农产品市场交易区、农产品仓配和加工区、冷链仓配和加工区、电商及大数据运营区、快递物流和云仓区。宣城现代服务业产业园区核心区规划用地约 133.74 公顷，项目规划净用地面积约 38.045 公顷（约 570.675 亩），分两期建设，本项目为一期工程。

项目建设地点位于宣城现代服务业产业园区，南漪湖大道、宛陵东路、里仁街、鸿泰街（东段）、大有街、宣大祥街、汇通街、鸿泰街（西段）合围区域。

项目一期工程拟建设冷链仓配和加工区，规划净用地面积约 20.65 公顷（约 309.75 亩），总建筑面积 326636 m²，其中：农副产品加工中央厨房 42810 m²，15 万吨级冷库 147532 m²，农副产品仓配加工区 116334 m²，电商及大数据运营区 19660 m²。项目拟开拓部分农产品产供基地，搭建宣城市农产品产销体系，拟租赁商业建筑约 15000 m²，改造标准化商超（农改超）并建设社区店。配套建设两个地块停车场、道路、绿化、供配电、给排水等内容。

本项目计划建设期 4 年（施工期算起），2020 年 8 月完成前期工作，2020 年 9 月开始建设至 2024 年 8 月完成建设，2024 年 9 月正式投入使用。目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审、环境影响登记备案等前期工作，已完成前期市场调研、设计招标、征迁、土地报批、土地平整等工作，目前正在建设过程中。

本项目属于国家重点支持的长江经济带发展、长三角一体化发展的国家重大战略项目，同时也属于城乡冷链物流基础设施建设项目，具有显著的社会公益性。通过本项目的实施，有利于提高宣城市的农产品质量安全水平，能够带动当地农业产业化发展，能够引导农民积极参与市场竞争，提高市场竞争能力，有利于增加就业，美化城市环境，进一步改善宣城市的投资环境，增强其招商引资能力，更好地促进本地区的经济发展和繁荣，具有显著的社会效益和经济效益和环境效益。

本项目建设总投资为 113,202.05 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、~~预备费~~ 6,182.23 万元、土地费用 12,390.00 万元、~~建设期利息~~ 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元。

项目资金来源为资本金和债券融资。其中资本金由单位自筹，金额为 34,202.05 万元，占总投资的 30.21%；债券融资 79,000.00 万元，占总投资的 69.79%。

本项目计划通过债券融资 79,000.00 万元。2020 年已债券融资 10,000.00 万元、2021 年已分 3 次债券融资 20,000.00 万元、2022 年已债券融资 7,600.00 万元，2023 年已债券融资 13,000.00 万元，2024 年拟债券融资 28,400.00 万元（其中已于 2 月份债券融资 7,700.00 万元，拟参与本次专项债券发行 5,000.00 万元），债券的期限均为 10 年，每半年付息一次，到期一次还本。已发行债券的利息按照实际利率 3.37%、3.41%、3.14%、3.16%、2.96%、3.00%、2.53%进行测算，本次拟发行及

未发行的债券利息遵循不低于参考利率的原则按照 3%进行测算。建设期及经营期的利息金额总计 24,237.70 万元（其中建设期利息 3,829.92 万元，经营期利息 20,407.78 万元），债券存续期的还本付息总额为 103,237.70 万元。

本项目收入包含农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的租售收入，农产品商超、社区店的自营收入和物业管理收入。

本项目债券存续期内经营活动净现金流量为 179,657.02 万元，对本期债券本息 103,237.70 万元的覆盖倍数为 1.74，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

当收入下降 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.57。当成本上升 10%，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.68。

综上，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

安徽省地方政府专项债券

长三角农产品供应链中心项目（一期）

总体实施方案

一、项目基本情况

（一）宣城市及宣城现代服务业产业园区概况、发展规划

1、宣城市国民经济概况

宣城市地处安徽省东南部，东临浙江省杭州、湖州两市，南倚黄山，西和西北与池州市、芜湖市毗邻，北和东北与本省马鞍山及江苏省南京、常州、无锡接壤，处在沪宁杭大三角的西部腰线上，是南京都市圈成员城市，G60 科创走廊中心城市，皖江城市带承接产业转移示范区一翼，是中部地区承接东部地区产业、资本转移的前沿阵地，皖苏浙交汇区域中心城市，东南沿海沟通内地的重要通道。宣城市现辖宣州区、宁国市、广德市和郎溪县、泾县、绩溪县、旌德县。2023 年末全市常住人口 248.7 万人。

2023 年，宣城市实现地区生产总值 1951.9 亿元，比上年增长 5.9%，第一、二、三次产业增加值的比例为 9.2：46.4：44.4。全年一般公共预算收入 197.9 亿元，按自然口径比上年增长 5%；一般公共预算支出 368.1 亿元，比上年增长 5.6%。全年固定资产投资比上年增长 6.9%；全年规模以上工业增加值比上年增长 5.2%；社会消费品零售总额 851.7 亿元，比上年增长

9.7%；全年外贸进出口总额 212.8 亿元，比上年下降 3.8%；全年全体居民人均可支配收入 38952 元，比上年增长 8.5%。

2、宣城现代服务业产业园区概况

宣城现代服务业产业园区（以下简称“园区”）是皖苏浙交汇区域中心城市（宣城市）市属开发园区，原名宣城市双桥物流园区，于 2010 年 10 月经宣城市人民政府批准成立，2013 年 5 月，成为安徽省服务业集聚区。园区位于宣城市中心城区东部片区，近期规划约 10.1 平方公里、远期规划约 22 平方公里，起步区约 5 平方公里基本建成，路网里程超过 40 公里，部分区域实现“九通一平”。

园区地理位置优越、交通畅达便利。沪渝、宣南铜、宁宣杭高速宣城东出口位于园区，3 小时直达长三角主要城市；商合杭、宁宣黄（在建）高铁宣城站距园区仅 2 公里，1 小时互联互通长三角；4D 芜宣机场距园区 20 公里，3 小时内还有南京禄口等八大国际机场；水阳江宣州码头距园区 10 公里，一千吨级水阳江航道可通江达海。

园区产业厚积薄发，加速崛起。园区农批、建材等 9 大专业市场建成运营 6 个、年交易额突破 220 亿元；羽绒行业全国占有率逐年提升，2019 年投产企业累计 21 家、工业产值约 30 亿元；新经济业态培育加快，集聚企业超过 100 家；产业基金新模式招商持续推进，智能制造产业加速落地发展；已初步形成宣城创新发展先行区、新经济新业态集聚区、产城一体示范

区和承接产业转移样板区。目前园区部分产业重点项目如下：

（1）皖浙共建·宣城新塘羽绒产业园

是安徽省宣城市 and 浙江省杭州市萧山区两地政府合作，由园区与萧山区新塘街道共建的承接羽绒产业转移平台，计划总投资超过 45 亿元，已列入长三角区域合作办公室、G60 科创走廊城市联席会议调度。羽绒园集工业生产、研发设计、检验认证、商贸物流等功能于一体，引进国内外先进的羽绒毛及其制品生产和中水回用、检验检测、物流仓配设备与技术，形成从原料采集、羽绒毛和羽绒制品生产，到检验认证、商贸物流的完整产业链，预期年产值超过 100 亿元、集聚人口约 2 万人。羽绒园一期规划总用地 1721 亩、总建筑面积约 60 万平方米（计容约 100 万平方米），2015 年初启动建设，已入驻企业 25 家、项目 24 个，计划年产羽绒毛 15 万吨、羽绒制品 100 万套，日处理污水 19 万吨（回用约 95%）、利用固废生产活性炭 70 吨。目前，18 家羽绒毛生产企业、2 家羽绒制品生产企业、1 家活性炭生产企业建成投产。羽绒园二期规划总用地 1812 亩，入驻羽绒制品生产为主的企业 16 家以上，首批入驻项目计划 2020 年下半年开工建设。

（2）中国供销·宣城农副产品批发市场

由中国供销集团有限公司旗下中国供销农产品批发市场控股有限公司投资 10 亿元建设，项目净用地面积 273 亩、总建筑面积 20 万平方米，主要提供农副产品的批发交易、加工冷冻、

仓储配送、展示展销、电子商务、信息发布、检验检测、进出口代理等全方位服务。项目自 2014 年正式运营以来，水果、水产、蔬菜、粮油、干货等市场交易额年年攀升，2019 年交易额超过 120 亿元。

（3）宣城农副产品批发物流园

由安徽宇晟投资发展集团有限公司投资 6 亿元建设，项目净用地面积 156 亩，总建筑面积 15 万平方米，建有生鲜农产品、糖酒副食、农资农机、仓储物流、电商等业态功能区。2020 年 3 月，项目正式运营，在满足城市农产品市场供应的同时，通过“云仓储、大集配、源生鲜、快物流”，逐步实现区域农产品的快速集散及对外辐射。

（4）宣城联邦物流大市场

由宣城联邦投资有限公司计划投资 8 亿元建设，项目净用地面积 158 亩，已建成总建筑面积 7 万平方米，建有零担物流交易区，仓储物流区、物流信息平台、物流配套服务及大型停车场等。2016 年 5 月项目正式营业，城区各类零担物流企业（个体户）近百家入驻该项目，目前，市场平均日进出车辆超过 2000 辆次，日吞吐货物超过 1 万吨。

（5）宣城冷链物流农产品集配大市场

由安徽皖江冷链发展有限责任公司计划投资 10 亿元建设，拟打造皖东南最大的农副产品生鲜冷冻集配大市场。项目净用地面积 163 亩，规划建筑面积约 24 万平方米、已建成 12 万平

方米。项目建设主要分三大区域：冷冻储藏区、市场交易区和功能服务区，其中冷冻储藏区有 10 万吨冷冻储藏容量，市场交易区能容纳 1000 多户商户，功能服务区由 3 栋配套的精品展示和电子商务楼组成。

（6）宣城智能制造产业园

是宣城市委、市政府“对标沪苏浙、争当排头兵”，统筹中心城区发展，支持先进制造业落户园区的重要安排，也是园区“产业+基金+平台+政策”招商新模式的具体实践，更是园区融入 G60 科创走廊、长三角一体化，提升产业层次高质量发展的主要载体。项目一期规划净用地 200 亩，计划投资 5 亿元，由宣城东部新城投资发展有限公司负责牵头搭建平台，融合技术方、资本方共同投资建设，甄选 1 个高端装备类战略性新兴产业进行布局。目前，计划入驻年产 5 万吨缆式焊丝、年产 1000 台焊接机器人和年产 2 万吨稀土合金管材 3 个项目。

（7）宣城百汇商贸物流园

由宣城百汇置业有限公司计划投资 20 亿元建设，项目建成及在建区净用地面积 508 亩、总建筑面积 35 万平方米。一期百汇建材五金商贸城建筑面积 15 万平方米，2013 年初正式运营，建有精品家居馆、五金建材大世界等功能区；二期钢材物流交易中心建筑面积 8 万平方米，2019 年初正式运营，入驻钢材经营户 100 家以上；三期建材物流交易中心建筑面积 10 万平方米在建，拟于 2021 年初建成投入运营；四期商贸中心（暂定名）

拟于 2020 年底前开工建设。

（8）东部新城大厦新经济平台

由宣城东部新城投资发展有限公司负责运营，平台总建筑面积 2 万平方米，重点引进为园区产业、项目提供服务的检验检测认证、商务咨询、人力资源外包、信息消费等类型企业。

目前，平台登记注册企业 120 余家。

3、宣城现代服务业产业园发展规划

（1）上位规划

根据《长江三角洲城市群发展规划》，包括宣城市在内的安徽省 8 个城市首次被纳入长江三角洲城市群的范围内。宣城被确定为 I 型小城市、重点开发区域，要积极发展特色产业，有效承接产业转移，合理布局产业空间，促进产城融合，提升公共产品和公共服务水平，营造宜居环境，提高人口吸引集聚能力。宣城作为沿海地区特别是长三角产业转移的前沿地带，重点规划承接发展基础零部件、机械设备、农产品加工、旅游等产业，建设重要的机械制造和畜禽产品生产加工基地。

根据安徽省十三五规划及城镇体系规划，在安徽十三五规划中，宣城被定义为皖苏浙区域交汇中心城市。宣城市发展应从由“向西看、向内看”转变为“向东看、向外看”，成为全省承东启西的重要先导区。

根据《宣城市十三五规划》，打造现代产业之城、综合枢纽之城、山水生态之城、平安幸福之城。到 2020 年，地区生产总

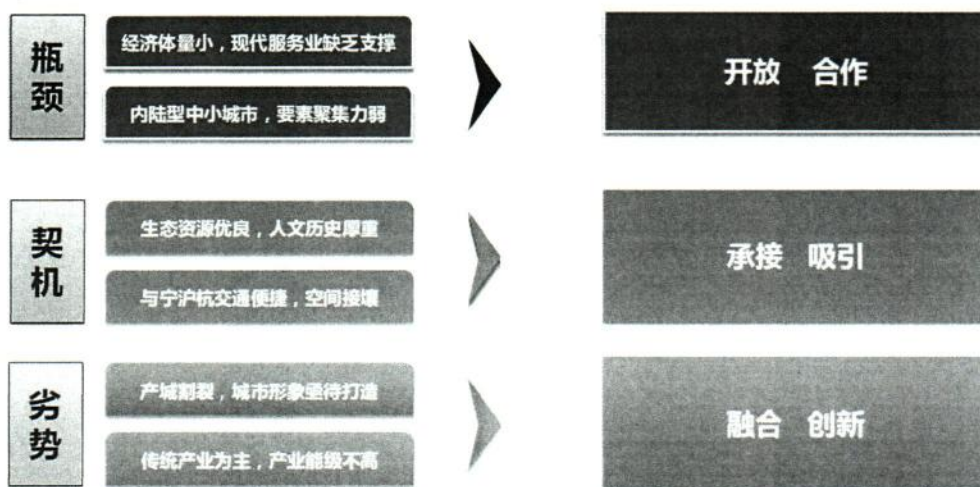
值、财政收入分别实现 1500 亿元、260 亿元。三次产业比重调整为 9 : 52 : 39。力争战略性新兴产业产值占规模以上工业比重达 40%以上，高新技术产业增加值占规模以上工业比重达 50%以上，现代服务业增加值占服务业比重超过 60%。

根据《宣城市城市总体规划（2016-2030）》，中心城区形成“双城双片、双源双廊”的城市空间结构。到 2030 年，宣城中心城区人口规模达 100 万人，城市建设用地规模 100 平方公里。其中东部片区形成以商贸物流为主，工业、居住为辅的发展片区。产业布局：战略性新兴产业为先导、先进制造业为主体、现代服务业为支撑、现代农业为基础的优质高效产业新体系。

（2）宣城现代服务业产业园区概念性总体规划

1）发展理念

以“开放、合作、承接、吸引、融合、创新”为核心发展理念，破解制约瓶颈，探索发展新路径。



2）发展主线

确立园区立位基础——夯实现代服务业，将园区打造为宣城市产业升级引擎。

打造产业发展张力——承接大区域格局中要素流出方、经济辐射方战略，融入大区域格局产业生态，提升要素集聚能力。

推动区域合作顶层设计——以顶层制度设计推动实质化的开放合作。

3) 战略定位

沪苏浙皖跨省区域合作发展示范区。

① 区域性现代服务业创新发展示范区

探索现代服务业创新发展之路，打造宣城：

商贸物流中心——建设特色商贸大市场、新型物流创新实验区、区域性物流配送中心、商贸模式创新试验基地。

文化旅游休闲中心——以房车小镇为核心，打造宣城旅游休闲集散中心、会议会展中心。

科技创新中心——建设双创中心、辅助发展科技商务，带动城市产业转型升级。

② 跨省区域合作特别试验区

与沪苏浙东部发达地区合作，以产业园区为载体，共享共建，打造：长江三角洲区域协调发展示范区；苏浙皖现代服务业特别合作示范区。

③ 一带一路国际开放新高地

打造一带一路战略节点，逐步完善保税功能，建设：保税


加工、保税物流、保税服务基地；内外贸一体化示范基地；安徽省开放合作桥头堡。

④产业发展模式创新孵化区

以现代服务业为主体，探索产城融合发展示范，打造：小城市转型升级的要素创新服务基地；宣城产城融合、生态-产业-人文融合发展示范区、采用小镇式组团式发展模式；现代服务业发展模式创新探索基地。

4) 发展目标

从经济发展、城市发展、人口导入三个维度，确立未来发展目标。



内容	指标	2018年-2020年	2021年-2025年	2026年-2035年
经济发展目标	GDP（总收入）	20	50	100
	税收（亿）	2	5	20
	主导产业	重大项目落地，现代服务业初具规模	产业集群建成，收入与税收达到一定规模，在长三角具备一定产业地位	产业优化升级，特色产业集群具有全国性地位
城市发展目标	建成区面积（平方公里）	6	10	20
人口发展目标	常住人口（万人）	2	5	15
	旅游人口（万人）	1	40	100

5) 园区现代物流体系规划

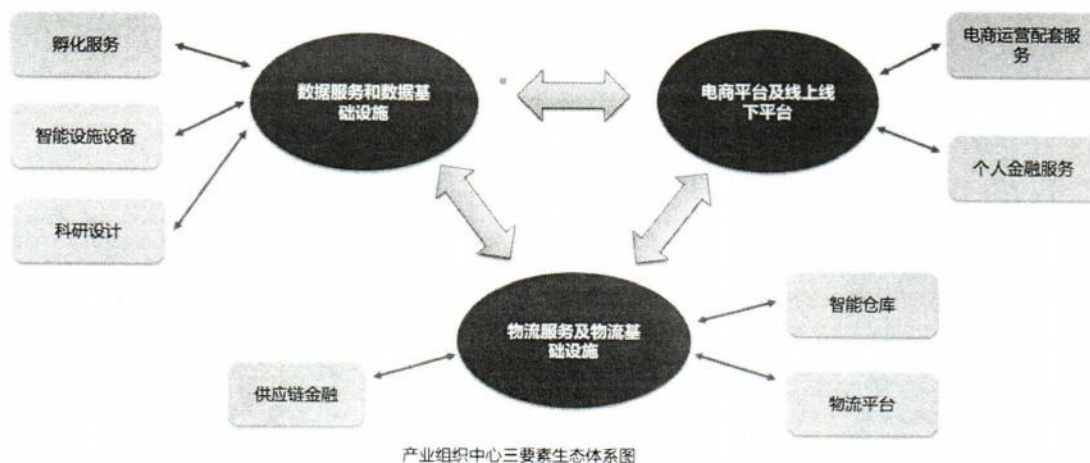
宣城物流产业应在立足于自身仓储与运输条件的基础，以优秀的第三方物流企业为招商重点，打造完整的物流产业链和园区软实力。



物流基础设施方面，需完善“仓干配”体系，建设高标准智慧仓储物流设施，并突出冷链物流等市场潜力大的细分方向。

6) 园区现代商贸规划

随着电子商务技术的发展革新物流组织形式，催生商贸业新兴业态发展，电商平台及线上线下平台成为商贸活动的主要载体，推动物流服务及物流基础设施升级，同时其背后的经济活动形成数据库，孕育数据产业新的机会。由于数据产业目前仍处于发展前期，产业要求较高，宣城可暂缓布局，重点发展电商及物流服务与基础设施。



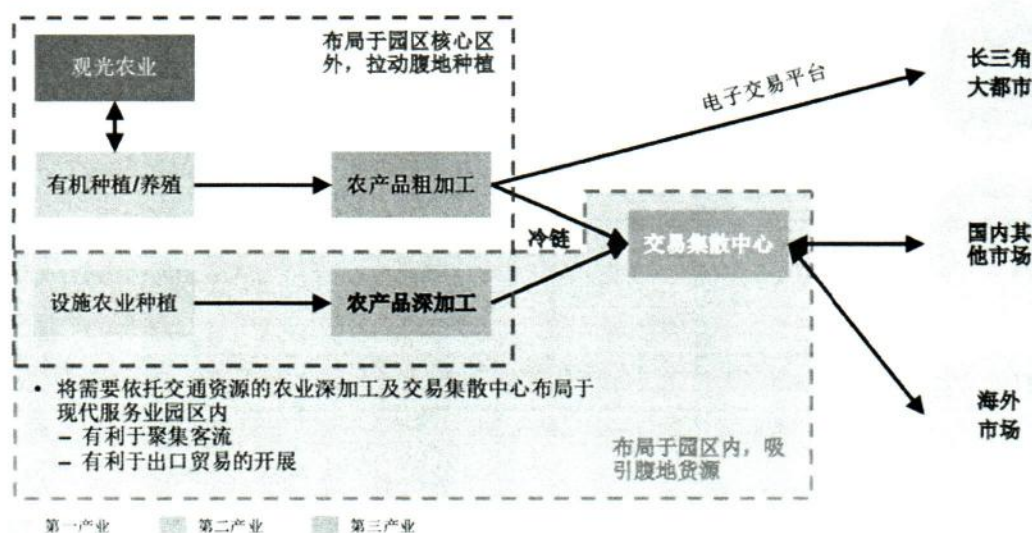
其中电商产业应同时关注零售电商及 B2B，O2O 体验中心则以文房四宝、医药、生鲜等为细分方向为突破点。

宣城现代服务业产业园区处于起步阶段，现状产业以“商贸物流”为主，规模较小，且产业类型较为低端；现阶段园区产业发展面临调整升级，迫切需要明确产业发展方向，构建完善的产业发展体系及开发建设模式。

4、宣城现代服务业产业园区产业发展规划

根据规划，在宣城现代服务业产业园内以高值农副产品及经济作物的交易集散中心的打造为抓手，发展三产联动的现代农业，打造新兴高值农业发展模式。

全产业链机会整合



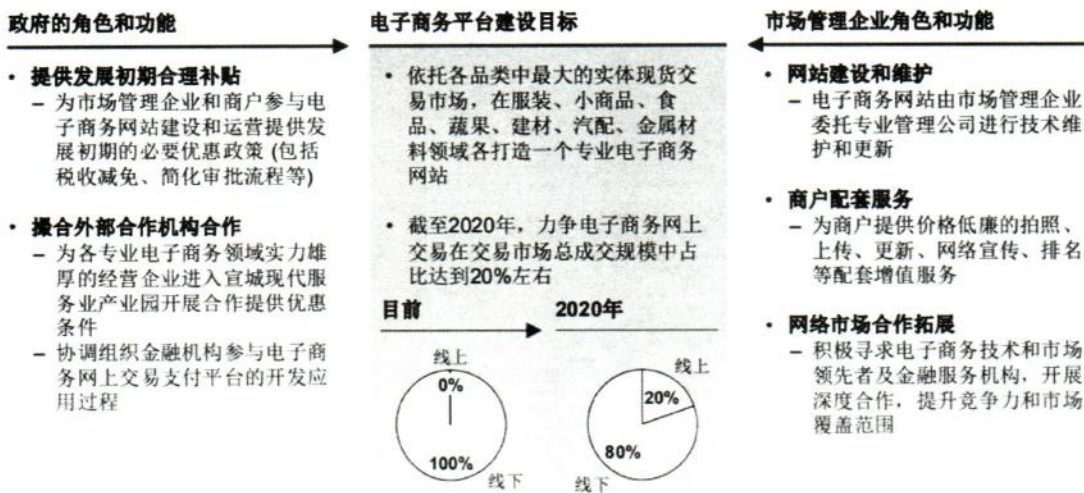
以打造交易集散中心为抓手的三产联动式农业发展将从三方面带动安徽省及长三角区域：优化区域内产业结构，带动腹地发展，推动现代农业的全省实现。



具有复合功能的批发市场可以为专业批发商进行产品展示、储存、加工、配送、交易的综合服务平台。

此外，由园区政府提供支持政策，以大型批发市场为单位建设的电子商务平台可以扩大无形市场交易规模，提升宣城现代服务产业园内批发市场的辐射范围和影响力。

电子商务和无形市场拓展规划思路



特定商品的交易中心是包括拍卖中心、冷库、分拣中心、包装车间等配套设施在内的大型园区，覆盖商品的交易及集散两大主要功能。

（二）项目建设背景及概况

1、建设背景

2018 年以来，国家出台多项政策提及农产品供应产业，一方面对于农产品市场发展目标、冷链物流行业标准以及农产品供应链体系建设等方面给予了指导；另一方面，在行业下游产业相关政策中对农产品市场建设提出了需求。这些政策的出台表明农产品供应链产业作为保障食品和民生安全的重要手段，已深度融入各产业链的核心环节当中，整个农产品产业的价值和地位愈发凸显。

2018-2019 全国农产品农产品供应链行业政策汇总

发布时间	部门	政策名称	政策概要
2018.01.02	中共中央、国务院	《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》	加强农产品产后分级、包装、营销，建设现代化农产品冷链仓储物流体系，打造农产品销售公共服务平台，支持供销、邮政及各类企业把服务网点延伸到乡村，健全农产品产销稳定衔接机制，大力建设具有广泛性的促进农村电子商务发展的基础设施，鼓励支持各类市场主体创新发展基于互联网的新型农业产业模式，深入实施电子商务进农村综合示范，加快推进农村流通现代化。
2018.01.18	农业部办公厅	《2018 年种植业工作要点》	推进产加销结合，依托农民合作社和龙头企业，大力发展订单生产，积极发展保鲜、贮藏、分级、包装等采后处理、冷链物流，支持主产区农产品就地加工转化增值。
2018.02.02	农业部办公厅	《2018 年农产品质量安全工作要点》	完善绿色农业标准体系，重点制定蔬菜水果和特色农产品的农药残留限量标准和畜禽屠宰、饲料卫生安全、冷链物流、畜禽粪污资源化利用、水产养殖尾水排放等国家标准和行业标准。
2018.02.14	农业部办公厅	《2018 年兽医工作要点》	深入推进生猪屠宰标准化创建活动，主攻“集中屠宰、品牌经营、冷链流通、冷鲜上市”，提升屠宰行业规模化、机械化、标准化生产水平，促进行业转型升级，做好品牌强农的加法。
2018.03.02	农业部办公厅、国家农业综合开发办公室、中国农业银行办公室	《关于开展农业产业化联合体支持政策创新试点工作的通知》	对龙头企业重点支持其发展农产品加工、冷链、物流和其他新业态；对家庭农场重点支持其提升农业专业化、标准化、规模化、集约化生产水平

2018.03.06	农业部办公厅	《关于做好2018年屠宰行业管理工作的通知》	开展标准化建设，主攻“集中屠宰、品牌经营、冷链流通、冷鲜上市”，提升屠宰行业规模化、机械化、标准化生产水平，促进行业转型升级，做好品牌强农的加法
2018.03.22	商务部办公厅、国家标准化管理委员会办公室	《关于开展农产品冷链流通标准化示范工作的通知》	着力做好复制推广工作，提升农产品冷链流通现代化水平。在农产品冷链温度监控、全程冷链、农产品产地预冷等方面对试点城市和试点企业加强指导和服务，推动试点城市和试点企业工作，着力做好复制推广工作，切实加强指导和服务
2018.03.23	商务部办公厅、中华全国供销合作总社办公厅	《关于深化战略合作推进农村流通现代化的通知》	探索创新供应链管理模式和机制，支持供销合作社开展物流标准化、冷链信息化体系和食用农产品、食品等追溯体系建设。 供销合作社适应全渠道流通和供应链深度融合新趋势，加快完善城乡物流网络节点，优化仓储配送网点布局，促进地区、城乡网络衔接；发展集约化、标准化的质量检测、包装赋码、仓储配送、质量追溯等服务，推动各类配送中心开放共享
2018.04.10	商务部等8部门	《关于开展供应链创新与应用试点的通知》	建立健全农业供应链，结合本地特色农业，优先选择粮食、果蔬、茶叶、药材、乳制品、蛋品、肉品、水产品、酒等重要产品，立足区域特色优势，充分发挥农业产业化龙头企业示范引领作用，推动供应链资源集聚和共享，打造联结农户、新型农业经营主体、农产品加工流通企业和最终消费者的紧密型农产品供应链，构建完善全产业链各环节相互衔接配套的绿色可追溯农业供应链体系。
2018.04.08	交通运输部办公厅	《关于深入推进无车承运人试点工作的通知》	要支持试点企业在城市配送、农村物流、冷链物流等重点物流领域推广无车承运物流模式，鼓励试点企业探索无车承运模式与多式联运、甩挂运输、共同配送等先进运输组织方式融合应用的发展路径，培育一批理念创新、运作高效、服务规范、竞争力强的试点企业，引导行业规模化、集约化、规范化发展。
2018.04.28	国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、人民银行	《关于做好2018年降成本重点工作的通知》	加快降低物流成本，规范公路、港口和车辆检审收费；规范公路、港口和车辆检审收费；推进物流配送网络建设，实施城乡高效配送专项行动。加大物流标准化推广力度，完善托盘、周转筐、包装、集装箱等相关物流设施设备标准；支持重要节点物流基础设施建设，研究开展供应链创新与应用试点，积极推进供应链平台建设工作。
2018.05.16	财政部办公厅、商务部办公厅	《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》	推动发展农产品供应链，积极推广以标准托盘、周转箱（筐）为单元进行全程货物监控、“不倒托、不倒箱（筐）”的标准化冷链，推动具有适销对路农产品的产区合作社、新型农村经营主体等建设产地公用型预冷库或推广使用冷藏集装箱，弥补冷链“短板”，鼓励生鲜农产品的供销合作、农超对接，培育一批综合性冷链服务企业。
2018.05.16	农业农村部办公厅	《关于征集农产品电商出村工程试点参与企业的公告》	加强农产品分等分级、加工包装、物流仓储、冷链等基础设施建设，带动农产品生产和商品化处理设施、设备、技术的转型升级，做好农产品生产、加工、运输、仓储等环节的协同管理，构建企业主销、农户主种的分工协作机制，全面提升供应链管理水平和提高农产品供应的产业化、组织化、规模化和标准化程度。
2018.05.23	交通运输部办公厅	《关于十三届全国人大一次会议第4269号建议的办	强化交通运输推进冷链物流发展的顶层合计，优化城市配送车辆便利通行政策，健全完善相关标准规范。同时要进一步严格冷藏保温车行业监管，对标研究国际做法

		理意见》	与经验
2018. 05.24	商务部	《关于推进农商互联助力乡村振兴的通知》	建立覆盖农产品种养加工、检验检测、质量分级、标识包装、冷链物流、批发零售各环节，国标、地标、团标、企标有机结合的全产业链标准体系。 加强农产品冷链流通基础设施建设，补上冷链物流短板。鼓励新型农业经营主体、农产品流通企业加强产地预冷、仓储物流、加工配送、公益性和共享型流通设施建设，完善冷链监控、物流服务、产销对接等信息平台。
2018. 06.04	农业农村部	《贫困地区农产品产销对接实施方案》	加强仓储冷链设施建设，加大对贫困地区农产品贮藏、保鲜等设施建设力度。支持贫困地区在特色优势农产品产区建设或改建一批气调库、冷藏冷冻保鲜库，缓解农产品集中上市压力。支持农产品产地市场体系建设，在集中连片贫困地区建设改造一批直接服务农户的区域性农产品产地市场和田头市场，提升农产品分选分级、预冷、初加工、冷藏保鲜、冷链物流等能力。
2018. 06.15	中共中央、国务院	《关于打赢脱贫攻坚战三年行动的指导意见》	加快推进“快递下乡”工程，完善贫困地区农村物流配送体系，加强特色优势农产品生产基地冷链设施建设。
2018. 06.29	农业农村部	《关于加快推进品牌强农的意见》	统筹农业生产、加工、冷链物流等设施项目建设，建设一批规范标准、生态循环的农产品种养加基地，加快推进农产品生产的规模化、产业化、集约化，提高农产品供给能力。
2018. 08.15	商务部	《关于做好农产品产销对接工作的通知》	加强农产品产后检测、清洗、分拣、预冷、烘干、定级、包装、标识、仓储、物流、营销等农产品商品化处理设施建设，重点加强农产品冷链设施建设，补上冷链物流短板，提高农产品商品化处理能力和错峰销售能力。
2018. 09.17	农业农村部	《关于支持长江经济带农业农村绿色发展的实施意见》	扶持贫困地区农产品产销对接，加强产地市场和仓储冷链物流体系建设，打造特色品牌，提升产销信息服务水平。
2019. 01	中共中央、国务院	《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》	支持产地建设农产品贮藏保鲜、分级包装等设施。
2019. 01	商务部等10部门	《多渠道拓宽贫困地区农产品营销渠道实施方案》	补齐“最后一公里”冷链物流短板，延长农产品货架期，提高错峰销售能力。
2019. 02	国家发改委等24个部门	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	鼓励企业利用产地现有常温仓储设施改造或就近新建产后预冷、贮藏保鲜、分级包装等冷链物流基础设施，开展分拣、包装等流通加工业务。
2019. 05	财政部、商务部	《关于推动农商互联完善农产品供应链的通知》	加强产后商品化处理设施建设，发展农产品冷链物流，各地中央财政资金支持农产品产后商品化处理设施和冷链物流的比例不得低于70%。
2019. 08	国务院	《关于加快发展流通促进商业消费的意见》	加快农产品产地市场体系建设，实施“互联网+”农产品出村进城工程，加快发展农产品冷链物流，完善农产品流通体系，加大农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设支持力度，加强特色农产品优势区生产基地现代流通基础设施建设。拓宽绿色、生态产品线上线下销售渠道，丰富城乡市场供给，扩大鲜活农产品消费。

从国家政策背景看，建立长三角农产品供应链中心是顺应社会发展潮流、符合国家方针政策和发展战略的，具有极大的发展前景。

为了贯彻和落实中共中央、国务院《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》、《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》等相关文件精神，搞活农村经济、促进蔬菜、水果等农产品产业的发展，解决本地区农产品“卖难”的问题，促进本地区农村经济的发展，加快长江经济带建设，进一步完善城市整体功能，提升宣城市作为皖南地区核心城市的辐射作用，根据宣城现代服务业产业园区发展规划及产业规划，宣城市发展和改革委员会于2020年4月22日下发了《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152号）文件，同意宣城现代服务业产业园区管理委员会先行进行长三角农产品供应链中心项目（一期）的建设。

2、长三角农产品供应链中心项目概况

长三角农产品供应链中心项目集农产品存储、加工、运输、销售为一体，是宣城市搭建“全市农产品产销体系，集散中转、分拣分装农产品，直供直销长三角城市商超和社区，实现农产品交易品牌、数据和金融宣城化”的主要平台。项目拟整合园区农批市场、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，开拓农产品产供基地，完成宣城市中心城区“农改超”和社区配送网络建设，并新建农产品市场交易区、

农产品仓配和加工区、冷链仓配和加工区、电商及大数据运营区、快递物流和云仓区。

项目核心区规划总用地约 133.74 公顷，本项目规划净用地面积约 38.045 公顷（约 570.675 亩），分两期建设，其中：

（1）一期工程项目概况

项目拟建设冷链仓配和加工区，规划净用地面积约 20.65 公顷（约 309.75 亩），总建筑面积 326636 m²，其中：农副产品加工中央厨房 42810 m²，15 万吨级冷库 147532 m²，农副产品仓配加工区 116334 m²，电商及大数据运营区 19660 m²。项目拟开拓部分农产品产供基地，搭建宣城市农产品产销体系，拟租赁商业建筑约 15000 m²，改造标准化商超（农改超）并建设社区店。配套建设两个地块停车场、道路、绿化、供配电、给排水等内容。

（2）二期工程项目概况

项目拟整合中国农批、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，建设电商及大数据运营区、智能立体云仓；并在园区外择址建设一座家禽家畜屠宰场，用地面积约 200 亩，配套 5 万吨级冷库、屠宰设施和加工场所。

（三）项目实施单位概况

本项目的实施单位宣城现代服务业产业园区管理委员会是安徽省宣城城市政府为加快建成皖苏浙交汇区域中心城市，大力推进现代服务业发展，并经省编办批准，专门成立的机构，正

县级建制。管委会主要职能为：负责园区建设的组织实施和管理工作；负责园区范围内总体规划、调整控制性规划、详细规划的编制、报批和组织实施工作；负责园区范围内市政基础设施及公共公用设施的规划、建设和管理；负责园区内各类投资建设项目的立项、规划选址、可行性研究报告、初步设计的初审以及工程报建、开工等手续的办理；负责园区内财政收支、国有资产经营管理等工作；负责园区内项目招商引资工作，协调各职能部门办理和完善相关手续，为项目建设提供帮办服务；协助宣州区政府做好园区内的土地和房屋征收及安置工作；负责市、区有关部门设在园区机构的日常管理工作；负责涉及园区建设其他方面的组织、协调、处置等工作；承担市委、市政府交办的其他工作。

（四）项目建设的必要性分析

1、落实园区规划发展的需要

《宣城现代服务业产业园区概念性总体规划》明确提出“长江三角洲城市群发展规划中，包括宣城市在内的安徽省 8 个城市首次被纳入长江三角洲城市群的范围内。宣城被确定为 I 型小城市、重点开发区域，要积极发展特色产业，有效承接产业转移，合理布局产业空间，促进产城融合，提升公共产品和公共服务水平，营造宜居环境，提高人口吸引集聚能力”，“宣城作为沿海地区特别是长三角产业转移的前沿地带，重点规划承接发展基础零部件、机械设备、农产品加工、旅游等产

业，建设重要的机械制造和畜禽产品生产加工基地。”所以该项目的建设是宣城现代服务业产业园区发展规划的需要。

2、完善农产品供应市场功能需求，提高应急能力

无人售菜点、手机下单代配送、社保事项线上办，新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，为减少人群聚集，守护安全距离，浙江多地涌现了“不见面服务”，成为疫情形势下的特别一景。在共度时艰之余，疫情也促使我们去思考，在农业面对更多不确定性的时候，在终将到来的“后疫情时期”，农业生产该有怎样的创新？

这次疫情源头直指武汉华南海鲜市场，这也说明，传统的农贸市场模式存在极大的安全卫生隐患。通过工业化生产和直接配送的蔬菜，其成本可以和农贸市场匹敌，未来以网络配送和社区直供模式的农产品供应模式将更加流行。干净整洁的社区小型生鲜超市、大型连锁生鲜超市，以及以盒马鲜生为代表的线上订购配送将引领农产品配送方式改革的潮流。

而在生产端，农业的防灾减灾能力也将成为行业关注的焦点。通过这次疫情和消费者认知上的升级，广大农业生产者也在思考，能否通过技术革新，让更健康、更原生态的农产品具有更高的性价比，走上大众的餐桌，让更加绿色安全的农产品成为人们餐桌上的主流。

长三角农产品供应链中心项目的建设，将能够应对重大突发事件发生时，保障宣城市乃至整个长三角地区的农产品供

应，因此该项目的建设具有必要性。

3、带动区域农业产业化发展的要求

宣城现代服务业产业园区以“商贸物流产业”为特色引擎，宣城现代服务业产业园区农产品供应链的建设，为宣城市农产品销售和保鲜创造条件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，充分利用网络渠道和信息，使用电子商务，开展网上交易，各地产品经批发市场集散交易后，籍水路、陆路分销到周边城市及全国各地，促进宣城特色农产品走上产业化发展道路，进而带动宣城全域乃至周边地区的农业产业化发展。

4、适应网络经济发展，参与国内外市场竞争的需要

近年来，网上交易正飞速向前发展，互联网、电子商务已广泛使用，进入寻常百姓家。全球现已有超过 70% 的大企业基于 WEB 做交易；目前农副产品的网上交易已成为不可或缺的交易方式之一，且占比重也逐年增加。在网络经济时代，谁先抢占市场，谁就占据市场的制高点——一个整体有序的动作机制和农副产品的调动权。随着国民经济的稳步发展和我国对外开放力度的加大，我国加入世界贸易组织（WTO）后，农业生产将面临一个全新的环境，我国农产品将参与国际农产品的直接竞争。本项目通过一个建立一个以信息网络为导向，实物交易为依托，新型、高起点、辐射区域广、货流量大、动作规范的农副产品供应市场将宣城市有一定规模的、零散的农副产品集结为一体，

有利于参与国际市场竞争，有助于宣城的名、特、优农产品有序的走出宣城、走向全国、走向世界。

5、加快宣城市第三产业发展的需要

本项目的建设是宣城市加快第三产业发展契机。长三角农产品供应链中心建成后，将使宣城市成为区域商流、物流、资金流及通信信息中心，从而带动与其相关的餐饮、旅游、公交、邮电以及经商所必须的仓储、运输等第三产业的快速发展，逐渐提高其在一、二、三产业中的比重，使宣城市经济结构更趋于合理。

6、提高食品安全，有效治理“餐桌污染”的需要

随着宣城市人民生活水平的逐步提高，对关系到日常生活的粮、油、肉、禽、蛋、菜、果品等食品购买的方便、环境无公害、无假冒伪劣购货环境提出了更高的要求。而目前农产品销售市场多以传统式的摊贩销售为主，消费环境教差，对农产品的终端销售中的肉、菜的质量不能保障，或多或少均存在“短斤少两”的问题，消费者只能被动的接受这样的农产品销售。而通过本项目的建设，将使农产品的市场准入得到有力的监测和检验，并通过标准化加工和配送，使放心菜、放心肉有序地配送到销售终端，让消费者因没有选择权而吃上不合格的肉、菜的局面得到终结。这也是市政府“餐桌治污”工程和“食品安全工程”得以顺利实施、成功实施的保证之一。

7、增加社会就业

一个市场的建设，可以在解决就业和农村剩余劳动力方面起到了桥梁纽带作用。市场的产业聚集效应非常明显，可以带动农产品经销，旅馆、餐饮、娱乐、运输、通讯、邮电，金融等产业的集聚，为当地社会带来大量的就业机会。如市场的经营户及雇佣人员，经纪人队伍，旅馆、餐饮、娱乐、运输、通讯、邮电，金融产业从业人员等。

综上所述，本项目的建设是十分必要的，该项目实施将产生显著的社会效益、经济效益和环境效益。

（五）项目建设的可行性分析

1、政策支持

宣城市委市政府高度重视宣城现代服务业产业园区的建设，在《宣城市 2020 年政府工作报告》提出“突出生产性服务业发展。加快推动先进制造业和现代服务业深度融合，聚焦现代物流、科技服务、软件和信息服务、电子商务、人力资源服务等领域，打造一批高水平聚集区和创新平台。加快宣城现代服务业产业园创新发展，推进智能制造产业园、长三角农产品供应链中心、宣城智慧物流产业基地等项目建设，促进现代物流和制造业有效融合。支持生产性企业开展网络零售，力争规模以上工业企业触网率达到 50%、限上商贸企业电商应用 100%。加强质量品牌建设，新增省级新产品 20 个、工业精品 5 个以上”。长三角农产品供应链中心作为宣城现代服务业产业园创新发展的重要组成部分，是宣城市生产性服务业发展的重要工程。

2、战略区位的可行性

（1）经济区位

项目区在长三角区域位于合肥都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈和杭州都市圈四个都市圈的中心位置，临近沿江发展带，战略区位十分优越。

项目区位于安徽省宣城市，在皖江城市带中位于皖南都市圈的中心位置，区位发展条件十分优越。

（2）交通区位

宣城现代产业服务园区周边交通便利，高速东出入口即在规划区范围内。建设核心区距离宣城火车站 5.6km，距高速西出入口 12.1km，距规划芜宣机场空间距离 22km，距宣城综合交通码头 10.5km。区域内基本形成以高速公路、省道为骨架，县乡道相连，“村村通”相接的道路网络。北部片区内多条主干路已建成通车。交通便捷，具有较好的区位优势。

（3）资金保障

项目总投资 11.32 亿元，资金来源为申请专项债资金和自筹资金，项目建设单位为宣城现代服务业产业园区管理委员会，属政府投资行为，资金来源有保障。

3、产业基础的可行性

2019 年，宣城市全市粮食播种面积 217.7 千公顷，其中小麦种植面积 43.7 千公顷。油料种植面积 26.3 千公顷，棉花种植面积 0.5 千公顷，蔬菜种植面积 23.9 千公顷。全年粮食总产



量 129.1 万吨，与上年基本持平。其中，夏粮产量 20.5 万吨，与上年持平。油料产量 6.5 万吨，增长 2.5%。棉花产量 0.03 万吨，下降 37.3%。烟叶产量 1.4 万吨，增长 4.2%。茶叶产量 3.3 万吨，增长 12.3%。2019 年末全市生猪存栏 31.2 万头，比上年下降 42.3%；全年生猪出栏 80.4 万头，下降 22.2%。全年肉类总产量 27.7 万吨，增长 0.9%，其中猪肉产量 7.6 万吨，下降 18.2%；禽肉产量 19.8 万吨，增长 10.7%。蛋禽产量 5.9 万吨，增长 9.3%。水产品产量 11.7 万吨，增长 4.5%。

全年省级龙头企业 92 家，国家级龙头企业 7 家，全国绿色原料标准化生产基地 7 个，省级以上标准化畜禽养殖小区 55 个，无公害农产品有效论证企业 117 家。全市现有无公害农产品、绿色食品、有机食品认证产品数分别为 165 个、189 个和 130 个。

2019 年末全市农业机械总动力 240.3 万千瓦，比上年增长 2.6%。农用拖拉机 5.8 万台，减少 0.8%。联合收割机 5103 台，增加 120 台。全年化肥施用量（折纯）11 万吨，下降 4.4%。有效灌溉面积 207.9 千公顷，新增 2.3 千公顷。节水灌溉面积 34 千公顷，新增 3.3 千公顷。

由此可知，宣城市农业产业基础丰富，农产品供应具有保障性。

（六）项目公益性论证

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的

通知》（国办发明电〔2013〕20号）、《财政部地方全口径债务清查统计填报说明》、《安徽省财政厅关于报送2020年第二批入库新增专项债券项目申报材料的通知》（皖财债〔2020〕316号）文件精神及发改委在审核发行企业债中对于平台债和产业债的分类认定，公益性项目是指为社会公共利益服务，不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，包括以下几类：

1. 交通基础设施：包括铁路、收费公路、机场（不含通用机场）、水运、城市轨道交通、城市停车场；2. 市政和产业园区基础设施：包括供水、供气、供热、产业园区基础设施；3. 生态环境保护：包括城镇污水垃圾处理等；4. 卫生健康；5. 教育：包括学前教育、职业教育等；6. 文化旅游；7. 能源：包括天然气管网和储气设施、城乡电网等；8. 养老；9. 农林水利；10. 长江经济带发展、长三角一体化发展等国家重大战略项目；11. 城镇老旧小区改造领域符合条件的项目；12. 城乡冷链物流基础设施；13. 其他社会事业。

本项目属于国家重点支持的长江经济带发展、长三角一体化发展的国家重大战略项目，同时也属于城乡冷链物流基础设施建设项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

（七）项目建设基本情况

1、项目名称

长三角农产品供应链中心项目（一期）以下简称“项目”。

2、项目建设地点

本项目建设地点位于宣城现代服务业产业园区，南漪湖大道、宛陵东路、里仁街、鸿泰街（东段）、大有街、宣大祥街、汇通街、鸿泰街（西段）合围区域。

3、项目实施主体

本项目实施主体为宣城现代服务业产业园区管理委员会。

4、项目建设单位

本项目建设单位为宣城现代服务业产业园区管理委员会。

5、项目建设方案

（1）项目建设工期

本项目计划建设期 4 年（施工期算起），2020 年 8 月完成前期工作，2020 年 9 月开始建设至 2024 年 8 月完成建设，2024 年 9 月正式投入使用。目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审、环境影响登记备案等前期工作。已完成前期市场调研、设计招标、征迁、土地报批、土地平整等工作，目前正在建设过程中。

（2）项目建设规模及内容

长三角农产品供应链中心项目拟打造集农产品存储、加工、运输、销售为一体长三角农产品供应链中心，通过整合中国农批、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资

源并续建，开拓农产品产供基地，完成宣城市中心城区“农改超”和社区配送网络建设，搭建宣城市农产品产销体系；同时，新建一批冷链、仓配、加工、电商及大数据运营功能区，集散中转、分拣分装农产品，直供直销长三角城市商超和社区，实现农产品交易品牌、数据和金融宣城化。

项目一期工程拟建设冷链仓配和加工区，规划净用地面积约 20.65 公顷（约 309.75 亩），总建筑面积 326636 m²，其中：农副产品加工中央厨房 42810 m²，15 万吨级冷库 147532 m²，农副产品仓配加工区 116334 m²，电商及大数据运营区 19660 m²。项目拟开拓部分农产品产供基地，搭建宣城市农产品产销体系，拟租赁商业建筑约 15000 m²，改造标准化商超（农改超）并建设社区店。配套建设两个地块停车场、道路、绿化、供配电、给排水等内容。具体如下：

项目建设规模及内容一览表

序号	区域	净用地 (公顷)	建筑名称	建筑面积 (m ²)	层数	位置	备注
1	冷链仓配 和加工区	9.56	农副产品加工中央厨房	42810	2F	宛陵东路与 勤业街交叉 口西南角	北侧地块
			冷库	147532	4F		
	小计 1			190342			
2	冷链仓配 和加工区	11.09	农副产品仓配加工区 1	41754	3F	宣大祥街与 勤业街交叉 口西南角	南侧地块
			农副产品仓配加工区 2	40035	3F		
			农副产品仓配加工区 3	25443	3F		
			农副产品仓配加工区 4	9102	3F		
			电商及大数据运营区	19960	2F		
	小计 2			136294			
	合计	20.65		326636			

（3）项目总体规划

1) 设计依据及基础资料

- ①建设单位的对于用地规划及市场物流的意见;
- ②建设单位提供的地形图，用地范围图;
- ③建设地点的水文、气象、地质、用地范围有关情况等资料;

④当地城市规划，环境保护，市政工程，绿化美化等有关要求;

⑤当地有关给水，排水及供电情况;

⑥建筑、水、电暖通等专业提供的设计资料及要求。

2) 总平面布置的原则

①满足市场物流线路，配套工程，交通运输，行业规范要求。

②符合防火、卫生、方便安全等有关规范的要求，并充分利用土地的原则。

③与宣城市总体规划和宣城现代服务业产业园规划统一的原则。

④因地制宜，适应场区地形，地质，气象等自然条件。

⑤要体现时代特点，努力创造一个现代化农产品供应基地的新形象。

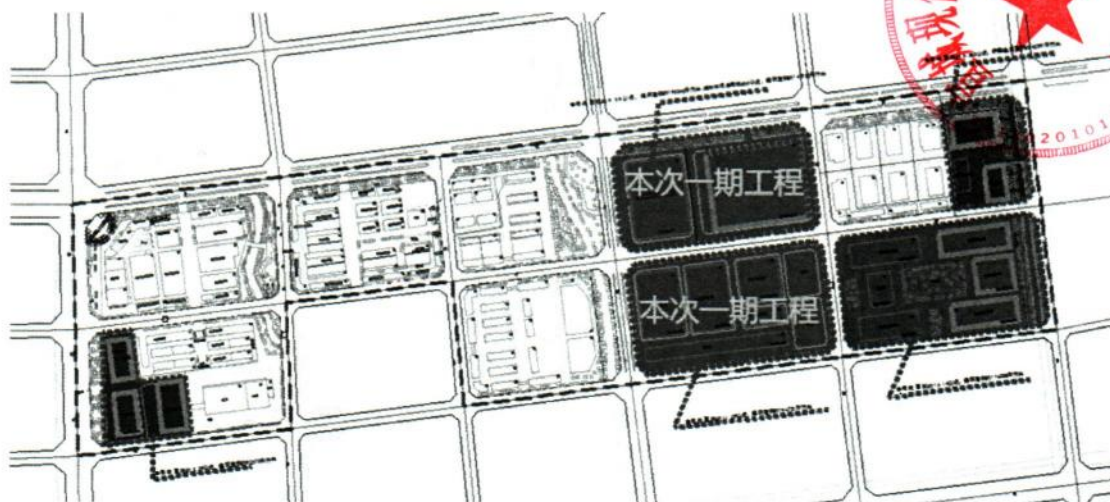
在建设单位提供的地块中，规划净用地面积约 38.045 公顷（约 570.675 亩），为宣城现代服务业产业园建设用地，交通方



便，地形平坦。

3) 总平面布置

项目拟建于宣城现代服务业产业园核心区，位于宛陵东路、鸿泰街、金鑫街、勤业街合围区域，交通便捷，各地块物流运输通畅。

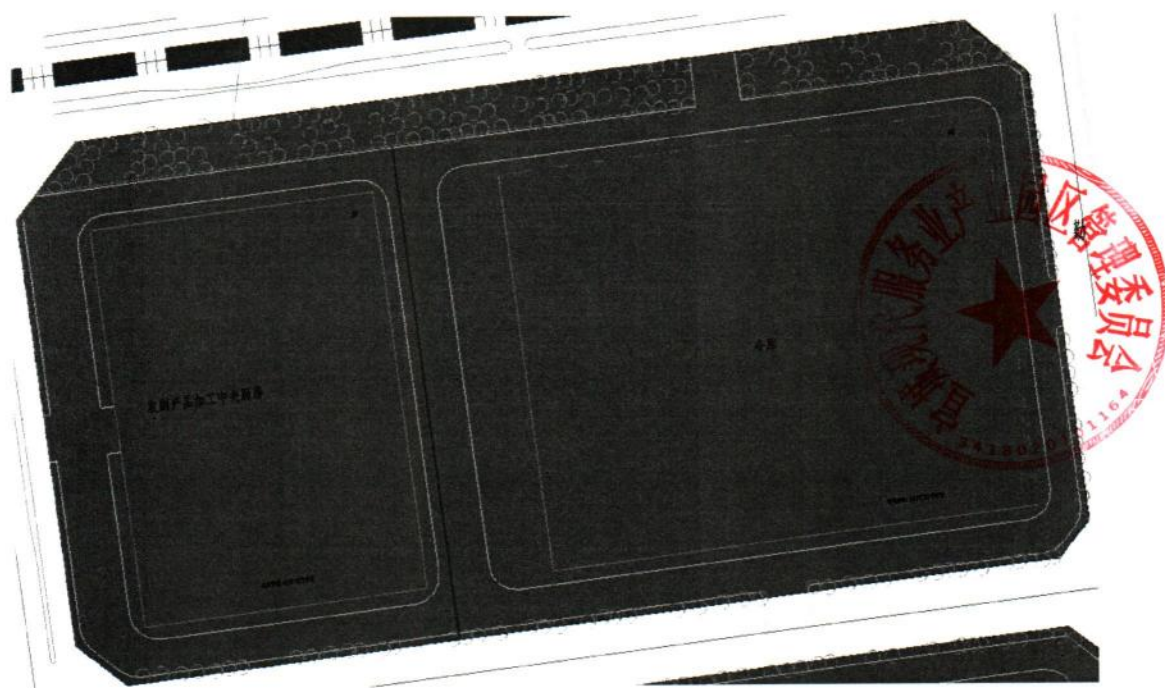


项目总平面布置图

一期工程主要分为 2 个地块：

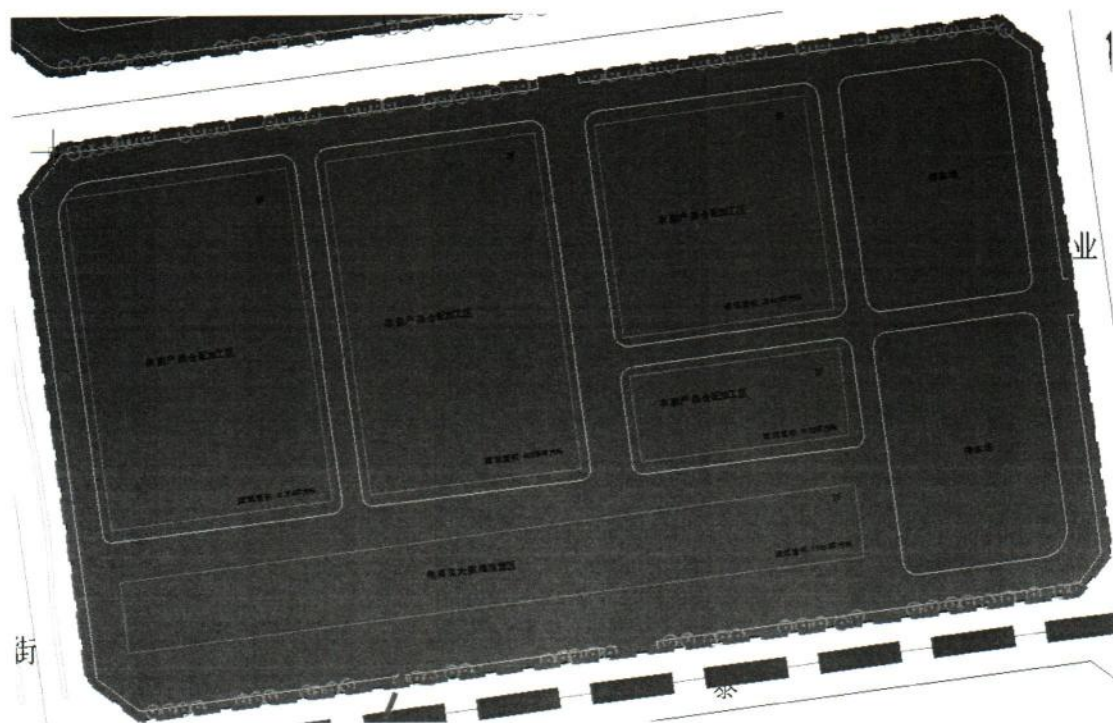
① 宛陵东路与勤业街交叉口西南角地块

该地块西侧布置一栋 2F 农副产品加工中央厨房和一栋 4F 15 万吨级冷库。



②宣大祥街与勤业街交叉口西南角地块

该地块布置了 4 栋 3F 农副产品加工区和和一栋 2F 电商及大数据运营区，东侧布置两座机动车停车场。



该项目各地块地形规整，平面布置合理，人流物流通畅，功能齐全，符合现代化农产品服务产业的园区建设。

4) 竖向设计布置原则

①满足农产品供应链体系对运输的要求，并为场内外运输及装卸作业创造安全良好的运输条件。

②因地制宜，合理确定场内标高，适应建构筑物的基础和管线敷高的技术要求。

③与城市道路的标高衔接良好。

竖向布置方式：

根据市场操作，运输的要求和地形情况，采用平坡式进行布置。

场地排水：

用地地表雨水沿道路边经雨水口流入雨水排水管，排至的市政水管。

标高确定：

根据用地地形，土石方平衡、场地排水和外部标高情况确定场地标高，建筑物室内外高差在 0.15m 以上。

由于本建设项目为农产品供应市场建设，要求用地平整，故可作平坡处理。为排除地面雨水，从用地中心的東西向向南、北侧取 0.3% 的坡度倾斜。地面雨水排除采用明沟与暗沟结合的方式，建筑物周边设有盖明沟，汇集天面及场地附近的雨水，引流到暗设的排水管中，场地及道路的地面水由雨水口接到暗管，然后由排水干管统一排往南边，污水处理后再行排放。

本项目为形成农产品物供应市场的新形象，所有管线均采



用埋地布置，所有管线（给排水管、供电线、电话线、有线电视等）沿边布置到达各建筑物。

5) 防护设施及绿化

①用地内建筑物根据其性质、耐火等级按防火间距要求布置。

②采用透空式铁花围墙作为周边维护，出入口设门卫。

绿化是环境保护的一项重要措施，在总平面布置中充分考虑到绿化区，绿化带的设置，增加绿化面积，达到美化、防尘、防噪音的效果。

6) 交通运输

本项目内道路全部采用混凝土路面。

项目运输方案以公路运输为主，铁路运输为辅。

根据市场经济的要求，采用公路运输方式灵活方便，节省运输成本，同时，近几年公路发展已经覆盖了各地，公路运输可以辐射周边各地。

本项目运输由商户自行负责，市场运营公司不负责运输事项。

7) 道路

园区内道路便于交通运输和消防。主要道路车行道宽 36m，次要车行道宽 12m。

采用混凝土面层（20cm），砂垫层（2cm），片石碎石嵌缝（20cm）的混凝土道路。



（八）项目编制依据及原则

1、项目编制依据

（1）《投资项目可行性研究报告》国家发改委计办投资[2002]15号通知推荐参考；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革、加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（国务院，2017年）；

（4）《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（2019年）；

（5）《全国农业现代化规划（2016-2020年）》（国务院，2016年）；

（6）《关于推进农业供给侧结构性改革的实施意见》（农业部，2017年）；

（7）《关于深入推进产业脱贫工程的实施意见》；

（8）《推进农村一二三产业融合发展的实施意见》；

（9）《农产品批发市场建设与管理指南》农市发〔2004〕10号；

（10）《农业部关于加强农产品产地批发市场建设的意见》；

（11）《安徽省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（12）《安徽省农业可持续发展规划（2015-2030年）》；



（13）《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》；

（14）《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》；

（15）《长江三角洲城市群发展规划》；

（16）《长江三角洲一体化发展三年行动计划》；

（17）《长三角地区一体化发展三年行动计划（2018-2020年）》；

（18）《宣城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（19）《宣城市城市总体规划（2016-2030）》；

（20）《宣城市宣州区土地利用总体规划》（2006-2020年）；

（21）《宣城现代服务业产业园区概念性总体规划》；

（22）《宣城现代服务业产业园区产业发展规划》；

（23）项目承办单位提供的有关基础资料和数据；

（24）其它有关资料。

2、编制原则

（1）科学规划、合理布局的原则。

（2）注重协调发展、鼓励资源节约的原则。

（3）建筑设计整体做到功能布局合理，配套设施齐全，外观简洁、大方。

（4）注重规划设计的前瞻性，建筑设计的新颖性，创一流设计施工水平，节约各种能耗，合理利用土地。

二、项目社会效益、经济效益分析及绩效评价

（一）社会效益、经济效益分析

1、经济效益分析

作为联系区域经济之间和内部以及农业产业上下游的纽带，是农产品物流活动开展的主要载体，正在产生明显的经济和社会效益。

地区经济发展需要以农产品交易市场为主体的现代服务业系统为支撑，园区的合理建设与高效运营将促进地区经济更快、更好发展，对于改善地区投资环境、提高地区经济和工商企业市场竞争力、推动区域经济协调持续发展，具有重要的促进作用。

同时，农产品物供应市场的建设主要依托所在区域现有运输组织枢纽、交通枢纽或制造业基地来整合区域中的现有资源。通过有效管理物流、商流、信息流和资金流，提高商品的周转速度，降低企业运营成本，推动商品高效流通，最终建立多层次、全方位、快捷高效的综合物流服务体系。

2、社会效益分析

（1）有利于有效解决农业流通体系中产销衔接问题

近年来，国家加大了农产品产地批发市场、销地批发市场和零售农贸市场的农产品流通三级市场建设，但面向零售终端（农贸市场和连锁超市）的区域内部农产品综合物流配送体系尚未形成规模，农产品大宗物流与连锁超市生鲜区之间未能形



成有效衔接。建立大型农产品供应市场可以完成供应链系统整合，把农民生产的分散农产品集中到市场，通过深加工、精加工，对农产品的数量、质量、品种进行管理。此外，有一些生鲜农产品可以通过农产品市场精加工送到大型超市，实现农产品的快速高效配送，减少流通环节，提高农产品的新鲜度与质量。由于农产品供应市场一般具有较大的规模与物流能力，一般可以同时为多个上游环节及下游环节提供物流服务，因此成为连接生产、加工、零售的核心环节，能有效解决农产品产销之间的有效链接，减少转运过程中的巨大损失，创造更高的经济效益。

（2）有利于调整农业产业结构，增加农民收入

长三角农产品供应链中心项目是在成熟的各专业农产品市场的基础上建立的供应链中心，对农业发展有很大的促进作用。农产品供应链中心不仅能把千家万户分散的小生产组织起来，扩大生产规模，保证市场的需求，引导农民按照市场需求调整生产、养殖结构，有目的、有针对性地进行生产，避免产品过剩造成的损失，而且有利于发展跨区域甚至面向全国的大生产，逐步形成区域化、产业化、更大规模化的农产品生产基础，从而持续、长远地增加农民收入。

（3）有利于推进农产品流通企业和生产基地整体发展

我国农产品流通市场还存在着许多问题，如组织化程度低、规模小、设施不齐备、经营管理手段落后等。农产品供应链中

心的建设，可以有力改善农产品流通设施现状和流通企业规模普遍过小的问题。它可以采取多渠道、多形式、多元化的办法，打破所有制、地域、行业界限，尽快培育一批农产品物流组织，发挥龙头企业的作用，鼓励龙头企业进行内部各环节的整合优化，从而迅速提高相关流通企业的竞争力。同时，由于流通成本的降低和流通效率的提高，产品的销量也将大大增加，这样既可以带动生产基地整体的发展，也可以增强相关农产品生产企业的竞争力，使企业变大变强。

（4）有利于提高城乡居民就业率

农产品供应链中心的建设，一方面可直接吸纳大量的从事农产品流通、配送业务的人员就业，另一方面可促进加工、包装、运输等相关产业的发展，增加就业机会。农产品供应中心建成后可以缓解社会就业压力。

3、环境效益分析

在国内不少城市的农贸市场中，“脏、乱、差”几乎是通病，而农产品供应链中心可以集中做一些科学而先进的物流配套。比如说，农产品供应链中心对每种农产品都设立半加工的标准，先对农产品进行半加工，这些经过半加工的农产品流入到农贸市场后，先前的污染、垃圾等问题就会较少出现，进而减少城市生活垃圾产生量，有利于城市环境综合治理。

综上所述，通过本项目的实施，搞活了农村经济，促进了蔬菜、水果等农产品产业的发展，解决了本地区农产品“卖难”



的问题，促进了本地区农村经济的发展，加快了长江经济带建设，进一步完善了城市整体功能，提升了宣城市作为皖南地区核心城市的辐射作用，本项目具有良好的社会效益和经济效益和环境效益。

（二）项目绩效评价

1、绩效评估结论

（1）项目的总体产出和效果

通过本项目的建设，能够更好的服务于社会 and 当地经济的不断发展；通过本项目的建设，促进本地区农村经济的发展，加快长江经济带建设，进一步完善城市整体功能，提升宣城市作为皖南地区核心城市的辐射作用。

（2）项目建设的必要性

- 1）是落实宣城现代服务业产业园区规划发展的需要；
- 2）是完善农产品供应市场功能需求，提高应急能力的需要；
- 3）带动区域农业产业化发展的要求；
- 4）适应网络经济发展，参与国内外市场竞争的需要；
- 5）加快宣城市第三产业发展的需要；
- 6）提高食品安全，有效治理“餐桌污染”的需要；
- 7）增加社会就业的需要；

（3）项目建设的可行性

- 1）政策支持；
- 2）战略区位的可行性；

3) 产业基础的可行性。

(4) 结论

通过对该项目的数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度、员工满意度等满意度指标的评价，长三角农产品供应链中心项目（一期）的实施，有利于提高宣城市的农产品质量安全水平，能够带动当地农业产业化发展，能够引导农民积极参与市场竞争，提高市场竞争能力，有利于增加就业，美化城市环境，具有显著的社会效益和经济效益和环境效益。

2、项目绩效目标表



新增债券项目绩效目标表

项目名称		长三角农产品供应链中心项目（一期）			
主管部门		宣城现代服务业产业园区管理委员会	宣城现代服务业产业园区管理委员会		
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：	113, 202. 05		
		其中：项目资本金	34, 202. 05		
		债券资金	79, 000. 00		
实施目标（2020年-2034年）					
总体目标	目标 1：提高宣城市的农产品质量安全水平；				
	目标 2：带动当地农业产业化发展，提高市场竞争能力，增加就业，美化城市环境；				
	目标 3：促进宣城市经济的持续、健康、快速发展和长三角区域一体化发展。				
绩效指标	一级指标	二级指标	指标值	绩效标准	
	产出指标	数量指标	建设面积	2	建设面积符合项目预期要求。
		数量指标	建设数量	2	产出数量符合项目预期要求。
		质量指标	竣工验收	4	项目竣工验收符合国家建设质量规范。
	质量指标	材料设备质量	3	采购设备与材料符合国家质量规范要求。	
		过程管理	3	建设过程中施工过程、噪音、扬尘等符合国家规范要求。	
	时效指标	进度计划	2	项目需要编制完整的施工进度计划。	



标	施工进度	2	施工进度需要符合施工进度计划。	
			项目按时完工。	
成本指标	完工时间	4	项目按时完工。	
	进度款	3	按时按进度支付进度款。	
	投资管控	5	建立动态投资管控机制，对项目支出进行有效审核。	
	债券资金管理	5	债券资金管理符合要求，能够合理、合规地使用债券资金。	
经济效益指标	项目总投资	5	项目完成后，总支出是符合项目预期，项目支出合法合规，符合手续要求。	
	项目收益	5	项目收益符合预期，能够达到收益与融资自求平衡目的。	
	产业结构优化	4	项目建成后实现了当地产业结构调整，优化产业结构。	
	改善企业、人民生活	4	建成后对辖区内企业、人民生活进行改善。	
社会效益指标	节约资源	3	项目建成后集约了相应资源。	
	综合开发利用	3	项目建设符合辖区内总体开发利用要求。	
	污染处理效果	4	对产生的污染物进行正确处理。	
	生态建设	3	项目建设符合生态文明建设要求。	
生态效益	制度保障	3	项目建成后建立相关制度保障项目运营。	
	人力资源	3	建成后对当地就业产生一定地促进作用。	
持续影响指标		3	建成后对当地就业产生一定地促进作用。	



满意度指标	标	资金充足	4	项目建成后运行资金及收益符合预期。
	服务对象满意度指标	生产服务水平	3	拥有良好的管理服务水平。
		交通便捷程度	4	项目周围的交通便捷。
		配套设施完备	4	配套设施完善。
		生产、生活环境	4	环境优美，气候宜人。
		产品及服务价格	4	价格适中。
	员工满意度指标	工作环境、机构管理、工资待遇、培训机会、职称晋升、发展前景等	5	工作环境良好、机构管理、工资待遇较高、培训机会较多、职称晋升较快、发展前景良好。



三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据

（1）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中规定的有关投资估算编算方法及行业规定进行；

（2）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（3）《安徽省建设工程费用定额》（2018 年）；

（4）《安徽省建设工程量计价清单》（2018 年）；

（5）安徽省建设工程造价管理总站文件《关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》（造价〔2019〕7 号）；

（6）《宣城工程造价》第 2 期信息价；

（7）国家及地方有关税费征收文件及规定：项目建设管理费 财建[2016]504 号；前期工作咨询费 计价格[1999]1283 号；工程监理费 发改价格[2007]670 号；勘察设计费 计 价 格 [2002]10 号；施工图审查费 皖价服[2012]201 号。

8）基本预备费按照工程费用及其他费用合计的 6.81%估算。

2、项目投资估算

本项目建设工程的投资估算包括所到项目的土建工程，装饰装修工程，给排水工程（含消防），电气工程（含照明、防雷、



综合布线等），公用工程，总图工程（含室外构筑物、室外地坪、水电管线等）以及设备的采购安装等其他费用全部投资。

根据宣城市发展和改革委员会《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152号）文件、《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）可行性研究报告的批复》（发改审批[2020]157号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设投资费用合计为 112,820.38 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 4,536.68 万元、土地费用 12,390.00 万元和建设期利息 5,160.00 万元。

本项目拟采用债券融资方式进行。根据测算，预计建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元，则经过建设期利息、预备费调整及包含债券发行费用后的总投资额为 113,202.05 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 6,182.23 万元、土地费用 12,390.00 万元、建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元。各类工程建设费用估算情况如下：

投资估算表（概算法）

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m²)	估算指标 (元/ m²)
第一部分：工程费用							
1	建筑工程	82,684.37	5,000.00	-	87,684.38		
1.1	农副产品加工中央厨房	78,369.38	5,000.00	-	83,369.38		
1.1.1	建筑工程	8,947.29			8,947.29		
1.1.2	装饰工程	6,421.50			6,421.50	42810	1500
1.1.3	电气工程	856.20			856.20	42810	200
1.1.4	给排水工程	513.72			513.72	42810	120
1.1.5	暖通工程	342.48			342.48	42810	80
1.1.6	消防工程	171.24			171.24	42810	40
1.1.7	建筑智能化	214.05			214.05	42810	50
1.2	冷库	428.10			428.10	42810	100
1.2.1	建筑工程	38,800.92	5,000.00		43,800.92		
1.2.2	装饰工程	26,555.76			26,555.76	147532	1800
1.2.3	电气工程	5,901.28			5,901.28	147532	400
1.2.4	给排水工程	2,950.64			2,950.64	147532	200
1.2.5	消防工程	1,180.26			1,180.26	147532	80
1.2.6	建筑智能化	737.66			737.66	147532	50
1.2.7	冷库设备工程	1,475.32			1,475.32	147532	100
1.3	农副产品仓配加工区		5,000.00		5,000.00		
1.3.1	建筑工程	24,313.81			24,313.81		
1.3.2	装饰工程	17,450.10			17,450.10	116334	1500
1.3.3	电气工程	2,326.68			2,326.68	116334	200
		1,396.01			1,396.01	116334	120



序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m ²)	估算指标 (元/ m ²)
1.3.4	给排水工程	930.67			930.67	116334	80
1.3.5	暖通工程	465.34			465.34	116334	40
1.3.6	消防工程	581.67			581.67	116334	50
1.3.7	建筑智能化	1,163.34			1,163.34	116334	100
1.4	电商及大数据运营区	6,307.36			6,307.36		
1.4.1	建筑工程	3,592.80			3,592.80	19960	1800
1.4.2	装饰工程	1,197.60			1,197.60	19960	600
1.4.3	电气工程	558.88			558.88	19960	280
1.4.4	给排水工程	159.68			159.68	19960	80
1.4.5	暖通工程	299.40			299.40	19960	150
1.4.6	消防工程	99.80			99.80	19960	50
1.4.7	建筑智能化	399.20			399.20	19960	200
2	室外工程	2,440.00			2,440.00		
2.1	道路工程	1,680.00			1,680.00	60000	280
2.2	停车场工程	280.00			280.00	10000	280
2.3	绿化工程	240.00			240.00	20000	120
2.4	室外管线工程	240.00			240.00	30000m	800 元/m
3	标准化商超（农改超）	1,875.00	-	-	1,875.00		
3.1	建筑装饰装修	900.00			900.00	15000	600
3.2	电气工程	375.00			375.00	15000	250
3.3	给排水工程	150.00			150.00	15000	100
3.4	暖通工程	300.00			300.00	15000	200
3.5	消防工程	150.00			150.00	15000	100
	第一部分合计	82,684.38	5,000.00	-	87,684.38		
	第二部分：其他费用			3,049.33	3,049.33		

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m²)	估算指标 (元/ m²)
1	建设单位管理费			658.37	658.37		
2	前期工作咨询费			50.00	50.00		
3	勘察设计费			1,115.39	1,115.39		
4	监理费			876.71	876.71		
5	招标代理服务费用			175.37	175.37		
6	场地准备及临时设施费			61.95	61.95		
7	施工图审查费			111.54	111.54		
第一、二部分之和		82,684.37	5,000.00	3,049.33	90,733.70		
第三部分：预备费				6,182.23	6,182.23		
1	基本预备费			6,182.23	6,182.23		
2	涨价预备费(0%)			-	-		
第四部分：土地费用				12,390.00	12,390.00		
1	土地出让费用			12,390.00	12,390.00	309.75 亩	40 万元/亩
建设投资					109,305.93		
建设期利息				3,829.92	3,829.92		
发债费用				66.20	66.20		
投资总额					113,202.05		



（二）资金筹措方案

本项目总投资 113,202.05 万元，项目资金来源为资本金和债券融资。其中资本金由单位自筹，金额为 34,202.05 万元，占总投资的 30.21%；债券融资合计 79,000.00 万元，占总投资的 69.79%。

本项目 2020 年已债券融资 10,000.00 万元、2021 年已分 3 次债券融资 20,000.00 万元、2022 年已债券融资 7,600.00 万元，2023 年已债券融资 13,000.00 万元，2024 年拟债券融资 28,400.00 万元（其中已于 2 月份债券融资 7,700.00 万元，拟参与本次专项债券发行 5,000.00 万元），债券的期限均为 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本。

本项目债券融资 79,000.00 万元所发生的本息，将通过本项目的租售收入、自营收入和物业管理收入予以偿还。

（三）项目建设计划及现状

本项目计划建设期 4 年（施工期算起），2020 年 8 月完成前期工作，2020 年 9 月开始建设至 2024 年 8 月完成建设，2024 年 9 月正式投入使用。目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、用地预审、环境影响登记备案等前期工作。已完成前期市场调研、设计招标、征迁、土地报批、土地平整等工作，目前正在建设过程中。

（四）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2020 年使用资金

12,034.65 万元，2021 年使用资金 22,384.69 万元，2022 年使用资金 14,774.80 万元，2023 年使用资金 20,005.37 万元，2024 年 1-8 月使用资金 44,002.54 万元。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	项目资金分年使用计划					
	2020	2021	2022	2023	2024.01-08	合计
建设投资	12,023.65	21,861.19	13,663.24	18,582.01	43,175.84	109,305.93
建设期利息	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98	3,829.92
发行债券费用	11.00	16.00	6.08	10.40	22.72	66.20
合计	12,034.65	22,384.69	14,774.80	20,005.37	44,002.54	113,202.05

四、项目收入及成本测算

（一）相关收费政策

- 1、国家发改委、建设部联合颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家现行的财税制度以及有关行业标准、法规；
- 3、中央及地方财税相关规定；
- 4、其他相关资料。

（二）项目收入测算

项目收入包含农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的租售收入，农产品商超、社区店的自营收入，物业管理收入。其中：

1、农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的出售收入

A、出售价格

本次长三角农产品供应链中心项目的建设，各个物业的内

部空间布局、装饰装修、供配电线路、水电管网敷设、安防工程、电梯等配套工程按照入驻企业类型进行施工，省去了入驻企业在土建这一块的费用。

同时，本项目位于宣城市东部，紧邻宣杭铁路和宣广高速，是宣城东出口的交通节点，地理位置十分优越，交通运输快捷便利，功能布局科学合理，具有发展现代物流的独特优势，是专业市场发展的黄金地带，是商贸服务业发展的核心区域。综合以上分析，基地内软硬件环境俱佳，是一般物业无法比拟的。

本项目销售价格参照项目所在地区类似物业的当前售价并根据其差异确定，其中农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区的销售价格按照 6,500.00 元/m²，电商及大数据运营区的销售价格按照 11,000.00 元/m²。

B、出售面积

农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的建筑面积分别为 42,810.00 m²、116,334.00 m²、19,960.00 m²，本次拟出售该部分物业的一半，剩余一半用于出租，即本次拟出售的农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的建筑面积分别为 21,405.00 m²、58,167.00 m²、9,980.00 m²，拟在经营期的第一年至第五年分别出售其中的 20%、20%、20%、20%、20%。经计算该部分物业的出售不含税收入为 62,699.80 万元。具体情况参见后附的《项目收入预测明细表》。

2、农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库出租收入

A、租赁价格

本项目的租金参照项目所在地区类似物业的当前租金水平并根据其差异性确定，其中农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区的租金按照 360.00 元/m²·a，电商及大数据运营区的租金价格按照 600.00 元/m²·a，冷库的租金价格按照 105 元/m²·月。

B、可供出租建筑面积

农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库的建筑面积分别为 42,810.00 m²、116,334.00 m²、19,960.00 m²、147,532.00，农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区一半用于销售，剩余一半用于出租，冷库全部用于出租。本次拟出售的农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区拟在经营期的第一年至第五年分别出售其中的 20%、20%、20%、20%、20%，尚未销售部分暂时用于出租。经计算该部分物业在经营期的出租不含税收入为 209,497.60 万元。具体情况参见后附的《项目收入预测明细表》。

3) 农产品商超、社区店自营收入

本次通过整合、改扩建农产品商超、社区店 100 个，每个门店每年的收入平均按照 60 万元进行测算。则在经营期的自营

不含税收入为 60,000.00 万元。

4) 物业管理收入

长三角农产品供应链中心一期项目的总建筑面积为 326,636.00 m²，物业管理费按照 3 元/m²·月的标准收取，经计算在经营期的物业管理不含税收入为 11,758.90 万元。

综上，本项目债券运营期累计项目不含税收入合计为 343,956.29 万元，具体的收入测算情况如下表所示：

长三角农产品供应链中心项目（一期）
长三角农产品供应链中心项目（一期）收入测算明细表

总体实施方案

收入类别		运营期											
		2024(9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034(1-8)	
农副 产品 加工 中央 厨房	可出售面积(年初)	21,405.00	17,124.00	12,843.00	8,562.00	4,281.00							
	当年销售面积(年初)	4,281.00	4,281.00	4,281.00	4,281.00	4,281.00							
	出售单价(元/平方米)	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00							
	出售收入(万元)	2,782.65	2,782.65	2,782.65	2,782.65	2,782.65							
农副 产品 仓储 加工 区	可出售面积(平方米,年初)	58,167.00	46,533.60	34,900.20	23,266.80	11,633.40							
	当年销售面积(平方米,年初)	11,633.40	11,633.40	11,633.40	11,633.40	11,633.40							
	出售单价(元/平方米)	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00							
	出售收入(万元)	7,561.71	7,561.71	7,561.71	7,561.71	7,561.71							
电商 及大 数据 运营 区	可出售面积(平方米,年初)	9,980.00	7,984.00	5,988.00	3,992.00	1,996.00							
	当年销售面积(平方米,年初)	1,996.00	1,996.00	1,996.00	1,996.00	1,996.00							
	出售单价(元/平方米)	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00							
	出售收入(万元)	2,195.60	2,195.60	2,195.60	2,195.60	2,195.60							
农副 产品 加工 中央 厨房	可出租面积(平方米,年初)	38,529.00	34,248.00	29,967.00	25,686.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	
	出租单价(元/年·平方米)	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
	出租率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	出租收入(万元)	369.88	1,047.99	970.93	878.46	732.05	732.05	732.05	732.05	732.05	732.05	488.03	
农副 产品 仓储 加工 区	可出租面积(平方米)	104,700.60	93,067.20	81,433.80	69,800.40	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	
	出租单价(元/年·平方米)	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
	出租率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	出租收入(万元)	1,005.13	2,847.86	2,638.46	2,387.17	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,326.21	
电商 及大 数据 运营 区	可出租面积(平方米)	17,964.00	15,968.00	13,972.00	11,976.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	
	出租单价(元/年·平方米)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
	出租率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	出租收入(万元)	287.42	814.37	754.49	682.63	568.86	568.86	568.86	568.86	568.86	568.86	379.24	
冷库	出租收入(万元)	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	
	出租单价(元/月·平方	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	



长三角农产品供应链中心项目（一期）

总体实施方案

序号	收入类别		运营期											
			2024(9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034(1-8)	
		米)												
		出租率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
27		出租收入(万元)	4,957.08	15,800.68	16,730.13	17,659.58	17,659.58	17,659.58	17,659.58	17,659.58	17,659.58	17,659.58	11,773.05	
28		门店数量(个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
29	自 营	农产品商店、社区店	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
30		每年收入(万元/年)												
31		门店收入	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,000.00	
32	物 业 管 理	建筑面积	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	326,636.00	
33		收费标准(元/月·平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
34		全部物业管理收入(万元)	391.96	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	783.93	
35		收入合计	21,551.43	40,226.74	40,809.85	41,323.70	40,665.65	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	18,750.46	

项目收入估算汇总表(人民币单位:万元)

序号	收入类型	运营期											合计
		2024(9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034(1-8)	
1	出售收入	12,539.96	12,539.96	12,539.96	12,539.96	12,539.96	-	-	-	-	-	-	62,699.80
2	出租收入	6,619.50	20,510.89	21,094.00	21,607.85	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	13,966.54	209,497.60
3	自营收入	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,000.00	59,000.00
4	物业管理收入	391.96	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	783.93	11,758.90
5	合计	21,551.43	40,226.74	40,809.85	41,323.70	40,665.65	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	18,750.46	343,956.29

（三）项目成本及费用测算

本项目成本包括经营成本、相关税费、财务成本。

1、经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本，商超成本，水电费用，工资及福利费，修理及维护费、管理及销售费用。

（1）租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本：根据项目的规模，正常年份的该项费用按 791.69 万元估算。

（2）商超成本：根据该行业的平均毛利水平，按照收入的 75%进行估算，正常年份的该项费用为 4,500.00 万元。

（3）水电费用：主要为日常水、电消耗，根据项目的规模，正常年份的该项费用按 1,667.50 万元估算。

（4）工资福利费：按当地工资水平，按 6 万元/人•年计算。满负荷年共需职工 150 人，主要为物业及管理人员，首年的年工资及福利费用为 300.00 万元（按照 4 个月计算），以后年度按照 5%的增长率进行估算。

（5）修理及维护费：按照固定资产折旧摊销额的 5%计算。

（6）营销宣传费用：主要为租售物业所发生的营销费用及管理费用，根据项目的规模，按收入的 3%估算。

根据上述测算方法，在债券存续期内，本项目的经营成本合计为 93,423.82 万元。具体如下：

人民币单位：万元

序号	项目	合计	2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028
1	租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本	7,916.90	263.90	791.69	791.69	791.69	791.69
2	商超成本	45,000.00	1,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
3	水电费用	16,675.00	555.83	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50
4	工资及福利费	11,697.44	300.00	945.00	992.25	1,041.86	1,093.96
5	修理及维护费	1,815.79	60.53	181.58	181.58	181.58	181.58
6	管理及销售费用	10,318.69	646.54	1,206.80	1,224.20	1,239.71	1,219.97
7	经营成本	93,423.82	3,326.80	9,292.57	9,357.31	9,422.34	9,454.69

续上表

序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)
1	租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本	791.69	791.69	791.69	791.69	791.69	527.79
2	商超成本	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	3,000.00
3	水电费用	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,111.67
4	工资及福利费	1,148.65	1,206.09	1,266.39	1,329.71	1,396.20	977.34
5	修理及维护费	181.58	181.58	181.58	181.58	181.58	121.05
6	管理及销售费用	843.77	843.77	843.77	843.77	843.77	562.51
7	经营成本	9,133.19	9,190.63	9,250.93	9,314.25	9,380.74	6,300.36

2、相关税费

该项目的收入主要包括农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的出租、出售收入，农产品商超、社区店的自营收入和物业管理收入等，涉及的税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和土地增值税。

（1）增值税：不动产租售的销项税按照收入的 9% 计算，物业管理销项税按照收入的 6% 计算；农产品商超、社区店的收入免征增值税。进项税包括固定资产投资形成的进项税和生产经营过程中所形成的进项税，分别根据投资规模及构成和有关的经营成本进行计算。

（2）城市维护建设税、教育费及地方教育费附加：分别按照应交增值税的 7%、3%和 2%计算。

（3）印花税：财产租赁按照合同收入的 1‰计算，产权转移的按照合同收入的 0.5‰计算。

（4）房产税：根据税法规定，对出租房产按收入 12%缴纳房产税，对自持未出租房产按房产原值 70%余值计提缴纳房产税，税率为 1.2%。

（5）土地使用税：该项目地处宣城市二级工业用地，对应土地使用税的税率为每年 12 元/m²。

（6）土地增值税：根据土地增值税的相关规定，对转让房产所取得的收入，根据增值额按照四级超率累进税率进行测算。

综上，税金及附加合计为 48,301.66 万元，各种税费具体的测算结果如下：

人民币单位：万元

序号	项目	2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028	2029
1	应交增值税	-	-	-	2,805.36	2,876.16	1,747.56
1.1	销项税额	1,747.87	3,045.13	3,097.61	3,143.86	3,084.63	1,956.04
1.2	进项税额合计	1,747.87	3,045.13	3,097.61	338.50	208.47	208.47
1.2.1	进项税额（固定资产投资）	1,678.38	2,836.66	2,889.14	130.03	-	-
1.2.2	进项税额（经营期）	69.49	208.47	208.47	208.47	208.47	208.47
2	城市维护建设税	-	-	-	196.38	201.33	122.33
3	教育费及地方教育费附加	-	-	-	140.27	143.81	87.38
4	印花税	12.89	26.78	27.36	27.88	27.22	20.95
5	房产税	1,025.05	3,117.02	3,150.57	3,175.82	3,060.43	3,060.43
7	土地使用税	78.07	220.62	207.04	193.45	179.86	179.86
8	土地增值税	2,684.22	2,684.22	2,684.22	2,684.22	2,684.22	-

9	税金及附加合计	3,800.23	6,048.64	6,069.19	6,418.00	6,296.87	3,470.95
---	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表：

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)	合计
1	应交增值税	1,747.56	1,747.56	1,747.56	1,747.56	1,165.04	15,584.39
1.1	销项税额	1,956.04	1,956.04	1,956.04	1,956.04	1,304.02	25,203.30
1.2	进项税额合计	208.47	208.47	208.47	208.47	138.98	9,618.91
1.2.1	进项税额（固定资产投资）	-	-	-	-	-	7,534.20
1.2.2	进项税额（经营期）	208.47	208.47	208.47	208.47	138.98	2,084.71
2	城市维护建设税	122.33	122.33	122.33	122.33	81.55	1,090.91
3	教育费及地方教育费附加	87.38	87.38	87.38	87.38	58.25	779.22
4	印花税	20.95	20.95	20.95	20.95	13.97	240.85
5	房产税	3,060.43	3,060.43	3,060.43	3,060.43	2,040.29	30,871.33
7	土地使用税	179.86	179.86	179.86	179.86	119.91	1,898.26
8	土地增值税	-	-	-	-	-	13,421.10
9	税金及附加合计	3,470.95	3,470.95	3,470.95	3,470.95	2,313.97	48,301.66

3、财务费用

本项目已发行债券的利息按照实际利率 3.37%、3.41%、3.14%、3.16%、2.96%、3.00%、2.53%进行测算，本次拟发行及未发行的债券利息遵循不低于参考利率的原则按照 3%进行测算。建设期及经营期的利息金额总计 24,237.70 万元，其中建设期利息 3,829.92 万元，经营期利息 20,407.78 万元。

五、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益

项目建成后，总成本费用包括每年发生的上述经营成本、相关税费、财务成本外，还包含房屋的出售成本、折旧摊销费用。

（1）房屋出售成本：按照房屋的出售面积和单位建造成本进行测算。

（2）项目的折旧及摊销费计算：建筑物折旧年限为 20 年，净残值率为 10%；设备折旧年限为 10 年，净残值率为 5%；无形资产-土地使用权摊销年限为 47 年，不考虑残值。

则债券存续期内的项目损益情况如下：

债券存续期内项目损益表

人民币单位：万元



序号	项目	2024. 09-12	2025	2026	2027	2028	2029
1	经营收入	21,551.43	40,226.74	40,809.85	41,323.70	40,665.65	28,125.69
2	税金及附加	3,800.23	6,048.64	6,069.19	6,418.00	6,296.87	3,470.95
3	总成本费用	10,764.26	20,362.97	20,427.72	20,492.74	20,525.09	15,188.54
3.1	其中：房屋出售建安成本	5,015.05	5,015.05	5,015.05	5,015.05	5,015.05	-
3.2	经营成本	3,326.80	9,292.57	9,357.31	9,422.34	9,454.69	9,133.19
3.3	折旧	1,146.75	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24
3.4	摊销	63.78	191.34	191.34	191.34	191.34	191.34
3.5	利息支出	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
4	利润总额	6,986.93	13,815.12	14,312.94	14,412.95	13,843.69	9,466.20
5	所得税	1,746.73	3,453.78	3,578.24	3,603.24	3,460.92	2,366.55
6	净利润	5,240.20	10,361.34	10,734.71	10,809.71	10,382.77	7,099.65
7	息前折旧摊销前净收益	12,677.66	21,431.74	21,805.11	21,880.11	21,453.17	13,155.00

续上表：

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034（1-8）	合计
1	经营收入	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	18,750.46	343,956.29
2	税金及附加	3,470.95	3,470.95	3,470.95	3,470.95	2,313.97	48,301.66
3	总成本费用	15,245.98	14,798.78	14,264.12	14,023.13	9,129.32	175,222.65
3.1	其中：房屋出售建安成本	-	-	-	-	-	25,075.25
3.2	经营成本	9,190.63	9,250.93	9,314.25	9,380.74	6,300.36	93,423.82
3.3	折旧	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24	2,293.49	34,402.38
3.4	摊销	191.34	191.34	191.34	191.34	127.56	1,913.43
3.5	利息支出	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91	20,407.78

4	利润总额	9,408.77	9,855.96	10,390.62	10,631.62	7,307.17	120,431.98
5	所得税	2,352.19	2,463.99	2,597.66	2,657.90	1,826.79	30,108.00
6	净利润	7,056.58	7,391.97	7,792.97	7,973.71	5,480.38	90,323.99
7	息前折旧摊销 前净收益	13,111.93	12,939.82	12,742.84	12,616.10	8,309.34	172,122.82

债券存续内，项目息前税后折旧摊销前总收益为 172,122.82 万元，且每年的息前税后折旧摊销前收益均大于年应付利息，故还息压力较小，正常运营无任何风险。

（二）项目营业活动净现金流量

本项目债券存续期现金总流入 369,159.59 万元（其中营业收入 343,956.29 万元，销项税额 25,203.30 万元），扣除现金总流出 189,502.57 万元后（其中经营成本 93,423.82 万元，经营期进项税 2,084.71 万元，应交增值税 15,584.39 万元，税金及附加 48,301.66 万元，所得税 30,108.00 万元），项目的营业活动净现金流量为 179,657.02 万元。

（三）融资平衡情况

此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 179,657.02 万元，债券存续内累计还本付息金额 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.74，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。具体情况如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表 (金额单位: 万元)

年度/项目	经营活动净现金流量			经营活动净现金流量净额	投资活动净现金流量				投资活动净现金流量净额
	现金流入及营业 收入及销项税	现金流出			现金流入	现金流出			
		经营成本及进项税	项目税费(含应 交增值税)			建设投资	建设期利息	发债 费用	
2020	-	-	-	-	-	12,023.65	-	11.00	-12,034.65
2021	-	-	-	-	-	21,861.19	507.50	16.00	-22,384.69
2022	-	-	-	-	-	13,663.24	1,105.48	6.08	-14,774.80
2023	-	-	-	-	-	18,582.01	1,412.96	10.40	-20,005.37
2024（1-8）	-	-	-	-	-	43,175.84	803.98	22.72	-44,002.54
2024（9-12）	23,299.30	3,396.29	5,546.96	14,356.04	-				-
2025	43,271.87	9,501.04	9,502.43	24,268.40	-				-
2026	43,907.46	9,565.79	9,647.43	24,694.25	-				-
2027	44,467.55	9,630.81	12,826.60	22,010.14	-				-
2028	43,750.28	9,663.17	12,633.95	21,453.17	-				-
2029	30,081.73	9,341.66	7,585.06	13,155.00	-				-
2030	30,081.73	9,399.10	7,570.71	13,111.93	-				-
2031	30,081.73	9,459.40	7,682.50	12,939.82	-				-
2032	30,081.73	9,522.72	7,816.17	12,742.84	-				-
2033	30,081.73	9,589.21	7,876.42	12,616.10	-				-
2034（1-5）	20,054.49	6,439.34	5,305.80	8,309.34	-				-
合计	369,159.59	95,508.53	93,994.04	179,657.02	-	109,305.93	3,829.92	66.20	-113,202.05



续上表:

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量	累计经营期经营活动净现金流量	累计还本付息金额	覆盖倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2020	2,034.65	10,000.00			12,034.65	-	-	-	-	**
2021	2,384.69	20,000.00			22,384.69	-	-	-	507.50	**
2022	7,174.80	7,600.00			14,774.80	-	-	-	1,105.48	**
2023	7,005.37	13,000.00			20,005.37	-	-	-	1,412.96	**
2024（1-8）	15,602.54	28,400.00			44,002.54	-	-	-	803.98	**
2024(9-12)			1,211.89	-	-1,211.89	13,144.16	13,144.16	14,356.04	1,211.89	**
2025			2,423.77	-	-2,423.77	21,844.63	34,988.79	38,624.44	2,423.77	**
2026			2,423.77	-	-2,423.77	22,270.48	57,259.27	63,318.69	2,423.77	**
2027			2,423.77	-	-2,423.77	19,586.37	76,845.63	85,328.83	2,423.77	**
2028			2,423.77	-	-2,423.77	19,029.40	95,875.03	106,782.00	2,423.77	**
2029			2,423.77	-	-2,423.77	10,731.23	106,606.26	119,937.00	2,423.77	**
2030			2,423.77	10,000.00	-12,423.77	688.16	107,294.42	133,048.92	12,423.77	**
2031			1,916.27	20,000.00	-21,916.27	-8,976.45	98,317.97	143,988.74	21,916.27	**
2032			1,318.29	7,600.00	-8,918.29	3,824.55	102,142.52	158,731.58	8,918.29	**
2033			1,010.81	13,000.00	-14,010.81	-1,394.71	100,747.81	171,347.68	14,010.81	**
2034(1-5)			407.91	28,400.00	-28,807.91	-20,498.57	80,249.24	179,637.02	28,807.91	**
合计	34,202.05	79,000.00	20,407.78	79,000.00	13,794.27	80,249.24	80,249.24	179,637.02	103,237.70	1.74

（四）压力测试

通过本项目的实施，有利于提高宣城市的农产品质量安全水平，能够带动当地农业产业化发展，能够引导农民积极参与市场竞争，提高市场竞争能力，有利于增加就业，美化城市环境，具有显著的社会效益和经济效益和环境效益。

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

当收入下降 10%，相关测试数据如下：

预计经营性净现金流量为 162,490.82 万元，债券存续期内累计还本付息金额为 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.57。

当成本上升 10%，相关测试数据如下：

预计经营性净现金流量为 173,578.10 万元，债券存续期内累计还本付息金额为 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.68。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

六、项目融资计划

（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，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

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。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务

限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《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。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（一）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（二）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷

的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

4、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。

（二）融资计划及还本付息计划

本项目计划通过债券融资 79,000.00 万元。2020 年已债券融资 10,000.00 万元、2021 年已分 3 次债券融资 20,000.00 万元、2022 年已债券融资 7,600.00 万元，2023 年已债券融资 13,000.00 万元，2024 年拟债券融资 28,400.00 万元（其中已于 2 月份债券融资 7,700.00 万元，拟参与本次专项债券发行 5,000.00 万元），债券的期限均为 10 年，每半年付息一次，到期一次还本。已发行债券的利息按照实际利率 3.37%、3.41%、

3.14%、3.16%、2.96%、3.00%、2.53%进行测算，本次拟发行及未发行的债券利息遵循不低于参考利率的原则按照 3%进行测算。建设期及经营期的利息金额总计 24,237.70 万元（其中建设期利息 3,829.92 万元，经营期利息 20,407.78 万元），债券存续期的还本付息总额为 103,237.70 万元，具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	合计	2020	2021	2022	2023	2024.01-08
1	期初债券余额	-	-	10,000.00	30,000.00	37,600.00	50,600.00
2	本期专项债券申请资金	79,000.00	10,000.00	20,000.00	7,600.00	13,000.00	28,400.00
3	利息支出	24,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
4	本期还款	103,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
5	其中：还本	79,000.00					
6	付息	24,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
7	期末专项债券余额		10,000.00	30,000.00	37,600.00	50,600.00	79,000.00

续上表：

序号	项目/年度	2024.09-12	2025	2026	2027	2028
1	期初债券余额	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00
2	本期专项债券申请资金					
3	利息支出	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
4	本期还款	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
5	其中：还本					
6	付息	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
7	期末专项债券余额	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00

续上表：

序号	项目/年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034.01-08
1	期初债券余额	79,000.00	79,000.00	69,000.00	49,000.00	41,400.00	28,400.00
2	本期专项债券申请资金						
3	利息支出	2,423.77	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91
4	本期还款	2,423.77	12,423.77	21,916.27	8,918.29	14,010.81	28,807.91
5	其中：还本		10,000.00	20,000.00	7,600.00	13,000.00	28,400.00
6	付息	2,423.77	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91
7	期末专项债券余额	79,000.00	69,000.00	49,000.00	41,400.00	28,400.00	-

（三）资金管理方案

1、主管部门及职责

本项目承担建设单位宣城现代服务业产业园区管理委员会，组织设立项目建设领导小组，建设资金实行专户管理，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。宣城现代服务业产业园区管理委员会已经制定了完善的资金管理制度，对专项债券募集资金实行集中管理和统一调配，宣城现代服务业产业园区管理委员会财务部负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立台账管理并及时做好相关会计记录，定期组织内部审计人员对资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

2. 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于建设单位自筹。严格按资金需求进度及时进行筹集。

本项目专项债券资金由宣城市财政局拨付。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

3. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出资金申请，并报送相关要件，审核后拨付。

关于债券本息偿付，由建设单位组织准备需要到期支付的债券本息，并向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

（四）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。

（五）专项债券投资者保护措施

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

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明中说中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明中说中设置应急预案，如下：

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科

学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

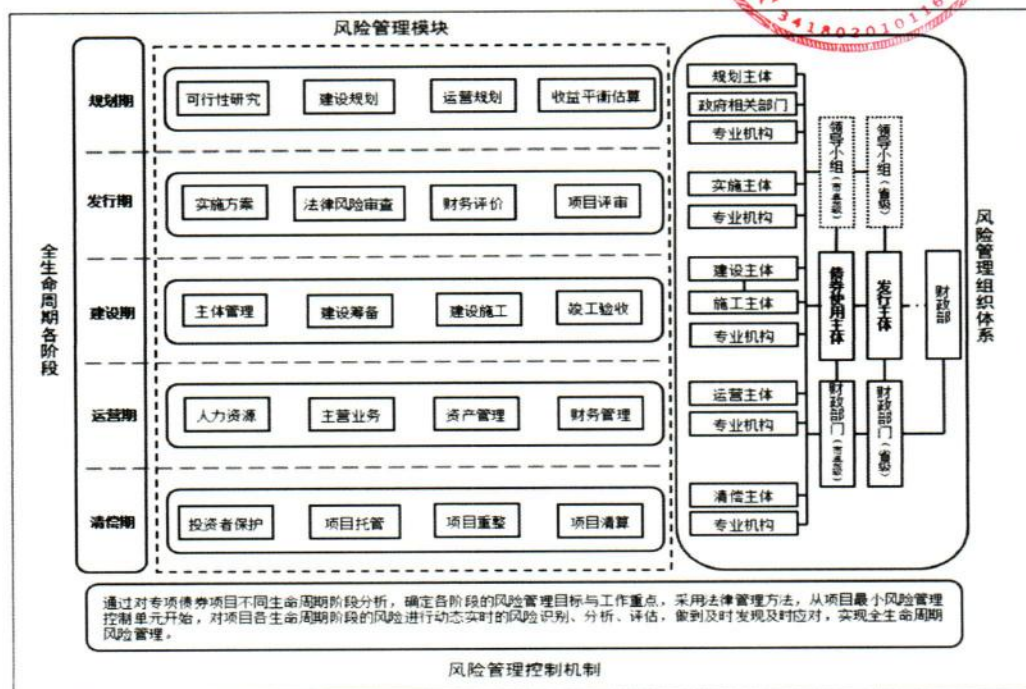
安徽省财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市县政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

宣城市人民政府、宣城市财政局、宣城现代服务业产业园区管理委员会建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

七、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》 财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求，本项目作为宣城市的建设项目，主管部门和业主将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（一）全生命周期风险管理架构



（二）专项债券项目各阶段风险管理目标与重点

地方政府专项债券生命周期可分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，不同阶段的风险管理有其自身的特殊性，风险管理目标不同。我们通过从生命周期的角度提出了

各个阶段不同的管理目标和重点，有针对性地对存在的风险进行全面覆盖。

1. 项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标是保证拟发债项目成熟度。

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

2. 项目发行期风险管理目标与重点

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

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

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

3. 项目建设期风险管理目标与重点



建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。

建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

4. 项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

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

5. 项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按

期足额兑付。

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

八、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目施工、正常运营的风险及控制措施

1、自然环境和施工条件

项目工期较长，工程贯穿春夏秋冬四季。雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。

2、来源于施工方的风险因素

施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织

机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员要具有丰富的工程施工经验，并具有类似工程的管理和施工经验。

3、来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题，提出以下防范措施：

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议；将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量；项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明；工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。所以足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材，机械设备等方面应作足够的投

入。

5、资金落实情况

工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。通常，资金的影响来自业主，或由于没有及时给足工程预付款，或由于拖欠工程进度款，甚至要求承包商垫资。正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备、合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。

6、工程事故

工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、崩塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

应对措施：落实安全生产制度，实施责任管理，将安全管理贯穿于施工的全过程，重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。

7、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致设施利用率降低，生产成本增加，项目经营达不到预期要求等，构成技术风险。该项目作为较大型工程，技术问题比较复杂，风险因素存在于工程勘测、设计、施工、设备配备、生产运行等过程中。技术风险是常规性的不



可避免的风险。

应对措施：为了降低技术风险，设计方面应选择优秀的设计队伍，加强技术问题研究和攻关，进一步完善设计、优化设计；选择优秀的施工单位，工程建设管理中应加强合同的风险管理，利用合同约束进行风险控制；要加强工程监理和提高施工质量；除进行工程、设备、人身事故等保险外，还应通过保险机制减轻风险损失；运行阶段，加强各个项目、设备等设施的管理、监测和维护。

8、投资风险

政策风险、工程技术风险最终也反应在投资上，这些风险的增加势必造成投资的增加。工程项目越大、工期越长、工程难度越大，投资面临的风险也越大。

应对措施：尽快与与主要材料商和设备供应商签订保证的协议；选择有经验的施工队伍以保证工期和质量。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

经营风险主要有：（1）经营管理不善，导致各项收入达不到预期的要求；（2）成本控制不当。

经营风险的控制措施：建立健全各项规章制度：建立完善成本管理体系能够有效的控制和预防经营风险。

2、市场风险

市场风险，主要来自三个方面：一是市场供需实际情况与

预测值发生偏离。二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

市场风险的控制措施：（1）规范内部管理，固化运作流程，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高管控水平，降低经营风险。（2）建立科学、实时、准确的成本核算系统和统计分析系统，满足经营分析、绩效考核和管理决策需要。（3）实现全过程的客户关系管理，密切客户联系，科学进行客户需求和行为分析，提高客户满意度和忠诚度。（4）优化人力资源管理，提升组织能力确保战略实施。

3、财务风险

财务风险是指由于不同的资本结构而对项目投资者的收益产生的不确定影响。财务风险来源于项目资金利润率和借入资金利息率差额上的不确定因素以及借入资金与自有资金的比例的大小。

财务风险的控制措施：（1）使项目尽快产生收入，提高资产盈利能力，降低投资风险。（2）加强对资金运行情况的监控，最大限度地提高资金使用效率；实施财务预决算制度。

（三）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

风险分析：影响项目运营项目融资平衡最大的风险在于高估项目运营过程中整体营业收入、低估成本费用支出以及突发

事故造成的保险之外的额外赔偿支出等方面，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。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合长三角农产品供应链中心项目（一期）发展的现实情况并进行压力测试，对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

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。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险，若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

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。由于债券还款来源较为单一，且发行期限较长，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。

九、还款保障情况

（一）还款责任及保障

1、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。

对政府债券，各级政府依法承担全部偿还责任。

市县政府偿还省政府代发的到期政府债券有困难的，可以

申请由上级财政先行代垫偿还，事后扣回。市县政府偿还到期政府债券本息有困难的，省政府可以对其提前调度部分国库资金周转，事后扣回。

以政府性基金收入作为偿债来源的专项债务，因政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

2、根据《宣城市人民政府办公室关于印发宣城市加强财政资金管理实施办法的通知》等文件要求：加强政府性债务管理，防范和化解债务风险，采取以下主要措施：政府性债务规模应当与本地经济社会发展和政府财力相适应；政府性债务规模实行限额管理；加强政府性债务预算管理；政府性债务要坚持为社会公共利益服务、不以盈利为目的，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于竞争性项目，不得用于经常性支出，不得用于平衡预算；政府性债务资金坚持“谁使用、谁负责”的原则；市、县（市、区）政府要统筹各类财政性资金，切实履行偿债责任；市、县（市、区）政府出现偿债困难时，要通过控制项目规模、压缩公用经费、处置存量资产等方式，多渠道筹集资金偿还债务。

（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

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目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。

