安徽省地方政府非标准专项债券
濉芜现代产业园双创孵化园建设项目
总体实施方案（续发）

濉溪县财政局

安徽省濉溪经济开发区管理委员会

安徽濉芜现代产业园投资有限公司

二〇二五年二月二十二日

目录

一、项目基本情况.....1
（一）项目概况.....1
1、参与主体.....1
2、建设内容.....1
3、项目审批及资质情况.....2
4、项目建设方案.....3
（二）区域基本经济情况.....3
二、经济、社会效益分析.....5
（一）经济效益分析.....5
（二）社会效益分析.....5
（三）项目预期产出评估.....6
（四）项目预期绩效评价.....6
三、项目投资估算及资金筹措方案.....8
（一）投资估算.....8
（二）资金筹措方案.....9
（三）资金使用计划.....9
四、项目收益与融资自求平衡分析.....10
（一）项目融资情况.....10
（二）预期收入.....21
（三）风险保障措施.....31
（四）独立第三方机构评估意见.....34
五、项目潜在风险评估.....34
（一）影响项目施工进度及社会稳定的风险和控制措施.....34
（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施.....35
六、还款保障措施.....36
七、附件.....37
附件 1、专项债资金管理办法.....37

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、参与主体

项目名称：濉芜现代产业园双创孵化园建设项目

主管部门：安徽省濉溪经济开发区管理委员会

建设单位：安徽濉芜现代产业园投资有限公司

建设地点：濉溪芜湖现代产业园区，总占地面积约 1907 亩。

2、建设内容

本项目主要包括三个子项目建设，具体内容如下：

（1）孵化综合服务中心

孵化综合服务中心项目投资 3.83 亿元，占地 107 亩，地上总建筑面积 107000 平方米，地下建筑面积 18000 平方米，总建筑面积 125000 平方米，配套道路、停车场、给排水、消防、电气、消防等基础设施。

（2）孵化产业区及配套建设

孵化产业区及配套建设项目投资 251881.06 万元，占地 1800 亩，建设钢结构标准厂房 115 万平方米，主要包括仓储中心、生产、展示交易中心、等三大功能区，集生产、仓储、服务、展览、交易为一体。建设综合服务用房及研发中心用房 5 万平方米。同时配套项目区给排水、电气、消防、道路、绿化、停车场等公用工程设施。

（3）生态及交通提升建设

生态及交通提升建设项目投资 25600 万元，在濉芜现代产业园建设 3 条人工渠道连接巴河及沱河，建设提升泵站，其中人工渠道投资 2400 万元，氢能源车辆采购 100 台，需投资 2 亿元，提升泵站建设共需 500 万元。

3、项目审批及资质情况

（1）2019 年 9 月 6 日，濉溪县发展和改革委员会下发《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目项目建议书的批复》（濉发改政务【2019】177 号），包括项目内容及规模、资金来源等的批复。

（2）2019 年 9 月 6 日，濉溪县发展和改革委员会委员会下发《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目可行性研究报告的批复》（濉发改政务【2019】182 号），对项目建设地点、项目建设规模及内容、投资规模及资金来源等进行了批复。

（3）2019 年 9 月 26 日，濉芜现代产业园双创孵化园建设项目环境影响登记表已完成备案，备案号为 201934062100000450。

（4）2019 年 10 月 8 日，濉溪县自然资源和规划局出具《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目选址的规划初审意见》，表示项目选址符合《濉溪县濉芜产业园控制性详细规划》。

（5）2019 年 10 月 16 日，濉溪县自然资源和规划局出具《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目用地预审的意见》（濉自然资函【2019】61 号），拟同意该项目用地。

（6）专项债资金管理方法

2018 年 10 月 19 日，安徽省财政厅下发《安徽省财政厅关于加强专项债券发行和资金使用管理的通知》（财债【2018】1160 号），要求加快 2018 年专项债券资金拨付和使用进度，做好 2019 年专项债券项目储备和融资需求统计，加强地方政府专项债券使用督促检查，各地要依法合规使用债券资金，严禁弄虚作假或违规使用资金。

4、项目建设方案

本项目建成后将改善濉溪芜湖现代产业园启动区的面貌，为濉溪芜湖现代产业园招商引资及区域经济发展构筑良好的平台。关于项目的建设方案在《濉芜现代产业园双创孵化园建设项目可行性研究报告》中详细描述。

（二）区域基本经济情况

1、濉溪县经济指标

2022 年全年实现地区生产总值 571.2 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.1%，总量居全省 59 县（市）第八位。其中，第一产业增加值 60.6 亿元，同比增长 3.9%；第二产业增加值 291.5 亿元，同比下降 1.9%；第三产业增加值 219.1 亿元，同比增长 1.1%。三次产业结构为 10.6:51.0:38.4。

2023 年全年实现地区生产总值 603.6 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.3%，总量居全省 59 县（市）第九位。其中，第一产业增加

值 60.9 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 306.3 亿元，同比增长 9.8%；第三产业增加值 236.4 亿元，同比增长 5.6%。三次产业结构为 10.1:50.7:39.2。

2024 年全年实现地区生产总值 646.7 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.9%。其中，第一产业增加值 60.2 亿元，同比增长 1.9%；第二产业增加值 315.1 亿元，同比增长 7.7%；第三产业增加值 271.4 亿元，同比增长 2.9%。三次产业结构为 9.3:48.7:42.0。

数据来源：濉溪县统计局、濉溪县国民经济和社会发展公报

2、濉溪县财政收支情况

2022 年完成财政总收入 47.0 亿元，同比增长 7.2%。其中，一般公共预算收入 28.4 亿元，同比增长 20.8%。税收收入 40.4 亿元，同比增长 2.9%。全年财政支出 78.8 亿元，同比增长 15.5%。其中，教育支出 17.6 亿元，同比增长 6.0%；科学技术支出 2.7 亿元，同比增长 93.5%；社会保障支出 9.8 亿元，同比增长 0.4%；城乡社区支出 9.2 亿元，同比增长 23.5%。

2023 年完成财政总收入 56.0 亿元，同比增长 19.1%。其中，一般公共预算收入 33.6 亿元，同比增长 18.4%。其中税收收入 26.7 亿元，同比增长 22%；非税收入 6.9 亿元，同比增长 6.2%。一般公共预算支出 82.3 亿元，同比增长 4.4%。其中，教育支出 18.4 亿元，同比增长 4.5%；科学技术支出 3.0 亿元，同比增长 11.2%；社会保障支出 11.3 亿元，同比增长 14.7%；城乡社区事务支出 15.0 亿元，

同比增长 5.7%；农林水事务支出 15.0 亿元，同比增长 5.7%。

2024 年，完成财政总收入 59.1 亿元，同比增长 5.6%，其中，一般公共预算收入 35.0 亿元，同比增长 4.4%；税收收入 28.7 亿元，同比增长 7.5%；非税收入 6.4 亿元，同比下降 7.4%。完成一般公共预算支出 76.4 亿元，同比下降 12.3%，其中，教育支出 18.8 亿元，同比增长 2.3%；科学技术支出 3.1 亿元，同比增长 3.0%；社会保障支出 10.7 亿元，同比下降 5.4%；城乡社区事务支出 2.8 亿元，同比下降 45.4%；农林水事务支出 12.8 亿元，同比下降 16.7%。

数据来源：濉溪县财政局

二、经济、社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施，改善了濉芜现代产业园的投资环境，吸引更多的投资项目入驻本区，增加项目区的财政收入，为项目区提供更多的就业岗位，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终拉动区域内居民收入增长与 GDP 增长。

（二）社会效益分析

本项目建成后能够改善濉溪芜湖现代产业园商贸基础配套设施，为产业融合发展提供更好的基础服务支持；建设集中商贸配套用房，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务；充分发挥濉芜现代产业园的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施；大幅度增加社会就业，提高人

民生活水平，保持社会稳定方面。

（三）项目预期产出评估

1、项目建成后，有利于濉溪芜湖现代产业园启动区形成系统的道路网及完善的商贸基础设施，提高项目区企业承载力，加快企业入驻建设速度，改善区域内投资环境，进一步提升项目区核心竞争力。

2、本项目的建设将改善区域内基础设施条件，完善交通、通讯、能源、环境等条件，增强濉溪芜湖现代产业园的集聚与辐射效应，保障产业园投资环境及运行效率，促进区域经济的发展。

3、本项目的实施，为濉溪芜湖现代产业园的建设和发展提供基础条件，使其发展空间更加开阔，同时也促进承接东部产业的有效有序转移，成为推动中部崛起战略的有效途径之一。发挥政府在产业转移中的推动作用，既可使长江三角洲地区企业在产业转移后的利益延续，又可使濉溪芜湖现代产业园工业经济产业对接的放大效应。

（四）项目预期绩效评价

项目建成后绩效分析：

1、 运营期收入

（1）办公楼租赁收入：92833.23/20=4641.66 万元

（2）物业管理费收入：107000*12*3/10000=385.20 万元

（3）停车位收入：4300*360*8*5*0.7/10000=4334.40 万元

（4）标准厂房租赁收入：266160.6/20=13308.03 万元

（5）建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入：

43380/20=2169 万元

（6）公交车运营收入：100*8*35*3*360/10000=3024 万元

（7）公交车补贴收入：第一年一次性补贴 5000 万元；债券存续期内第二年及以后每年度运营补贴 720 万元。

2、运营期成本费用

（1）管理费用：6809.52/20=340.48 万元

（2）燃料动力费：0.18*2+308.43*0.9=277.95 万元

（3）人员工资：(100*2500*12+100*2500*12*0.3)/10000=390 万元

（4）修理费：12478.9*2%=249.58 万元

（5）其他费用：2837.34/20=141.87 万元

3、运营效益

经计算，本项目年均 EBITDA27360.42 万元。

新增债券项目绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="3">濉芜现代产业园双创孵化园建设项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">主管部门</td><td>安徽省濉溪经济开发区管理委员会</td><td>实施单位</td><td>安徽濉芜现代产业园投资有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目属性</td><td colspan="3">（√）新增项目（）在建项目</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td>项目投资总额：</td><td colspan="2">315,781.06</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">157,891.06</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">157,890.00</td></tr>
<tr><td colspan="4">实施目标（2019 年 11 月—2044 年）</td></tr>
</table>

总体目标	目标 1：到 2025 年 11 月，项目建设完成。 目标 2：项目建成营运后，主要收入来源于办公楼租赁收入、物业管理费收入、停车位收入、标准厂房租赁收入、建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入。 目标 3：建成后提高了园区内基础设施水平，改善了区域内投资环境，提升就业率，从而拉动居民收入与区域内 GDP 增长。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	投入	项目立项	项目申报规范性	立项规范	
		资金落实	资金到位率	100%	
			专项资金到位及时率	100%	
	过程	项目管理	项目建设“四制”执行	严格执行	
			资料报送情况	及时、齐全、真	
	产出	项目产出	质量达标率	95%	
			完成及时率	90%	
	效果	项目效果	社会公众或服务对象满	满意	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目投资估算主要为濉芜现代产业园双创孵化园建设项目的工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

经估算，本工程建设总投资为 315,781.06 万元。投资构成中，工程费用为257,782.50万元,工程建设其他费用为40,889.27万元,，预备费用为 4,253.79 万元，建设期利息为 12,855.50 万元。其中，项目资本金为157,891.06万元，项目收益专项债资金为157,890.00万元。投资建设概算表如下表所示。

投资建设概算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	**工程费用**	**208,900.00**	**20,350.00**	**28,532.50**	**-**	**257,782.50**
1.1	**孵化综合服务中心**	**29,450.00**	**-**	**3,322.50**	**-**	**32,772.50**
	地上建筑	22,470.00		2,140.00		24,610.00
	地下建筑	6,480.00		270.00		6,750.00

	室外配套工程	500.00		912.50		1,412.50
1.2	**孵化产业区及配套建设**	**176,900.00**	**-**	**25,210.00**	**-**	**202,110.00**
	标准厂房	161,000.00		17,250.00		178,250.00
	综合服务用房及研发中心用房	10,500.00		1,000.00		11,500.00
	室外配套工程	5,400.00		6,960.00		12,360.00
1.3	**生态及交通提升建设**	**2,550.00**	**20,350.00**	**-**	**-**	**22,900.00**
	人工渠道	2,400.00				2,400.00
	氢能源车辆		20,000.00			20,000.00
	提升泵站	150.00	350.00			500.00
2	**工程建设其他费用**	**-**	**-**	**-**	**40,889.27**	**40,889.27**
2.1	**固定资产其他费用**	**-**	**-**	**-**	**10,569.10**	**10,569.10**
	项目前期工作费				515.57	515.57
	项目建设单位管理费				2,062.26	2,062.26
	工程监理费				2,577.83	2,577.83
	勘察设计费				3,866.74	3,866.74
	招标工程费				1,546.70	1,546.70
2.2	**土地征地费用**	**-**	**-**	**-**	**30,320.17**	**30,320.17**
	土地款				29,140.00	29,140.00
	契税				1,165.60	1,165.60
	印花税				14.57	14.57
3	**预备费**	**-**	**-**	**-**	4,253.79	4,253.79
3.1	**基本预备费**				4,253.79	4,253.79
3.1	**涨价预备费**					-
4	**建设投资合计**	**208,900.00**	**20,350.00**	**28,532.50**	**45,177.06**	**302,959.56**
5	**建设期利息**				**12,855.50**	**12,855.50**
	项目总投资	**208,900.00**	**20,350.00**	**28,532.50**	**57,998.56**	**315,781.06**

（二）资金筹措方案

本工程建设总投资为 315,781.06 万元，计划发行项目收益专项债券融资 157,890.00 万元，占总投资额的 50%，剩余 157,891.06 万元，占总投资额的 50%，由建设单位自筹或财政拨款。

（三）资金使用计划

本项目总投资为 315,781.06 万元，建设期为 2019 年 11 月至 2025 年 10 月，在此建设期内的资金使用计划如下表。

项目建设期资金使用计划

年度		资金安排	
	合计	自有资金	发债资金
2019.11-2019.12	2,000.00	2,000.00	-
2020.1-2020.12	70,000.00	40,276.00	29,724.00
2021.1-2021.12	100,000.00	83,000.00	17,000.00
2022.1-2022.12	49,700.00	20,000.00	29,700.00
2023.1-2023.12	36,615.00	6,615.00	30,000.00
2024.1-2024.12	11,000.00	3,000.00	8,000.00
2025.1-2025.10	46,466.06	3,000.06	43,466.00
合计	315,781.06	157,891.06	157,890.00

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目融资情况

本项目拟发行 10 年期专项债券 157,890.00 万元，2020 年已发行 29,724.00 万元，其中 2020 年第一批发行 1,624.00 万元，实际发行利率 3.39%，其中 2020 年第二批发行 16,600.00 万元，实际发行利率 2.87%，其中 2020 年第三批发行 11,500.00 万元，实际发行利率 2.95%。2021 年已发行 17,000.00 万元，其中 2021 年第一批发行 13,000.00 万元，实际发行利率 3.41%，其中 2021 年第二批发行 4,000.00 万元，实际发行利率 3.11%。2022 年已发行 29,700.00 万元,其中 2022 年第一批发行 10,000.00 万元，实际发行利率 3.01%，其中 2022 年第二批发行 9,700.00 万元，实际发行利率 3.05%，其中 2022 年第三批发行 10,000.00 万元，实际发行利率 2.91%。 2023 年已发行 30,000.00 万元,其中 2023 年第一批发行 30,000.00 万元，实际发行利率 2.74%。2024 年已发行 8,000.00 万元，其中 2024 年第一批发行 8,000.00 万元，实际发行利率 2.53%。2025 年拟发行 43,466.00

万元，其中 2025 年 1 月已发行 4,000 万元，实际发行利率 1.70%，本批次拟发行 4,000.00 万元。债券到期后，预计 2030 年滚动发行 11,000.00 万元、2031 年 7,000.00 万元、2032 年 2,000.00 万元，用于偿还到期的债券本金，债券发行期限为 10 年，已发行债券按实际发行利率计算，拟发行债券参考本期同类型债券利率，预计 3.7%，每半年付息，到期还本付息。募集资金主要用于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目。

（1）2020 年第一批发行，实际发行利率 3.39%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.39%	-	-
2020 年	-	1,624.00		1,624.00	3.39%	27.53	27.53
2021 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2022 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2023 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2024 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2025 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2026 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2027 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2028 年	1,624.00			1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2029 年	1,624.00		-	1,624.00	3.39%	55.05	55.05
2030 年	1,624.00		1,624.00	-	3.39%	27.53	1,651.53
2031 年	-		-	-	3.39%	-	-
2032 年	-		-	-	3.39%	-	-
2033 年	-		-	-	3.39%	-	-
2034 年	-			-	3.39%	-	-
2035 年	-			-	3.39%	-	-
2036 年	-			-	3.39%	-	-
2037 年	-			-	3.39%	-	-
2038 年	-			-	3.39%	-	-
2039 年	-			-	3.39%	-	-
2040 年	-		-	-	3.39%	-	-
2041 年	-		-	-	3.39%	-	-

2042 年	-		-	-	3.39%	-	-
合计		1,624.00	1,624.00		-	550.51	2,174.51

（2）2020 年第二批发行，实际发行利率 2.87%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	2.87%	-	-
2020 年	-	16,600.00		16,600.00	2.87%	238.21	238.21
2021 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2022 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2023 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2024 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2025 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2026 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2027 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2028 年	16,600.00			16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2029 年	16,600.00		-	16,600.00	2.87%	476.42	476.42
2030 年	16,600.00		16,600.00	-	2.87%	238.21	16,838.21
2031 年	-		-	-	2.87%	-	-
2032 年	-		-	-	2.87%	-	-
2033 年	-		-	-	2.87%	-	-
2034 年	-			-	2.87%	-	-
2035 年	-			-	2.87%	-	-
2036 年	-			-	2.87%	-	-
2037 年	-			-	2.87%	-	-
2038 年	-			-	2.87%	-	-
2039 年	-			-	2.87%	-	-
2040 年	-		-	-	2.87%	-	-
2041 年	-		-	-	2.87%	-	-
2042 年	-		-	-	2.87%	-	-
合计		16,600.00	16,600.00		-	4,764.20	21,364.20

（3）2020 年第三批发行，实际发行利率 2.95%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	2.95%	-	-
2020 年	-	11,500.00		11,500.00	2.95%	169.63	169.63
2021 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2022 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25

2023 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2024 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2025 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2026 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2027 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2028 年	11,500.00			11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2029 年	11,500.00		-	11,500.00	2.95%	339.25	339.25
2030 年	11,500.00		11,500.00	-	2.95%	169.63	11,669.63
2031 年	-		-	-	2.95%	-	-
2032 年	-		-	-	2.95%	-	-
2033 年	-		-	-	2.95%	-	-
2034 年	-			-	2.95%	-	-
2035 年	-			-	2.95%	-	-
2036 年	-			-	2.95%	-	-
2037 年	-			-	2.95%	-	-
2038 年	-			-	2.95%	-	-
2039 年	-			-	2.95%	-	-
2040 年	-		-	-	2.95%	-	-
2041 年	-		-	-	2.95%	-	-
2042 年	-		-	-	2.95%	-	-
合计		11,500.00	11,500.00		-	3,392.51	14,892.51

（4）2021 年第一批发行，实际发行利率 3.41%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.41%	-	-
2020 年	-			-	3.41%	-	-
2021 年	-	13,000.00		13,000.00	3.41%	221.65	221.65
2022 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2023 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2024 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2025 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2026 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2027 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2028 年	13,000.00			13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2029 年	13,000.00		-	13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2030 年	13,000.00		-	13,000.00	3.41%	443.30	443.30
2031 年	13,000.00		13,000.00	-	3.41%	221.65	13,221.65
2032 年	-		-	-	3.41%	-	-
2033 年	-		-	-	3.41%	-	-
2034 年	-			-	3.41%	-	-

2035 年	-			-	3.41%	-	-
2036 年	-			-	3.41%	-	-
2037 年	-			-	3.41%	-	-
2038 年	-			-	3.41%	-	-
2039 年	-			-	3.41%	-	-
2040 年	-		-	-	3.41%	-	-
2041 年	-		-	-	3.41%	-	-
2042 年	-		-	-	3.41%	-	-
合计		13,000.00	13,000.00		-	4,433.00	17,433.00

（5）2021 年第二批发行，实际发行利率 3.11%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.11%	-	-
2020 年	-			-	3.11%	-	-
2021 年	-	4,000.00		4,000.00	3.11%		-
2022 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2029 年	4,000.00		-	4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2030 年	4,000.00		-	4,000.00	3.11%	124.40	124.40
2031 年	4,000.00		4,000.00	-	3.11%	124.40	4,124.40
2032 年	-		-	-	3.11%	-	-
2033 年	-		-	-	3.11%	-	-
2034 年	-			-	3.11%	-	-
2035 年	-			-	3.11%	-	-
2036 年	-			-	3.11%	-	-
2037 年	-			-	3.11%	-	-
2038 年	-			-	3.11%	-	-
2039 年	-			-	3.11%	-	-
2040 年	-		-	-	3.11%	-	-
2041 年	-		-	-	3.11%	-	-
2042 年	-		-	-	3.11%	-	-
合计		4,000.00	4,000.00		-	1,244.00	5,244.00

（6）2022 年第一批发行，实际发行利率 3.01%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.01%	-	-
2020 年	-			-	3.01%	-	-
2021 年	-			-	3.01%		-
2022 年	-	10,000.00		10,000.00	3.01%	150.50	150.50
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2029 年	10,000.00		-	10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2030 年	10,000.00		-	10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2031 年	10,000.00		-	10,000.00	3.01%	301.00	301.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	-	3.01%	150.50	10,150.50
2033 年	-		-	-	3.01%	-	-
2034 年	-			-	3.01%	-	-
2035 年	-			-	3.01%	-	-
2036 年	-			-	3.01%	-	-
2037 年	-			-	3.01%	-	-
2038 年	-			-	3.01%	-	-
2039 年	-			-	3.01%	-	-
2040 年	-		-	-	3.01%	-	-
2041 年	-		-	-	3.01%	-	-
2042 年	-		-	-	3.01%	-	-
合计		10,000.00	10,000.00		-	3,010.00	13,010.00

（7）2022 年第二批发行，实际发行利率 3.05%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.05%	-	-
2020 年	-			-	3.05%	-	-
2021 年	-			-	3.05%		-
2022 年	-	9,700.00		9,700.00	3.05%	147.93	147.93
2023 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2024 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2025 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2026 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85

2027 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2028 年	9,700.00			9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2029 年	9,700.00		-	9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2030 年	9,700.00		-	9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2031 年	9,700.00		-	9,700.00	3.05%	295.85	295.85
2032 年	9,700.00		9,700.00	-	3.05%	147.93	9,847.93
2033 年	-		-	-	3.05%	-	-
2034 年	-			-	3.05%	-	-
2035 年	-			-	3.05%	-	-
2036 年	-			-	3.05%	-	-
2037 年	-			-	3.05%	-	-
2038 年	-			-	3.05%	-	-
2039 年	-			-	3.05%	-	-
2040 年	-		-	-	3.05%	-	-
2041 年	-		-	-	3.05%	-	-
2042 年	-		-	-	3.05%	-	-
合计		9,700.00	9,700.00		-	2,958.51	12,658.51

（8）2022 年第三批发行，实际发行利率 2.91%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	2.91%	-	-
2020 年	-			-	2.91%	-	-
2021 年	-			-	2.91%		-
2022 年	-	10,000.00		10,000.00	2.91%	145.50	145.50
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2029 年	10,000.00		-	10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2030 年	10,000.00		-	10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2031 年	10,000.00		-	10,000.00	2.91%	291.00	291.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	-	2.91%	145.50	10,145.50
2033 年	-		-	-	2.91%	-	-
2034 年	-			-	2.91%	-	-
2035 年	-			-	2.91%	-	-
2036 年	-			-	2.91%	-	-
2037 年	-			-	2.91%	-	-
2038 年	-			-	2.91%	-	-

2039 年	-			-	2.91%	-	-
2040 年	-		-	-	2.91%	-	-
2041 年	-		-	-	2.91%	-	-
2042 年	-		-	-	2.91%	-	-
合计		10,000.00	10,000.00		-	2,910.00	12,910.00

（9）2023 年第一批发行，实际发行利率 2.74%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	2.74%	-	-
2020 年	-			-	2.74%	-	-
2021 年	-			-	2.74%		-
2022 年	-			-	2.74%	-	-
2023 年	-	30,000.00		30,000.00	2.74%	411.00	411.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2029 年	30,000.00		-	30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2030 年	30,000.00		-	30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2031 年	30,000.00		-	30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2032 年	30,000.00		-	30,000.00	2.74%	822.00	822.00
2033 年	30,000.00		30,000.00	-	2.74%	411.00	30,411.00
2034 年	-			-	2.74%	-	-
2035 年	-			-	2.74%	-	-
2036 年	-			-	2.74%	-	-
2037 年	-			-	2.74%	-	-
2038 年	-			-	2.74%	-	-
2039 年	-			-	2.74%	-	-
2040 年	-		-	-	2.74%	-	-
2041 年	-		-	-	2.74%	-	-
2042 年	-		-	-	2.74%	-	-
合计		30,000.00	30,000.00		-	8,220.00	38,220.00

（10）2024 年第一批发行，实际发行利率 2.53%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	2.53%	-	-

2020 年	-			-	2.53%	-	-
2021 年	-			-	2.53%		-
2022 年	-			-	2.53%	-	-
2023 年	-			-	2.53%	-	-
2024 年	-	8,000.00		8,000.00	2.53%	101.20	101.20
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2029 年	8,000.00		-	8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2030 年	8,000.00		-	8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2032 年	8,000.00		-	8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2033 年	8,000.00		-	8,000.00	2.53%	202.40	202.40
2034 年	8,000.00		8,000.00	-	2.53%	101.20	8,101.20
2035 年	-			-	2.53%	-	-
2036 年	-			-	2.53%	-	-
2037 年	-			-	2.53%	-	-
2038 年	-			-	2.53%	-	-
2039 年	-			-	2.53%	-	-
2040 年	-		-	-	2.53%	-	-
2041 年	-		-	-	2.53%	-	-
2042 年	-		-	-	2.53%	-	-
合计		8,000.00	8,000.00		-	2,024.00	10,024.00

（11）2025 年第一批发行，实际发行利率 1.70%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	1.70%	-	-
2020 年	-			-	1.70%	-	-
2021 年	-			-	1.70%		-
2022 年	-			-	1.70%	-	-
2023 年	-			-	1.70%	-	-
2024 年	-			-	1.70%	-	-
2025 年	-	4,000.00		4,000.00	1.70%	34.00	34.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2029 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2030 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2031 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00

2032 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2033 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2034 年	4,000.00		-	4,000.00	1.70%	68.00	68.00
2035 年	4,000.00		4,000.00	-	1.70%	34.00	4,034.00
2036 年	-		-	-	1.70%	-	-
2037 年	-		-	-	1.70%	-	-
2038 年	-		-	-	1.70%	-	-
2039 年	-		-	-	1.70%	-	-
2040 年	-		-	-	1.70%	-	-
2041 年	-		-	-	1.70%	-	-
2042 年	-		-	-	1.70%	-	-
合计		4,000.00	4,000.00		-	680.00	4,680.00

（12）本批次拟发行，拟发行利率 3.70%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.70%	-	-
2020 年	-			-	3.70%	-	-
2021 年	-			-	3.70%		-
2022 年	-			-	3.70%	-	-
2023 年	-			-	3.70%	-	-
2024 年	-			-	3.70%	-	-
2025 年	-	4,000.00		4,000.00	3.70%	74.00	74.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2029 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2030 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2031 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2032 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2033 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2034 年	4,000.00		-	4,000.00	3.70%	148.00	148.00
2035 年	4,000.00		4,000.00	-	3.70%	74.00	4,074.00
2036 年	-		-	-	3.70%	-	-
2037 年	-		-	-	3.70%	-	-
2038 年	-		-	-	3.70%	-	-
2039 年	-		-	-	3.70%	-	-
2040 年	-		-	-	3.70%	-	-
2041 年	-		-	-	3.70%	-	-
2042 年	-		-	-	3.70%	-	-
合计		4,000.00	4,000.00		-	1,480.00	5,480.00

（13）以后拟发行，拟发行利率 3.70%。

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019 年				-	3.70%	-	-
2020 年	-			-	3.70%	-	-
2021 年	-			-	3.70%		-
2022 年	-			-	3.70%	-	-
2023 年	-	-		-	3.70%	-	-
2024 年	-			-	3.70%	-	-
2025 年	-	35,466.00		35,466.00	3.70%	-	-
2026 年	35,466.00			35,466.00	3.70%	1,312.24	1,312.24
2027 年	35,466.00			35,466.00	3.70%	1,312.24	1,312.24
2028 年	35,466.00			35,466.00	3.70%	1,312.24	1,312.24
2029 年	35,466.00		-	35,466.00	3.70%	1,312.24	1,312.24
2030 年	35,466.00	11,000.00	-	46,466.00	3.70%	1,515.74	-9,484.26
2031 年	46,466.00	7,000.00	-	53,466.00	3.70%	1,848.74	-5,151.26
2032 年	53,466.00	2,000.00	-	55,466.00	3.70%	2,015.24	15.24
2033 年	55,466.00		-	55,466.00	3.70%	740.00	740.00
2034 年	55,466.00		-	55,466.00	3.70%	2,052.24	2,052.24
2035 年	55,466.00		35,466.00	20,000.00	3.70%	2,052.24	37,518.24
2036 年	20,000.00		-	20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2037 年	20,000.00		-	20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2040 年	20,000.00		11,000.00	9,000.00	3.70%	536.50	11,536.50
2041 年	9,000.00		7,000.00	2,000.00	3.70%	203.50	7,203.50
2042 年	2,000.00		2,000.00	-	3.70%	37.00	2,037.00
合计		55,466.00	55,466.00		-	19,210.16	54,676.16

（14）汇总

债券应付本息情况表

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2020 年	-	29,724.00	-	29,724.00		435.37	435.37
2021 年	29,724.00	17,000.00	-	46,724.00		1,092.37	1,092.37
2022 年	46,724.00	29,700.00	-	76,424.00		1,882.35	1,882.35
2023 年	76,424.00	30,000.00	-	106,424.00		2,737.27	2,737.27
2024 年	106,424.00	8,000.00	-	114,424.00		3,249.47	3,249.47
2025 年	114,424.00	43,466.00	-	157,890.00		3,458.67	3,458.67

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,878.91	4,878.91
2027 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,878.91	4,878.91
2028 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,878.91	4,878.91
2029 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,878.91	4,878.91
2030 年	157,890.00	11,000.00	29,724.00	139,166.00		4,647.06	23,371.06
2031 年	139,166.00	7,000.00	17,000.00	129,166.00		4,323.04	14,323.04
2032 年	129,166.00	2,000.00	29,700.00	101,466.00		3,699.57	31,399.57
2033 年	101,466.00	-	30,000.00	71,466.00		1,569.40	31,569.40
2034 年	71,466.00	-	8,000.00	63,466.00		2,369.44	10,369.44
2035 年	63,466.00	-	43,466.00	20,000.00		2,160.24	45,626.24
2036 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2037 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2038 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2039 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2040 年	20,000.00	-	11,000.00	9,000.00		536.50	11,536.50
2041 年	9,000.00	-	7,000.00	2,000.00		203.50	7,203.50
2042 年	2,000.00	-	2,000.00	-		37.00	2,037.00
合计		177,890.00	177,890.00			54,876.89	212,766.89

（二）预期收入

本项目包括三个子项目建设，每个子项目收入预测如下。

1、孵化综合服务中心收入预测

孵化综合服务中心收入来源于三处：办公楼租赁收入、物业管理费与停车位收入。

（1）办公楼租赁收入

孵化综合服务中心建成后，办公楼总面积达 107000 平方米。

参照本地市场价，办公楼租金区间为 25~40 元/㎡.月，结合项目可行性研究报告，本项目办公楼租金收取标准为 30 元/㎡.月。根据濉溪县统计局、濉溪县 2019 年政府工作报告，2016~2018 年濉溪县 GDP 增速分别为 8.5%、9.1%、7.1%，2019 年预计 GDP 增速为 7%，以

近三年 GDP 平均增速与 2019 年预计 GDP 增速孰低即 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

（2）物业管理费收入

参照本地市场价与项目可行性研究报告，本项目物业管理费收费标准定为为 3 元/㎡.月，出于谨慎性考虑，运营期内物业管理费收费标准不再调整。

（3）停车位收入

根据项目可行性研究报告，孵化综合服务中心设停车位约 4300 个，使用率为 70%，每天工作 8 小时，每小时按 5 元费计算，出于谨慎性考虑，运营期内停车费收费标准不再调整。

2、孵化产业区及配套建设收入预测

孵化产业区及配套建设收入来源于两处：标准厂房租赁收入、建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入。

（1）标准厂房租赁收入

孵化产业区及配套建设建成后，标准厂房总面积达 1150000 平方米。

参照本地市场价，标准厂房租金区间为 5~20 元/㎡.月，结合项目可行性研究报告，本项目标准厂房租金收取标准为 8 元/㎡.月。以 2019 年预计 GDP 增速 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

（2）建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入

孵化产业区及配套建设建成后，建设综合服务用房及研发中心用房总面积达 50000 平方米。

参照本地市场价，建设综合服务用房及研发中心用房租金区间为 25~40 元/㎡.月，结合项目可行性研究报告，本项目建设综合服务用房及研发中心用房租金收取标准为 30 元/㎡.月。以 2019 年预计 GDP 增速 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

3、生态及交通提升建设收入预测

生态及交通提升建设完成后，增加氢能源汽车 100 辆。收入来源于两处：氢能源公交车运营收入、氢能源公交车补贴收入。

（1）公交车运营收入

项目建成后预计公交车日均运营次数为 8 次，平均承载力为 35 人。结合本地公交车市场按里程收费的现实情况（最低里程收费为 2 元/人），本项目公交车收费标准定为 3 元/人。出于谨慎性考虑，运营期内公交车票价不再上调。

（2）公交车补贴收入

根据本地政府政策，氢能源公交车投入运营后，享受一次性补贴，补贴标准为 50 万元/辆，另外，每台公交车每日享受 200 元的运营补贴。

4、项目运营成本预测

管理费用：按营业收入的 1.2%估算。

燃料动力费用：本项目年室外绿化及道路喷洒、物业管理人员生

活用水，年用水量约为 0.18 万吨，水费参照本地各类用水收费标准，取 2 元/吨；室外照明、新能源汽车用电等，预计年用电量 308.43 万度，电费参照本地收费标准，取 0.9 元/度。

人员工资费用：本项目建成后，物业及后勤服务人员等，预计劳动定员 100 人，按 2500 元/月，预计年人员工资费用约为 300 万元；福利费按工资的 30%计算。

修理费用：按固定资产折旧费用的 2%估算；

其他费用：按营业收入的 0.5%估算。

债券存续期内本项目运营成本测算表及净收益预测见下表：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	建设期	运营期								
	2019.11-2025.10	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
管理费用		353.23	315.89	330.91	346.94	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17
燃料动力费		277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95
人员工资		390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
修理费		249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58
其他费用		147.18	131.62	137.88	144.56	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74
运营成本合计		**1,417.94**	**1,365.04**	**1,386.32**	**1,409.03**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
管理费用	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	6,809.52
燃料动力费	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	5,281.05
人员工资	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	7,410.00
修理费	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	4,742.02
其他费用	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	2,837.34
运营成本合计	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**1,433.44**	**27,079.93**

项目经营净收益预测

单位：万元

项目	建设期				运营期								
	2019.11-2019.12	2020.1-2020.12	2021.1-2021.12	2022.1-2025.10	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
孵化综合服务中心	-	-	-	-	8,571.60	8,841.24	9,130.14	9,438.30	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29
办公楼租赁收入	-	-	-	-	3,852.00	4,121.64	4,410.54	4,718.70	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69
面积（㎡）	-	-	-	-	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
收费（元/㎡/月）	-	-	-	-	30.00	32.10	34.35	36.75	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32
物业管理费	-	-	-	-	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20
面积（㎡）	-	-	-	-	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
收费（元/㎡/月）	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
停车位收入	-	-	-	-	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40
数量	-	-	-	-	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00
开放时间（小时/天）	-	-	-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
利用率	-	-	-	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收费（元/小时）	-	-	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
孵化产业区及配套建设	-	-	-	-	12,840.00	13,738.80	14,701.80	15,729.00	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40
标准厂房租赁收入	-	-	-	-	11,040.00	11,812.80	12,640.80	13,524.00	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20
面积（㎡）	-	-	-	-	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00
收费（元/㎡/月）	-	-	-	-	8.00	8.56	9.16	9.80	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	-	-	-	-	1,800.00	1,926.00	2,061.00	2,205.00	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20
面积（㎡）	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
收费（元/㎡/月）	-	-	-	-	30.00	32.10	34.35	36.75	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32
生态及交通提升建设	-	-	-	-	8,024.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00
公交车运营收入	-	-	-	-	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00

项目	建设期				运营期								
	2019.11-2019.12	2020.1-2020.12	2021.1-2021.12	2022.1-2025.10	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
数量	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
日均运营次数	-	-	-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人数	-	-	-	-	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
收费（元/人）	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
公交车运营补贴	-	-	-	-	5,000.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
收入合计	-	-	-	-	29,435.60	26,324.04	27,575.94	28,911.30	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69
管理费用	-	-	-	-	353.23	315.89	330.91	346.94	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17
燃料动力费	-	-	-	-	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95
人员工资	-	-	-	-	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
修理费	-	-	-	-	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58
其他费用	-	-	-	-	147.18	131.62	137.88	144.56	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74
运营成本合计	-	-	-	-	1,417.94	1,365.04	1,386.32	1,409.03	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44
发行费用	-	173.68	-	-							22.00		
净收益（扣除折旧与摊销）	-	-173.68	-	-	28,017.66	24,959.00	26,189.62	27,502.27	28,914.25	28,914.25	28,892.25	28,914.25	28,914.25

项目	运营期										
	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
孵化综合服务中心	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	182,505.63
办公楼租赁收入	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	92,833.23
面积（㎡）	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	-
收费（元/㎡/月）	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	-
物业管理费	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	7,318.80

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
面积（㎡）	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	-
收费（元/㎡/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
停车位收入	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	82,353.60
数量	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	-
开放时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	-
收费（元/小时）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	-
孵化产业区及配套建设	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	309,540.60
标准厂房租赁收入	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	266,160.60
面积（㎡）	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	-
收费（元/㎡/月）	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	-
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	43,380.00
面积（㎡）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	-
收费（元/㎡/月）	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	-
生态及交通提升建设	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	75,416.00
公交车运营收入	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	57,456.00
数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
日均运营次数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
人数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	-
收费（元/人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
公交车运营补贴	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	17,960.00
收入合计	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	567,462.23
管理费用	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	6,809.52
燃料动力费	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	5,281.05

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
人员工资	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	7,410.00
修理费	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	4,742.02
其他费用	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	2,837.34
运营成本合计	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	27,079.93
发行费用											195.68
净收益（扣除折旧与摊销）	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	540,186.62

（三）风险保障措施

本期债券募投项目收益来源于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目产生的收益，主要为：办公楼租赁收入、物业管理费收入、停车位收入、标准厂房租赁收入、建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入等。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按100%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 2.54；按95%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 2.48；按90%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为2.43。

单位：万元

项目	建设期							运营期						
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	2,000.00	40,276.00	83,000.00	20,000.00	6,615.00	3,000.00	3,000.06	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	29,724.00	17,000.00	29,700.00	30,000.00	8,000.00	43,466.00	-	-	-	-	-	-	11,000.00
经营现金流入	-	-	-	-	-	-	-	24,435.60	25,604.04	26,855.94	28,191.30	29,627.69	29,627.69	29,627.69
政府补贴现金流入	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
现金流入总额	2,000.00	70,000.00	100,000.00	49,700.00	36,615.00	11,000.00	46,466.06	29,435.60	26,324.04	27,575.94	28,911.30	30,347.69	30,347.69	41,347.69
现金流出														
建设资金	2,000.00	69,564.63	98,907.63	47,817.65	33,877.73	7,750.53	43,007.39	-	-	-	-	-	-	-
经营现金流出	-	-	-	-	-	-	-	1,417.94	1,365.04	1,386.32	1,409.03	1,433.44	1,433.44	1,433.44
债券发行费用	-	173.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.00
债券还本付息	-	435.37	1,092.37	1,882.35	2,737.27	3,249.47	3,458.67	4,878.91	4,878.91	4,878.91	4,878.91	23,371.06	14,323.04	31,399.57
现金流出总额	2,000.00	70,173.68	100,000.00	49,700.00	36,615.00	11,000.00	46,466.06	6,296.85	6,243.95	6,265.23	6,287.94	24,804.50	15,756.48	32,855.01
净现金流量	**-**	**-173.68**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23,138.75**	**20,080.09**	**21,310.71**	**22,623.36**	**5,543.19**	**14,591.21**	**8,492.68**
累计现金结余	**-**	**-173.68**	**-173.68**	**-173.68**	**-173.68**	**-173.68**	**-173.68**	**22,965.07**	**43,045.16**	**64,355.87**	**86,979.23**	**92,522.42**	**107,113.63**	**115,606.31**
平均偿债覆盖率	2.54													

（续上表）

项目												合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	7,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营现金流入	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69	29,627.69
政府补贴现金流入	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
现金流入总额	37,347.69	32,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69
现金流出												
建设资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营现金流出	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	31,569.40	10,369.44	45,626.24	740.00	740.00	740.00	740.00	11,536.50	7,203.50	2,037.00	-	-
现金流出总额	33,002.84	11,802.88	47,059.68	2,173.44	2,173.44	2,173.44	2,173.44	12,969.94	8,636.94	3,470.44	1,433.44	1,433.44
净现金流量	**4,344.85**	**20,544.81**	**-16,711.99**	**28,174.25**	**28,174.25**	**28,174.25**	**28,174.25**	**17,377.75**	**21,710.75**	**26,877.25**	**28,914.25**	**28,914.25**

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
累计现金结余	**119,951.16**	**140,495.97**	**123,783.98**	**151,958.23**	**180,132.48**	**208,306.73**	**236,480.98**	**253,858.73**	**275,569.48**	**302,446.73**	**331,360.98**	**360,275.23**
平均偿债覆盖率	2.54											

综上所述，濉芜现代产业园双创孵化园建设项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

（四）独立第三方机构评估意见

经专项评估，评估机构认为，在濉芜现代产业园双创孵化园建设项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，濉芜现代产业园双创孵化园建设项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目潜在风险评估

（一）影响项目施工进度及社会稳定的风险和控制措施

1、施工措施

施工过程中会产生环境影响、出行不便等因素，以及施工安全、施工管理等方面不稳定因素，同时还有用工安全、安全保障、工资发放、工程款支付等产生引发社会不稳定的因素，可能引发矛盾，影响施工进度及社会稳定。

2、资金链出现断裂

项目的实施迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。

针对以上两个风险因素，我们建议发挥当地政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，妥善处理地区历史矛盾等工作，全方位地落实、开展风险管理工作，风险发生概率将进一步降低、风险影响程度亦将减小。同时，项

目实施方需加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需求投入，产生应有的效益；加强成本控制和节约意识，提高资金使用率；全面推进预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确

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

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

2、偿付风险

根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本项目专项专项债的偿付资金来自于办公楼租赁收入、物业管理费收入、停车位收入、标准厂房租赁收入、建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入等，偿债较有保障，偿付风险较低。但若发行人不能及时足额筹集到所需资金，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

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

六、还款保障措施

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