

## 目录

一、项目建设背景及必要性 .....	1
（一）项目建设背景.....	1
（二）项目建设必要性.....	3
二、项目基本情况 .....	5
（一）区域情况.....	5
（二）项目建设批文.....	5
（三）项目情况.....	6
（四）项目建设方案.....	8
三、经济、社会效益分析及项目预期绩效评价 .....	10
（一）经济及社会效益分析.....	10
（二）项目预期绩效评价.....	11
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	11
（一）投资估算.....	11
（二）资金筹措方案及偿债计划.....	16
五、项目资金管理方案 .....	16
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	19
（一）债券应付本息情况.....	19
（二）预期收益.....	20
（三）资金平衡情况.....	31
（四）压力测试分析.....	34
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	40
（一）影响项目施工进度和正常营运的风险 .....	40
（二）影响融资平衡结果的风险.....	40
（三）风险防范措施.....	41
八、风险管理方案 .....	42
九、还款保障措施 .....	42
（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息 .....	42
（二）必要时在限额内发行新增专项债 .....	43
（三）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案 .....	43
（四）落实加强政府债务预算算理.....	44
（五）建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制 .....	44

附件：项目事前绩效评估报告 .....45

## 一、项目建设背景及必要性

### （一）项目建设背景

#### 1、政策背景

项目的建设符合国家产业政策、地方区域性经济发展规划和当地经济发展需要，符合安徽省经济和社会事业发展规划的要求，符合城市总体规划，是落实科学发展观、加快城市建设的重要举措之一。

（1）本项目属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类，“四十二、其他服务业：5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。项目建设符合国家产业政策。

（2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》第八篇提出：深入实施制造强国战略。坚持自主可控、安全高效，推进产业基础高级化、产业链现代化，保持制造业比重基本稳定，增强制造业竞争优势，推动制造业高质量发展。

提升产业链供应链现代化水平。坚持经济性和安全性相结合，补齐短板、锻造长板，分行业做好供应链战略设计和精准施策，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的产业链供应链。推进制造业补链强链，强化资源、技术、装备支撑，加强国际产业安全合作，推动产业链供应链多元化。立足产业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，巩固提升高铁、电力装备、新能源、船舶等领域全产业链竞争力，从符合未来产业变革方向的整机产品入手打造战略性全局性产业链。优化区域产业链布局，引导产业链关键环节留在国内，强化中西部和东北地区承接产业转移能力建设。实施应急产品生产能力储备工程，建设区域性应急物资生产保障基地。推动中小企业提升专业化优势，培育专精特新“小巨人”企业和制造业单项冠军企业。加强技术经济安全评估，实施产业竞争力调查和评价工程。

#### 2、郑蒲港新区简介

郑蒲港新区，位于马鞍山市长江以西，与马鞍山江南主城隔江相对，毗邻南京、芜湖两市。郑蒲港新区是在落实皖江承接产业转移示范区国家战略、贯彻省

委省政府推进跨江联动发展的时代背景下规划设立的。2011年11月，马鞍山市委、市政府立足推动一江两岸协调发展的大局，在和县境内的江北产业集中区规划范围内，规划建设郑蒲港新区，托管姥桥镇、白桥镇全境，总面积225平方公里，人口11.8万人。新区拥有9.5公里的深水岸线，是长江唯一没有开发的、也是安徽江北唯一的万吨级深水港岸线资源。2012年1月4日，举行了郑蒲港新区建设指挥部揭牌仪式，标志着新区建设正式启动。2012年11月12日，省政府批复设立马鞍山郑蒲港新区现代产业园区，享受省级开发区各项政策并同时享受省江北产业集中区政策，发展规划控制面积180平方公里，起步区规划面积30平方公里，明确新区定位是“港城一体、产城一体、城乡一体”，要求打造安徽江海联运枢纽中心和现代化新城区，加快建设综合保税区，成为皖江城市带崛起的重要增长极。

郑蒲港新区发展定位：建设现代化临港产业园。重点建设马鞍山郑蒲港新区，将其打造为现代临港物流区、现代临港工业区和产城一体主城区。依托深水港优势，大力发展综合物流、保税物流，努力成为中部江海联运枢纽和生产服务中心、长三角经济圈重要的物流节点，成为国家级物流进出口基地。瞄准大运量制造业的大项目、大企业，注重引进与之相关的大型生产性服务业项目，打造临港工业制造基地。实现产城一体，形成与南京、芜湖以及对岸马鞍山建成区功能相呼应的生态、宜居、富裕、文明的地区。

### 3、皖江城市带承接产业转移发展战略

改革开放30多年来，我国区域经济发展进入一个新的阶段。第一、东部沿海地区经济转型和产业结构升级加速推进，产业转移的步伐明显加快；第二、国家实施中部崛起战略，中部地区成为承接国内外产业转移的重点区域；第三、国家实施十大产业振兴规划，产业升级与重组成为拉动产业发展的战略举措，承接产业转移的空间进一步增大。为此，2009年1月国务院批复了国家发改委《关于设立皖江城市带承接产业转移示范区的报告》。该示范区包括合肥、马鞍山、芜湖、铜陵、巢湖、宣城、池州、安庆等九个城市。

设立承接产业转移示范区的战略意义在于：

#### (1) 有利于发挥长三角地区作为我国经济增长极的辐射带动作用

设立皖江城市带承接产业转移示范区，发挥长江黄金水道的作用，拓展长三

角地区的经济腹地，有利于推进泛长三角区域发展分工与合作，促进长三角地区城市功能转型和产业结构升级，做大做强现代服务业、高技术产业和优势支柱产业，建设国际先进制造业基地，进一步提升国际竞争力，增强长三角地区经济发展的原创力、辐射力和带动力。

### **(2) 有利于缩小东中西部地区发展差距,促进区域协调发展**

设立皖江城市带承接产业转移示范区，是实施中部崛起战略的重大举措，有利于中部地区抢抓机遇，发挥后发优势，承接国内外产业转移，加快“三基地、一枢纽”建设，加速在发挥承东启西和产业发展优势中的崛起，不断缩小区域发展差距，实现区域协调发展。

### **(3) 有利于健全地区间产业协调互动机制,形成合理的产业分工格局**

设立皖江城市带承接产业转移示范区，探索资源要素优化配置、区域产业优势互补、发展共赢的新机制和新途径，有利于形成更加合理有效的区域产业分工格局，促进区域经济良性互动发展。

### **(4) 有利于探索中西部地区发挥资源、劳动力等比较优势，实现经济又好又快的发展新模式**

设立皖江城市带承接产业转移示范区，加快产业发展，扩大就业，推进资源的高效利用，将区域比较优势转化为竞争优势，有利于探索农村劳动力转移的新途径、节约集约利用土地的新方式、节能减排的新模式，为中西部地区科学发展提供示范，推进安徽以及中西部地区又好又快发展。

## **(二) 项目建设必要性**

### **1、是顺应我国战略性新兴产业快速发展的需要**

新兴产业是基于新一轮科技革命而产生和发展起来的，科技革命不是单项科技创新，也不是各类科技的单线突破，而是系列科学技术群的相互融合和密集性创新。随着科技革命的进一步深入，技术的交叉与融合将更为突出，这也进而影响到新兴产业在新阶段的发展特征。根据各领域重点前沿技术的整理，目前技术交叉与产业融合主要体现在生物、信息、材料、节能环保、高端装备制造、新能源等技术交叉及相关产业的融合发展。

首先，战略性新兴产业逐渐成为重要经济增长点，并在未来很长一段时间内

保持如此态势。其次，战略性新兴产业的发展将在“十四五”期间传统产业的升级改造中发挥重要作用。战略性新兴产业的发展重新武装了传统产业，促进传统产业的升级。

该项目立足战略性新兴产业的智能产业园开发领域，属于高新技术项目，致力于培育本土新型高科技产业园的产业集群，采用企业自主研发专利技术及国际先进设备开发高科技含量及高附加值的新型产业园系列产品料，将对当地高新技术产业发展起到不可小觑的贡献，将进一步完善当地工业产业链条。

## **2、实施战略性新兴产业集聚发展的需要**

目前，国内很多工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致使引进的企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了园区企业的竞争力。

郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目的建设，是在规定区域内统一规划，为大中企业集聚发展提供生产经营的重要场所，具有配套性、集约性等优点。园区内设有标准厂房、办公楼、宿舍等，道路、电力、通信、给排水及污水处理等功能化设施配套完善，可以满足企业研发、生产、销售、生活等一系列要求，有利于企业减少前期投入，快速发展，将吸引高科技环保企业的快速聚集。

## **3、加快当地经济发展的需要**

项目建设标准化厂房及基础设施建设，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。项目建设走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。同时也大大强化园区的承载功能能力和基础设施服务能力，有利于促进项目区域经济增长，为实现强区富民目标、实现全面成小康社会宏伟目标作贡献。

项目建成后，将极大拓展了园区的发展空间，将会使企业在循环经济园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、创造就业机会等，有效拉动项目区域经济增长。所以，郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目势在必行

## 二、项目基本情况

### (一) 区域情况

#### 近三年区域经济发展情况

表 1 马鞍山市近三年经济发展情况

项目 \ 年份	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	1,918.10	2,111.00	2,186.90
地区生产总值增速（%）	8.20	8.00	4.20
其中：第一产业（亿元）	86.85	94.10	99.19
第二产业（亿元）	1,027.96	1,033.30	1,045.37
第三产业（亿元）	803.29	983.60	1,042.34
产业结构			
第一产业（%）	4.50	4.50	4.50
第二产业（%）	53.60	48.90	47.80
第三产业（%）	41.90	46.60	47.70
固定资产投资增速（%）	10.10	5.90	8.40

数据来源：马鞍山市财政局

### (二) 项目建设批文

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

- 1、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目立项批复文件（郑经发【2021】27号）
- 2、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目可行性研究报告批复文件（郑经发【2021】38号）
- 3、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目环评批复文件（郑环表批字【2021】16号）
- 4、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目规划审查意见函（郑自然资规〔2021〕27号）

4.1、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区地块一建设用地规划许可证

4.2、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区地块一土地证

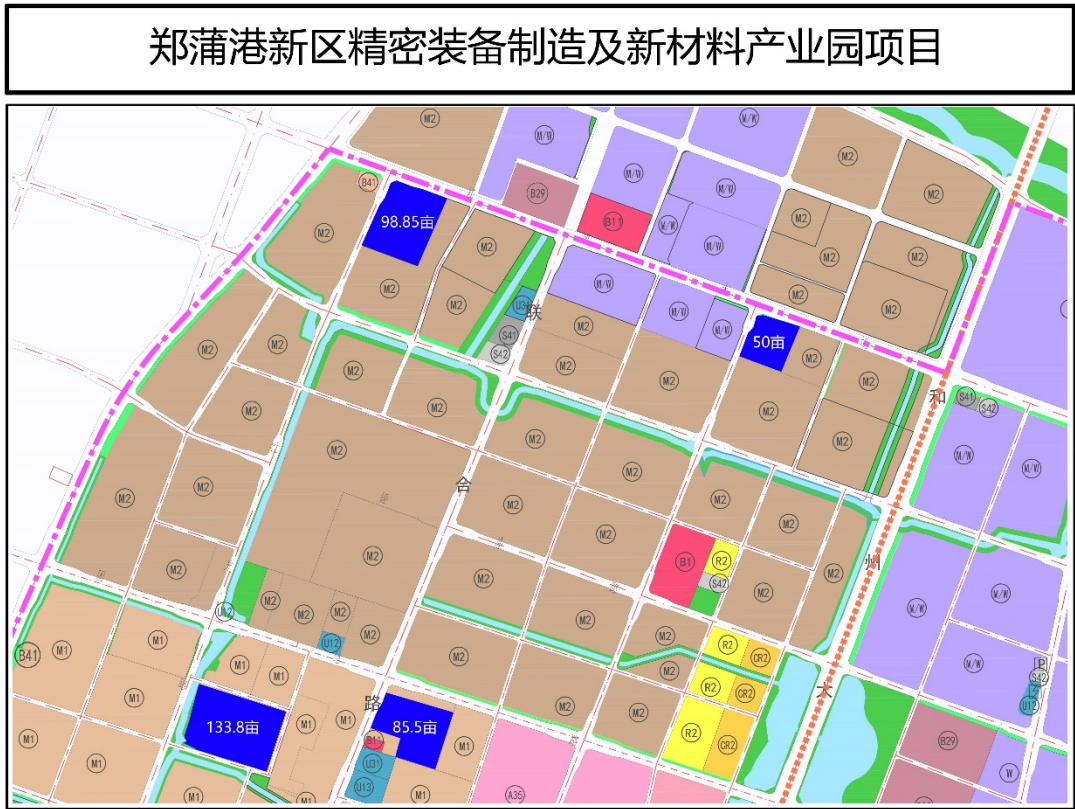
4.3、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区地块二建设用地规划许可证

4.4、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区地块二土地证

4.5、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区建设工程规划许可证

4.6、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区工程施工许可证

5、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目总体规划图（如下图）



### （三）项目情况

#### 1、参与主体

实施机构：马鞍山郑蒲港新区建设投资有限公司

#### 2、项目概况

（1）项目名称：郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目



(2) 项目所属领域：市政和产业园区基础设施

(3) 项目总投资：109,324.37 万元

(4) 项目建设地址：马鞍山市郑蒲港新区

### 3、项目工期及实施计划

项目土建开工日期为 2021 年 6 月，竣工日期为 2023 年 6 月，项目总工期 25 个月；

项目实施计划如下：

1、前期准备阶段：2021 年 3 月-5 月，完成立项审批、勘察设计、招投标等前期准备工作；

2、土建工程施工阶段：2021 年 6 月-2023 年 5 月，完成土建工程、装饰装修、总图工程施工；

3、竣工验收阶段：2023 年 6 月，竣工验收。

### 4、项目建设内容及规模

郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目位于马鞍山郑蒲港新区，项目分四个片区。项目总用地面积 245528.65 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 301891 m<sup>2</sup>，具体内容如下：

1、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区工程：

工程位于团结西路与望江七路交叉口东北角，建设总用地面积 89174.59 m<sup>2</sup>，约 133.8 亩；总建筑面积 127160 平方米，其中：

新建建设标准厂房 8 栋，建筑面积 103530 平方米；办公楼 1 栋，建筑面积 8880 平方米；食堂、活动中心 1 栋，建筑面积 7300 平方米；综合楼 1 栋，建筑面积 7450 平方米。配套建设道路、给排水、污水、供电、照明、消防、绿化等设施。

2、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目二区工程：

工程位于郑蒲大道与红光路交叉口东南角，规划建设总用地面积 65902 m<sup>2</sup>，总建筑面积 83788 平方米，其中：

新建标准厂房 5 栋，建筑面积 54720 平方米；甲类仓库 238 平方米；消防泵房及污水处理站 360 平方米；生产辅助及业务综合楼 17181 平方米；生活辅助楼

6336 平方米；门卫 81 平方米；地下建筑面积 4872 平方米。配套建设道路、给排水、污水、供电、照明、消防、绿化等设施。

### 3、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目三区工程：

工程位于中飞大道路与团结路交叉口东南角，西侧接中飞大道，北侧毗邻团结路。规划建设总用地面积 57028.42 m<sup>2</sup>（约 85.5 亩），总建筑面积约 39917 m<sup>2</sup>，其中：

新建钢结构厂房 4 栋，建筑面积 31097 m<sup>2</sup>；附属办公用房 6522 m<sup>2</sup>；甲类仓库 750 m<sup>2</sup>；RTO 面积 200 m<sup>2</sup>；开闭所 120 m<sup>2</sup>；公厕 28 m<sup>2</sup>；空压机房 156 m<sup>2</sup>；门卫 44 m<sup>2</sup>。配套建设道路、给排水、污水、供电、照明、消防、绿化等设施。

### 4、郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目四区工程：

工程位于郑蒲大道与桃李路交叉口东南角，规划建设总用地面积约 33423.64 m<sup>2</sup>（50 亩），总建筑面积 51026 m<sup>2</sup>，其中：

新建标准化厂房 6 栋，建筑面积 50311 m<sup>2</sup>；消防泵房水池 495 m<sup>2</sup>；门卫 60 m<sup>2</sup>；开闭所 160 m<sup>2</sup>。配套建设道路、给排水、污水、供电、照明、消防、绿化等设施。

郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园在四个片区配套建设停车位 772 个、充电桩 175 个、灯杆广告牌 1600 个。项目将建设集生产建工基地、主辅材料基地、办公服务中心于一体的精密装备制造及新材料研发基地，将为企业的生产提供良好的条件，满足园区承接产业转移的要求，并带动上下游相关配套企业发展，促进郑蒲港新区产业升级，产城融合，推动马鞍山市经济加快发展。

## （四）项目建设方案

### 1、总平面布置原则

（1）厂区周围的自然条件和交通运输条件进行总体设计，合理利用现有土地。

（2）厂区建设充分依托拟建厂区内及周围现有的公用工程和辅助设施，在满足企业生产的前提下，合理预留现有土地，以保证企业的可持续发展。

（3）满足生产工艺流程条件下，做到布局合理，分区明确，管线便捷，物流运输顺畅。

(4) 总平面设计严格按照现行的有关设计规范要求，满足防火、防爆及卫生等安全防护要求。

## 2、建设方案

### 厂房——生产区

(1) 钢结构单层厂房，矩形平面。屋面为坡屋面（屋面考虑太阳能板荷载）；

(2) 火灾危险类别为丙类，耐火等级为二级；柱、梁、板耐火极限分别为：2.5h，1.5h，1.0h。

(3) 工程墙体采用压型钢板，颜色主要为灰白色。

(4) 建筑抗震设防烈度为：6度；

### 办公区

(1) 办公区为钢筋混凝土框架结构。

(2) 外窗采用断热铝合金中空玻璃窗；内门采用成品木门。

(4) 建筑立面色彩明快，通过凹凸的处理，加上线条的点缀，立面的虚实对比等手法，营造简洁大方的具有一定欧式风格立面形象。

(5) 填充墙采用煤矸石空心砖；墙面材料：建筑立面外饰采用真石漆。

### 其他建筑

厂区的南北出入口均设置门卫为单层混凝土框架结构，开闭所为框架混凝土结构，甲类库（存储第2项）框架混凝土结构建筑抗震设防烈度为：6度。

### 室外工程

室外机动车位、广场人行道路铺贴透水砖。

## 3、结构设计

### (1) 建筑结构的设计使用年限和安全等级

结构的安全等级：二级

设计使用年限：50年

抗震设防类别：丙类

地基基础设计等级：丙级

地下室防水等级：二级

### (2) 主要建筑材料材质和强度等级

**混凝土：**

A、构件混凝土强度等级：

垫层：C15；

基础采用 C30；

地上梁、板、柱：C30。

B、混凝土耐久性分类

处于二 a 类环境部分：有覆土的地下室顶板、底板、地下室外墙，其它的土壤直接接触的构件；

其余部分处于一类环境。

**钢材：**

钢筋：采用 HPB300 级、HRB400 级。

型钢、钢板等：Q345 钢。

**焊条：**

HPB300 钢筋，Q235B 钢焊接：E43 系列。

HRB400 钢筋焊接：E55 系列。

**墙体材料：**

地面以下与土壤接触的墙体采用 MU15 混凝土烧结实心砖，M10.0 水泥砂浆砌筑；

±0.000 以上填充墙采用蒸压加气混凝土砌块。

### 三、经济、社会效益分析及项目预期绩效评价

#### （一）经济及社会效益分析

1、本项目的实施，能增强区域招商引资的竞争力，推进项目引进工作，有效推进经济结构的调整、优化和升级；能大力促进马鞍山市产业的发展，拉动区域经济增长。

2、本项目的实施，改善了马鞍山市的投资环境，吸引更多的企业入驻，增加了马鞍山市的税收和就业机会，带动项目所在地周边经济的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入。

3、本项目的基础设施建设包括：交通设施、排水设施、电力设施等。项目

的实施为当地社会生产和居民生活提供了较好的公共服务，保证了当地社会经济活动正常的进行。项目实施后，项目区内的道路，绿化美化，城建设施将得到根本的改变，使原来城乡结合部的乡村环境得到改善，有利于城市化进程。

## (二) 项目预期绩效评价

项目将建设郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园标准化厂房总用地面积 245528.65 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 301891 m<sup>2</sup>，为企业进驻马鞍山市郑蒲港新区提供基础条件，相关配套设施的完善能够节约企业成本，增加产业园的吸引力。

**表 2 预期绩效评价表**

项目名称		郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目		
申报单位		马鞍山郑蒲港新区建设投资有限公司		
总投资（单位：万元）		109,324.37		
自有资金（单位：万元）		29,324.37		
债券资金（单位：万元）		80,000.00		
总体目标	1、建设标准化厂房 239,658.00 m <sup>2</sup> ； 2、建设办公楼及配套设施 62,233.00 m <sup>2</sup> ； 3、建设消防、充电桩、停车位、路灯广告位、园区道路及绿化等公用设施；			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	标准化厂房建筑面积（m <sup>2</sup> ）	239,658.00
			办公楼及配套设施（m <sup>2</sup> ）	62,233.00
		质量指标	项目验收	合格
		时效指标	项目建设按期完成率（%）	100.00
		成本指标	总投资	109,324.37
	效益指标	经济效益	区域竞争力	提高
			债券是否还本付息	是
		社会效益	是否有助于提升就业率	是
	是否符合可持续发展		是	
满意度指标	满意度指标	入驻企业满意度	满意	

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 1、编制依据

(1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- (2) 国家发改委《投资项目可行性研究报告》(试用版);
- (3) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据;
- (4) 设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算;
- (5) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003);
- (6) 《安徽省建设工程补充定额估价表》;
- (7) 《安徽省建设工程预算定额》;
- (8) 建筑工程费用参照 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算;
- (9) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定;

## 2、项目总投资

本项目总投资 109,324.37 万元,其中建安工程费用 89,294.87 万元,设备购置及安装费用 4,464.74 万元,工程建设其他费用 2,739.55 万元,预备费用 6170.97 万元,土地整理 3,534.24 万元,建设期利息 3120.00 万元,工程投资明细表详见表 3:

表 3 工程投资明细表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)	技术经济指标		
		合计	数量	单位	单价(元)
一	建筑工程费用	<b>89,294.87</b>			
(一)	郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目一区工程	<b>34,629.52</b>			
1	土建工程	<b>22,253.00</b>			
1.1	建筑、结构工程	16,530.80	127160.00	m <sup>2</sup>	1300.00
1.2	外立面装饰工程	1,907.40	127160.00	m <sup>2</sup>	150.00
1.3	室内装饰工程	3,814.80	127160.00	m <sup>2</sup>	300.00
2	辅助工程	<b>8,265.40</b>			
2.1	给排水工程	1,907.40	127160.00	m <sup>2</sup>	150.00
2.2	消防工程	2,543.20	127160.00	m <sup>2</sup>	200.00
2.3	暖通工程	2,543.20	127160.00	m <sup>2</sup>	200.00
2.4	电气工程	1,271.60	127160.00	m <sup>2</sup>	100.00
3	智能化	<b>3,179.00</b>	<b>127,160.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>250.00</b>
4	房屋及室外安装工程	<b>446.65</b>			
4.1	充电桩	90.00	60.00	套	15,000.00
4.2	停车位	40.00	200.00	个	2,000.00
4.3	广告牌	40.00	400.00	个	1,000.00

4.4	交通体系工程	26.75	5,350.48	m <sup>2</sup>	50.00
4.5	移动式成品岗亭	16.00	2.00	套	80,000.00
4.6	出入口电动移门	10.00	2.00	套	50,000.00
4.7	变电所	178.90	1.00	项	1,789,000.00
4.8	油水隔离池	15.00	1.00	套	150,000.00
4.9	污水二级生化处理池	30.00	1.00	套	300,000.00
<b>5</b>	<b>道路及广场</b>	<b>231.85</b>			
5.1	路基	71.34	17,834.92	m <sup>2</sup>	40.00
5.2	路面	71.34	17,834.92	m <sup>2</sup>	40.00
5.3	安全设施及预埋管线	53.50	17,834.92	m <sup>2</sup>	30.00
5.4	配套水电气管道工程	35.67	17,834.92	m <sup>2</sup>	20.00
<b>6</b>	<b>绿化</b>	<b>253.61</b>			
6.1	更换土层	21.13	7,044.79	m <sup>2</sup>	30.00
6.2	植栽定位	3.52	7,044.79	m <sup>2</sup>	5.00
6.3	挖坑植树	211.34	7,044.79	m <sup>2</sup>	300.00
6.4	填土浇水	7.04	7,044.79	m <sup>2</sup>	10.00
6.5	地面平整	7.04	7,044.79	m <sup>2</sup>	10.00
6.6	成品养护	3.52	7,044.79	m <sup>2</sup>	5.00
(二)	<b>郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目二区工程</b>	<b>22,969.36</b>			
<b>1</b>	<b>土建工程</b>	<b>14,662.90</b>			
1.1	建筑、结构工程	10,892.44	83788.00	m <sup>2</sup>	1300.00
1.2	外立面装饰工程	1,256.82	83788.00	m <sup>2</sup>	150.00
1.3	室内装饰工程	2,513.64	83788.00	m <sup>2</sup>	300.00
<b>2</b>	<b>辅助工程</b>	<b>5,446.22</b>			
2.1	给排水工程	1,256.82	83788.00	m <sup>2</sup>	150.00
2.2	消防工程	1,675.76	83788.00	m <sup>2</sup>	200.00
2.3	暖通工程	1,675.76	83788.00	m <sup>2</sup>	200.00
2.4	电气工程	837.88	83788.00	m <sup>2</sup>	100.00
<b>3</b>	<b>智能化</b>	<b>2,094.70</b>	<b>83,788.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>250.00</b>
<b>4</b>	<b>房屋安装工程</b>	<b>406.77</b>			
4.1	充电桩	58.50	39.00	套	15,000.00
4.2	停车位	38.60	193.00	个	2,000.00
4.3	广告牌	40.00	400.00	个	1,000.00
4.4	交通体系工程	19.77	3,954.12	m <sup>2</sup>	50.00
4.5	移动式成品岗亭	16.00	2.00	套	80,000.00
4.6	出入口电动移门	10.00	2.00	套	50,000.00
4.7	变电所	178.90	1.00	项	1,789,000.00
4.8	油水隔离池	15.00	1.00	套	150,000.00
4.9	污水二级生化处理池	30.00	1.00	套	300,000.00
<b>5</b>	<b>道路及广场</b>	<b>171.35</b>			
5.1	路基	52.72	13,180.40	m <sup>2</sup>	40.00
5.2	路面	52.72	13,180.40	m <sup>2</sup>	40.00

5.3	安全设施及预埋管线	39.54	13,180.40	m <sup>2</sup>	30.00
5.4	配套水电气管道工程	26.36	13,180.40	m <sup>2</sup>	20.00
<b>6</b>	<b>绿化</b>	<b>187.43</b>			
6.1	更换土层	15.62	5,206.26	m <sup>2</sup>	30.00
6.2	植栽定位	2.60	5,206.26	m <sup>2</sup>	5.00
6.3	挖坑植树	156.19	5,206.26	m <sup>2</sup>	300.00
6.4	填土浇水	5.21	5,206.26	m <sup>2</sup>	10.00
6.5	地面平整	5.21	5,206.26	m <sup>2</sup>	10.00
6.6	成品养护	2.60	5,206.26	m <sup>2</sup>	5.00
(三)	郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目三区工程	<b>14,205.30</b>			
<b>1</b>	<b>土建工程</b>	<b>9,180.91</b>			
1.1	建筑、结构工程	5,987.55	39917.00	m <sup>2</sup>	1500.00
1.2	外立面装饰工程	1,197.51	39917.00	m <sup>2</sup>	300.00
1.3	室内装饰工程	1,995.85	39917.00	m <sup>2</sup>	500.00
<b>2</b>	<b>辅助工程</b>	<b>3,273.19</b>			
2.1	给排水工程	598.76	39917.00	m <sup>2</sup>	150.00
2.2	消防工程	878.17	39917.00	m <sup>2</sup>	220.00
2.3	暖通工程	1,197.51	39917.00	m <sup>2</sup>	300.00
2.4	电气工程	598.76	39917.00	m <sup>2</sup>	150.00
<b>3</b>	<b>智能化</b>	<b>997.93</b>	<b>39,917.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>250.00</b>
<b>4</b>	<b>房屋及室外安装工程</b>	<b>442.81</b>			
4.1	充电桩	90.00	60.00	套	15,000.00
4.2	停车位	45.80	229.00	个	2,000.00
4.3	广告牌	40.00	400.00	个	1,000.00
4.4	交通体系工程	17.11	3,421.71	m <sup>2</sup>	50.00
4.5	移动式成品岗亭	16.00	2.00	套	80,000.00
4.6	出入口电动移门	10.00	2.00	套	50,000.00
4.7	变电所	178.90	1.00	项	1,789,000.00
4.8	油水隔离池	15.00	1.00	套	150,000.00
4.9	污水二级生化处理池	30.00	1.00	套	300,000.00
<b>5</b>	<b>道路及广场</b>	<b>148.27</b>			
5.1	路基	45.62	11,405.68	m <sup>2</sup>	40.00
5.2	路面	45.62	11,405.68	m <sup>2</sup>	40.00
5.3	安全设施及预埋管线	34.22	11,405.68	m <sup>2</sup>	30.00
5.4	配套水电气管道工程	22.81	11,405.68	m <sup>2</sup>	20.00
<b>6</b>	<b>绿化</b>	<b>162.19</b>			
6.1	更换土层	13.52	4,505.25	m <sup>2</sup>	30.00
6.2	植栽定位	2.25	4,505.25	m <sup>2</sup>	5.00
6.3	挖坑植树	135.16	4,505.25	m <sup>2</sup>	300.00
6.4	填土浇水	4.51	4,505.25	m <sup>2</sup>	10.00
6.5	地面平整	4.51	4,505.25	m <sup>2</sup>	10.00
6.6	成品养护	2.25	4,505.25	m <sup>2</sup>	5.00



(四)	郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目四区工程	<b>17,490.69</b>			
<b>1</b>	<b>土建工程</b>	<b>11,571.53</b>			
1.1	建筑、结构工程	7,546.65	50311.00	m <sup>2</sup>	1500.00
1.2	外立面装饰工程	1,509.33	50311.00	m <sup>2</sup>	300.00
1.3	室内装饰工程	2,515.55	50311.00	m <sup>2</sup>	500.00
<b>2</b>	<b>辅助工程</b>	<b>4,125.50</b>			
2.1	给排水工程	754.67	50311.00	m <sup>2</sup>	150.00
2.2	消防工程	1,106.84	50311.00	m <sup>2</sup>	220.00
2.3	暖通工程	1,509.33	50311.00	m <sup>2</sup>	300.00
2.4	电气工程	754.67	50311.00	m <sup>2</sup>	150.00
<b>3</b>	<b>智能化</b>	<b>1,257.78</b>	<b>50,311.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>250.00</b>
<b>4</b>	<b>房屋安装工程</b>	<b>353.93</b>			
4.1	充电桩	24.00	16.00	套	15,000.00
4.2	停车位	30.00	150.00	个	2,000.00
4.3	广告牌	40.00	400.00	个	1,000.00
4.4	交通体系工程	10.03	2,005.42	m <sup>2</sup>	50.00
4.5	移动式成品岗亭	16.00	2.00	套	80,000.00
4.6	出入口电动移门	10.00	2.00	套	50,000.00
4.7	变电所	178.90	1.00	项	1,789,000.00
4.8	油水隔离池	15.00	1.00	套	150,000.00
4.9	污水二级生化处理池	30.00	1.00	套	300,000.00
<b>5</b>	<b>道路及广场</b>	<b>86.90</b>			
5.1	路基	26.74	6,684.73	m <sup>2</sup>	40.00
5.2	路面	26.74	6,684.73	m <sup>2</sup>	40.00
5.3	安全设施及预埋管线	20.05	6,684.73	m <sup>2</sup>	30.00
5.4	配套水电气管道工程	13.37	6,684.73	m <sup>2</sup>	20.00
<b>6</b>	<b>绿化</b>	<b>95.06</b>			
6.1	更换土层	7.92	2,640.47	m <sup>2</sup>	30.00
6.2	植栽定位	1.32	2,640.47	m <sup>2</sup>	5.00
6.3	挖坑植树	79.21	2,640.47	m <sup>2</sup>	300.00
6.4	填土浇水	2.64	2,640.47	m <sup>2</sup>	10.00
6.5	地面平整	2.64	2,640.47	m <sup>2</sup>	10.00
6.6	成品养护	1.32	2,640.47	m <sup>2</sup>	5.00
<b>二</b>	<b>软硬件购置及安装费用</b>	<b>4,464.74</b>			
<b>三</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>2,739.55</b>			
1	建设单位管理费	854.36			
2	工程监理费	803.65			
3	招标代理费	625.06			
4	勘察设计费	446.47			
5	前期咨询费	10.00			
<b>四</b>	<b>基本预备费</b>	<b>6170.97</b>			
<b>五</b>	<b>土地整理</b>	<b>3,534.24</b>	<b>368.15</b>	<b>亩</b>	<b>9.6 万元/亩</b>

六	建设期利息	3120.00			
七	总投资	109,324.37			

## (二) 资金筹措方案及偿债计划

### 1、资金来源及融资计划

项目所需资金来源主要包括：自有资本金 29,324.37 万元，占总投资 26.82%，申请债券融资 80,000.00 万元，占总投资的 73.18%。计划 2022-2023 年分两年发行完成；2022 年发行 40,000.00 万元，本批次计划发行 10,000.00 万元，2023 年发行 40,000.00 万元；债券发行期限为 15 年，利率 3.90%，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

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

**表 4 本期债券基本信息（万元）**

拟发行规模	80,000.00
本次发行	10,000.00
募集资金用途	用于郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目
债券期限	15年
债券利率	3.90%
还本付息方式	每半年支付一次债券利息，到期一次还本

### 2、资金使用计划

2021 年计划完成建设投资 1,500.00 万元；  
2022 年计划完成建设投资 45,000.00 万元；  
2023 年计划完成建设投资 62,824.37 万元

## 五、项目资金管理方案

### 1、募集资金使用

#### (1) 募集资金使用要求：

募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目，严禁用于郑蒲港新区精密装

装备制造及新材料产业园项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

(2) 募集资金使用范围：

①郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目实施过程中需要支付的建筑工程费用及安装工程费用。

②经市财政部门批准的与郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目建设有关的其他支出。

## 2、额度管理

(1) 年度郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目专项债券分配方案限额拨款。

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

## 3、预算编制

(1) 郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目主管部门应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度主管部门建设项目收支计划，提出下一年度主管部门建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门复核，财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求，经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

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

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

#### 4、预算执行和决算

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

#### 5、募集资金拨付程序

(1) 申请募集资金拨付时，需具备以下条件：

- ①项目管理使用单位按财政部门的要求，对募集资金进行专账管理。
- ②项目的实际进度与已投资额相匹配。

(2) 募集资金拨付应当严格履行审批程序。

①申请拨款。项目管理使用单位申请拨款时，根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

②资金支付。各项目管理使用单位应按需预测资金需求，经同级项目主管部门审核后拨付到项目管理使用单位。

#### 6、募集资金本息偿还

(1) 募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目管理使用单位还款责任。

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

(3) 还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目主管部门和项目管理使用单位，项目管理使用单位应在还本付息日 20 个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目管理使用单位在还本付息日 20 个工作日前，未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目管理使用单位承担。

#### 7、部门职责

(1) 财政局主要职责：负责对募集资金建设项目的实施情况评审；对募集

资金账户进行监督；负责协调募集资金按时偿还本息。

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

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

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

## 8、监督管理

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

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

(3) 有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

- ①违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；
- ②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

## 六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 债券应付本息情况

项目拟发行专项债券 80,000.00 万元，分 2022-2023 两年发行完成，利率按

3.90%计算，期限 15 年，每半年支付一次债券利息，到期一次还本。应还本付息情况如下表：

**表 5 债券还本付息明细表**

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
2022 年	-	40,000.00	-	40,000.00	3.90%	780.00	780.00
2023 年	40,000.00	40,000.00	-	80,000.00	3.90%	2,340.00	2,340.00
2024 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2025 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2026 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2027 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2028 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2029 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2030 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2031 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2032 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2033 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2034 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2035 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2036 年	80,000.00	-	-	80,000.00	3.90%	3,120.00	3,120.00
2037 年	80,000.00	-	40,000.00	40,000.00	3.90%	2,340.00	42,340.00
2038 年	40,000.00	-	40,000.00	-	3.90%	780.00	40,780.00
合计	-	80,000.00	80,000.00	-	-	46,800.00	126,800.00

**(二) 预期收益**

**1、项目预期收入**

郑蒲港新区精密装备制造及新材料产业园项目的建设期为 2021 年 6 月—2023 年 6 月，预计运营开始时间为 2023 年 7 月。本项目仅选取了项目还本付息期间(2023 年 7 月—2038 年)的现金流净收入以作为本次融资平衡计划的依据，项目建设完成后有项目运营收入。具体的项目收入如下：

价格增速考虑马鞍山市近三年平均 GDP 增速为 6.80%，基于谨慎估计，采用三年 GDP 平均增速的 70%并向上取整即 5.00%计算；

**表 6 马鞍山市近三年 GDP 增速情况表**

地市	2018 年	2019 年	2020 年	预计 GDP 增速（三年 GDP 平均）	预计价格增速
马鞍山市	8.20%	8.00%	4.20%	6.80%	5.00%

### (1) 标准化厂房出租收入

本项目建成后预计有 239,658.00 m<sup>2</sup>标准化厂房及 62,233.00 m<sup>2</sup>办公楼和配套建筑其中办公楼和配套建筑可出租面积有 47,357.00 m<sup>2</sup>，项目合计有 287,015.00 m<sup>2</sup>厂房及办公楼可用于招商引资出租给入驻企业；

租赁价格参考马鞍山市目前在运营的慈湖高新技术产业园厂房租赁价格（31-35 元/m<sup>2</sup>/月），并考虑招商引资给与入驻企业的房租优惠，拟按照最低租赁价格 31 元/m<sup>2</sup>/月的 90%（取整）进行房租测算，即 28 元/m<sup>2</sup>/月，预计租赁价格按照每 3 年增长 5%取整数计算；项目于 2023 年 7 月份投入使用，运营期第一年（2023 年）按照半年计算；

预计运营期第一年（2023 年）出租率为 50%，第二年（2024 年）出租率为 70%，第三年（2025 年）出租率为 80%，第四年（2026 年）出租率为 90%，运营期以后年度的出租率为 95%；

运营期第一年（2023 年）的标准化厂房出租收入=（239,658.00+47,357.00）m<sup>2</sup>\*50%\*28 元/m<sup>2</sup>·月\*6 个月/10000 = 2,410.93 万元。；

预测期内标准化厂房出租收入约 149,048.33 万元。

### (2) 物业费收入

本项目建成后物业由园区自主运营，按照已出租面积对入驻企业收取物业费，物业费价格参考马鞍山市物价局发布的《马鞍山市物业综合服务等级收费标准》（马价服[2012]6 号）文件，按照 1.5 元/m<sup>2</sup>/月（18 元/m<sup>2</sup>/年）计算，预计物业费收费标准每 3 年增长 5%，取整数计算；项目于 2023 年 7 月份投入使用，运营期第一年（2023 年）按照半年计算；

预计项目运营第一年（2023 年）出租面积=（239,658.00+47,357.00）m<sup>2</sup>\*50%= 143,507.50 m<sup>2</sup>，预计运营期第一年（2023 年）物业费收入= 143,507.50 m<sup>2</sup>\*1.5 元/m<sup>2</sup>/月\*6 个月/10000= 129.16 万元；

预测期内物业费收入约 8,020.62 万元；

### (3) 广告牌租赁收入

根据项目规划，项目建成后设有 1600 个广告牌。

租赁价格参照马鞍山市目前在运营的慈湖高新技术产业园广告牌收费标准，按照 2,000 元/年计算，预计广告牌收费标准按照每 3 年增长 5%取整数计算；项

项目于 2023 年 7 月份投入使用，运营期第一年（2023 年）按照半年计算；

预计运营第一年（2023 年）广告牌出租率为 50%，第二年（2024 年）出租率为 70%，第三年（2025 年）出租率为 80%，第四年（2026 年）出租率为 90%，运营期以后年度每年出租率为 95%；

预计运营期第一年（2023 年）广告牌租赁收入= $1600 \text{ 个} * 50\% * 2000 \text{ 元/年} / 10000 = 80.00 \text{ 万元}$ ；

预测期内广告牌租赁收入约 4,920.80 万元；

#### （4）停车位收入

项目建成后设有停车位 772 个，停车位租赁价格参考马鞍山市慈湖高新技术产业园收费标准，按照 220 元/月计算，预计停车位租赁价格每 3 年上涨 5%，取整数计算；项目于 2023 年 7 月份投入使用，运营期第一年（2023 年）按照半年计算；

预计运营第一年（2023 年）停车位出租率约 50%，第二年出租率 70%，第三年出租率 75%，第四年出租率 85%，以后每年出租率 90%；

预计运营期第一年停车位收入= $772 \text{ 个} * 50\% * 220 \text{ 元/月} * 6 \text{ 个月} / 10000 = 50.95 \text{ 万元}$ ；

预测期内停车位收入约 2,990.47 万元；

#### （5）充电桩运营收入

为助力新能源产业发展，项目在部分车位安装了充电桩，共计 175 个，可为过往车辆提供充电服务；充电桩功率为 60kwh/个，充电价格参考马鞍山市慈湖高新技术产业园充电站充电售价，每度电售价 0.8 元；

预计运营期第一年（2023 年）充电桩使用率约 30%、平均每个充电桩每天使用时间 4 小时，第二年使用率 50%、平均每个充电桩每天使用时间 5 小时，以后每年使用率 70%、平均每个充电桩每天使用时间为 6 小时；充电桩每年运营时间与停车位运营时间保持一致，按照每年 360 天计算；项目于 2023 年 7 月份投入使用，运营期第一年（2023 年）按照半年（180 天）计算；

预计运营期第一年（2023 年）充电桩运营收入= $175 \text{ 个} * 30\% * 4 \text{ 小时} * 60\text{kwh} * 180 \text{ 天} * 0.8 \text{ 元/度} / 10000 = 181.44 \text{ 万元}$ ；

预测期内充电桩运营收入约 18,718.56 万元；



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/23712116010006123>