

目 录

一、 项目情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
1、 项目名称.....	1
2、 项目建设地点.....	1
3、 项目建设内容及规模.....	1
4、 项目所属领域.....	3
(二) 项目区位.....	3
(三) 提供的公共产品和服务内容.....	5
(四) 参与主体.....	5
(五) 工程方案.....	5
1、 设计总体原则与设计风格理念.....	5
2、 整体规划内容.....	8
3、 场地设计.....	10
4、 建筑设计.....	10
5、 优化设计.....	12
6、 主要技术标准.....	13
二、 经济社会效益分析.....	14
(一) 社会影响分析.....	14
(二) 互适性分析.....	14

(三) 社会风险分析.....	15
(四) 社会评价结论.....	15
(五) 绩效评价.....	16
三、 项目资金情况和建设计划.....	18
(一) 投资估算.....	18
1、 编制依据及原则.....	18
2、 项目总投资.....	19
(二) 资金筹措方案.....	21
(三) 项目实施计划.....	22
1、 已完成的前期工作.....	22
2、 项目建设计划.....	22
(四) 资金使用计划.....	22
(五) 项目资金保障措施.....	23
四、 项目测算依据说明和数据.....	26
(一) 项目收入.....	26
(二) 项目经营成本.....	26
(三) 相关税费.....	27
(四) 发行费用.....	27
五、 资金测算平衡情况.....	28
(一) 偿债计划.....	28

(二) 分年度资金平衡.....	29
(三) 压力测试.....	30
六、 专项债券发行方案.....	32
(一) 发行依据.....	32
(二) 发行计划.....	34
(三) 发行场所.....	34
(四) 品种和数量.....	35
(五) 兑付安排.....	35
(六) 承销或招投标.....	35
(七) 信息披露计划.....	35
七、 项目风险及应对措施.....	37
(一) 风险识别.....	37
(二) 风险清单.....	37
(三) 风险应对.....	39
八、 资金使用管理计划.....	42
(一) 管理措施.....	42
(二) 建立健全长效机制.....	42
(三) 绩效评估.....	46
九、 基本情况.....	50
(一) 区域经济及行业专项规划概况.....	50

1、区域宏观经济情况分析.....	50
2、区域财政收支情况.....	53
3、区域债务情况.....	54
(二) 宿州市项目行业发展情况.....	55
1、项目建设的背景.....	55
2、国家及地方关于“双创”相关政策背景.....	57
3、项目建设的必要性.....	68
十、 附表.....	73
附表一：投资估算表.....	73
附表二：现金流量表.....	75
附表三：分年度融资平衡表.....	76
附表四：专项债还本付息表.....	77
附表五：压力测试.....	78
附表六：营业收入估算表.....	80
附表七：总成本费用估算表.....	81
附表八：项目收支预算表.....	82
十一、 附件.....	84
附件一：立项批复.....	84
附件二：可行性研究报告批复.....	86
附件三：节能评估报告批复.....	88

一、项目情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：宿州双创产业集聚基地项目（以下简称“本项目”）。

2、项目建设地点

宿州市高新区北外环路北侧、龙城路东侧、北环二路南侧、临溪路西侧。

3、项目建设内容及规模

项目新建 5 栋 4 层、5 栋 5 层标准化厂房、1 栋 12 层配套行政办公用房、1 栋 10 层配套人才公寓建筑并配套建设道路、绿化等其他公辅工程。

项目总用地面积 141333 平方米（约 212 亩），总建筑面积 323570 平方米，其中地上建筑面积 315220 平方米，包括厂房建筑面积 273140 平方米（四层标准化厂房 110440 平方米，五层标准化厂房 162700 平方米），配套设施建筑面积 42080 平方米（配套行政办公 23580 平方米，配套人才公寓 12440 平方米，展示、餐饮 4860 平方米，配电间 320 平方米，公厕 165 平方米，垃圾收集站 375 平方米，门卫 340 平方米），地下车库建筑面积 7582 平方米，地下污水处理

池 768 平方米。建筑占地面积 65069 平方米，容积率 1.98，建筑密度 40%，绿地率 15%，机动车停车位 805 辆（其中小型停车位 312 辆，大型停车位 493 辆），非机动车停车位 600 辆。

表 1-1 项目总经济技术指标

用地经济技术指标			
项目	数值	单位	备注
总用地面积	141333	m ²	约 212 亩
建筑基地面积	65069	m ²	
总建筑面积	323570	m ²	
计容建筑面积	315220	m ²	
地上建筑面积	315220	m ²	
厂房建筑面积	273140	m ²	
其中	四层标准化厂房	110440	m ²
	五层标准化厂房	162700	m ²
配套设施面积		42080	m ²
其中	配套行政办公	23580	m ²
	配套人才公寓	12440	m ²
	展示、餐饮	4860	m ²
	配电间	320	m ²
	公厕	165	m ²

	垃圾收集站	375	m ²	
	门卫	340	m ²	
	地下车库	7582	m ²	
	地下污水处理池	768	m ²	
	容积率	1.93	-	
	建筑密度	40	%	
	绿地率	15	%	
	机动车停车位	805	辆	
其中	小型停车位（其中地下为 200 辆）	312	辆	
	大型停车位	493	辆	
	非机动车停车位	600	辆	

4、项目所属领域

本工程包括：标准化厂房建设、公建配套、地下车库、地下污水处理池、强弱电工程、给排水、消防等项目。

（二）项目区位



图 1-1 项目位置

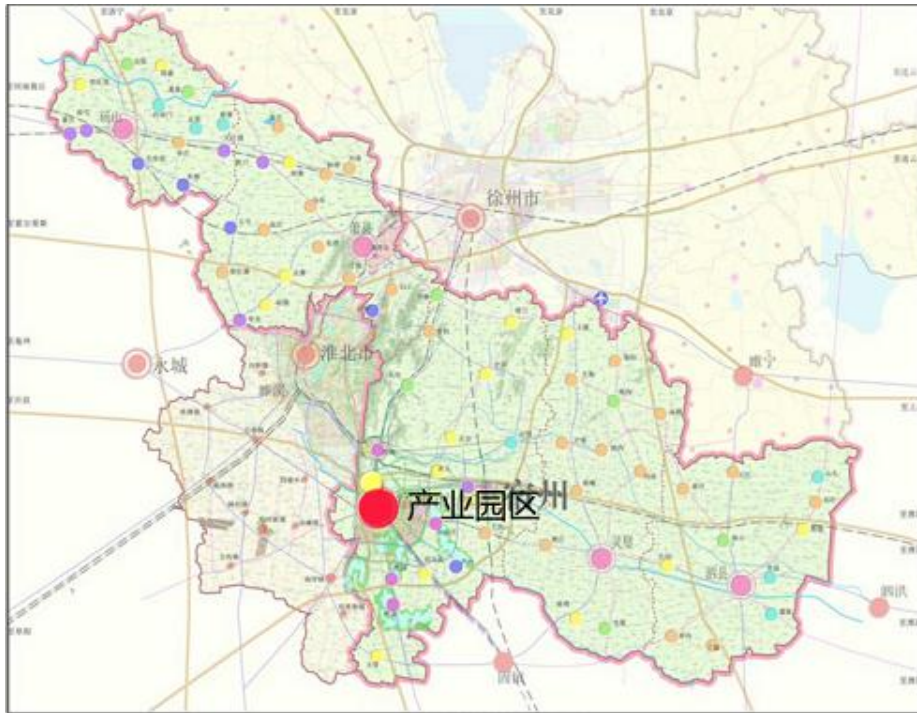


图 1-2 项目在宿州市的位置

本项目位于宿州市高新区北外环路北侧、龙城路东侧、北环二路南侧、临溪路西侧。北邻泗许高速公路，西邻京台

高速公路。规划总用地面积约 212 亩，总建筑面积 323570 平方米。

建设区块位于城市北部，交通便利，基础设施完善，便于项目建设、运行中利用城市市政设施，区块周边自来水、污水管道、电力设施已全部接入到位。因此，项目建设具有良好的基础设施条件，能较好地满足项目建设的需要。

（三）提供的公共产品和服务内容

本项目的实施对于促进高新区经济的发展，进一步完善园区的产业配套、提升高新区竞争力，同时辐射腹地区域，将进一步提升宿州市对外形象、改善宿州市投资环境。同时，项目的实施体现着以人为本，全面可持续发展的社会需要，具有较好的社会效益。

（四）参与主体

1、政府授权实施机构

本项目实施机构为宿州市高新技术产业开发区管理委员会，负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

2、项目运营主体

宿州市高新建设投资有限责任公司(以下简称“高新建投公司”)。

（五）工程方案

1、设计总体原则与设计风格理念

(1) 设计原则

产业园区是指由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，特色产业园区是专为从事某种产业的企业而设计的园区，产业园区具有形成产业集群的优越条件，产业之间有着密切的物质和技术联系。产业园区具有一般系统所共有的整体性、相关性、目的性、环境适应性等特征。同时具有规模庞大、结构复杂、目标众多等大系统所具有的特征。具体而言，本次宿州双创产业集聚基地规划将依据以下原则进行具体设计。

①从产业园本身性质出发，注重园区内产业联系，合理安排功能分区。

②注重功能的合理，建筑具有通用性、开放性、综合性、灵活性，真正体现“从整体出发，合理开发、设计、实施和运用”的设计思想。

③建筑设计注重内外空间的交流、渗透，创造不同层次的交往空间。

④产业园区单体建筑创作与产业园的总体规划相协调，与环境融合，并反映建筑自身功能需求。

⑤建筑设计强调地域性、文化性，造型大气，富有理性，将产业园实际功能需求与文化内涵相结合。

⑥建筑风格适当反映园区简洁大方，同时又不乏精致的特色，因此此次单体设计欲采用新徽派建筑特色。基于这些

设计原则，本案在设计中，用简约的墙、瓦壁等建筑构件进行优化组合，和传统建筑特征的现代变形，创造出清新的现代建筑色调，渲染产业园整体流线简洁，有条不紊的氛围，同时局部立面跳跃的橘黄和绿色使整个园区变得有活力和生机。

⑦充分考虑地形、地势变化优化设计，并合理利用和避让挡土墙。

（2）设计总体风格

①“地标建筑“引导

产业园区东为临溪路，北为北环路，西为龙城路，南为北外环路。为客户及员工提供更加使捷的服务且提升整个园区的形象，在入口处规划设计了行政办公(15F)、人才公寓(12F)作为园区内的标志性建筑，建筑整体风格简约大气。

②传统风格的现代诠释

宿州双创产业集聚基地建筑形象脱离了标新立异，自我突出的要求，承载着当地的人文历史，为园区提供了时代、科技、自然的本质特征。宿州双创产业集聚基地立足智能终端产品的创新、试验、研发等，为了突出双创产业集聚基地浓烈的科技风、智能风，此次设计特别在立面设计中运用白色竖墙与天蓝色透明竖窗相间的建筑特色来烘托出“智能”这特色，建筑风格简约、大气、创新，寓意宿州双创产业集聚基地能够引领时代，健康快速发展。

③简洁典雅的体块特色

产业园内建筑以简洁的体块组合为指导思想，竖向的线条彰显了建筑的挺拔感，完成明晰的造型展示与设计。其中，简洁的细节设计在完善功能作用的同时，强化体块感与雕塑感，以一种现代感传承传统风格。

2、整体规划内容

总体来讲，产业园内建筑单体主要由以下类型组成，分别为：标准化厂房，预留钢结构厂房，配套行政办公，配套人才公寓，展示餐饮，会议等。此外，整个园区的主入口标志构筑物和配套公建，如配套行政办公的设计，也应当展现了整个产业园区的丰厚意义与内涵。

从长远角度考虑，针对新的、大的综合性宿州双创产业集聚基地，拟采用新的园区交通模式，既采用连续性的交通空间将所有建筑联系起来，建筑群本身就是一个多种行为的集合体，在智造生产的同时也容纳了交通行为，各组群既有独立性又有连通性，由此形成整产业园区空间的骨架脉络。

（1）功能结构

产业园空间是整个城市空间的重要组成部分，也是城市空间的延续和发展，本方案中，产业园空间布局构，按照空间开放性原则和环境生态化原则，采用“中心突出，功能分区明确”的连续型组团式布局模式。

其次，整个产业园以中心景观核心带通过车行道、步行空间和绿化空间，将各个功能片区紧密结合在一起，形成有机的整体空间。

(2) 总平面布局

产业园区主体功能区为标准化厂房区，布局采用中轴对称式，层高4~5层，位于地块中部、西部；综合管理办公区位于地块西北角，层高达15层。预留钢结构厂房区(含垃圾中转站、公厕、配电)位于地块东南角，层高1层。

(3) 道路交通

产业园区规划，以道路交通为主导，而道路交通又以车行流线为主，其次人行流线等交织。

①本次规划园区内，整个内部流线充分考虑车辆体量，合理安排线路，尽可能减少拥堵。

②园区内部主要车行道路形成环路，满足行车及消防要求。步行系统可由各入口进入，联系中心景观带及各个功能区。

机动车地面停车结合功能分散布置，车辆就近停放，使用便捷。非机动车停车区与景观结合设置，与机动车分开停放，避免混杂。

③连续贯通的架空廊道从很大程度上减轻了交通压力和随之而来的各种矛盾。我们把交通和景观结合，行进的同

时又有放大的休息场地，满足休憩观赏性并获得良好的视觉景观，以步行景异的立体交通廊系联系了整个建筑群组，不仅形成了颇具气势的连续立面，丰富了光影变化，同时也丰富了流通空间，给园区创造了积极的交流氛围。

(4) 绿化景观

规划力求通过绿化系统的组织营造以“产业园林”为特征的园林式环境，在园区中形成大小小有主有次的园林族群。

在每个园区中定义不同的主题，设计各种文化墙，文化柱，雕塑，结合景观轴形成多个景观节点，让平凡的产业园也变得不平凡起来。

3、场地设计

①统一性原则遵循组织交通，合理分区，创造景观的三统原则进行路网规划。

②便捷性原则以主导性为主的道路尽量直达，提高环境的完整性。

③经济性原则结合景观处理，尽量减少土方工程。

④舒适性原则道路与环境相结合，对景生情，营造停留空间。

4、建筑设计

①建筑形态：建筑屋顶设计透明天窗，更大程度的利用自然光，达到节能效果，同时使内部绿色景观塑造可能化，不仅具有景观休闲、交流的功能，同时可以起到调节局部小气候的作用。

②墙体节能设计：外墙颜色采用浅色，可以有效减少热辐射的热量，同时应用有利于节能的墙体材料，提高建筑的节能率。

③自然通风：连续的建筑形制创造了连续的通风路径，另外，架空的大棚通道，既可以解决非机动车停放，又可以让通风畅通无阻，造型新颖的坡屋顶，可以有效地为顶层隔热。

④光环境设计：尽可能的提高窗户的高度，可以有效加大阳光在房间的照射深度，从而减少人工照明的需求，良好的采光设计可最大限度的减少照明系统运行时间，满足人类接近自然的心理需求；东西两侧在适宜高度结合立面设置可调节遮阳系统，以便改善夏季室内热环境，降低建筑能耗。

⑤本项目按照《无障碍设计规范》GB50763 的要求，设置无障碍卫生间、无障碍坡道、无障碍停车位。

⑥尽量按照原有场地情况进行设计，减少土石方量，合理设置竖向，广场采用透水性强的铺地，利于雨水渗透。这样可以降低热岛效应，调节微气候增加场地雨水与地下水涵养、减轻排水系统负荷。

5、优化设计

(1) 节约用地

提高土地利用效率，节约土地，实现科学、有序、可持续发展。充分利用地下土壤地下水的天然能源作为冬季热源和夏季冷源充分利用雨水、开发污水再生利用和建立地下“水银行”。提高城市综合防灾抗毁能力。

(2) 室外环境

①根据当地的气候条件和植物自然分布特点，栽植多种类型植物，乔草结合构成多层次的植物群落。

②充分利用太阳能。

③在广场采用透水混凝土地面。增加了城市可透水透气的面积，调节城市气候，降低地表温度，有利于缓解城市“热岛效应”。

④室外道路采用透水混凝土地面，防止了路面的积水和夜间反光，吸收车辆行驶产生的噪声，创造安静舒适的生活和交通环境。

⑤透水混凝土还可以充分利用降水，增大地表相对湿度，补充城市地下水资源。大量的空隙能吸附城市污染粉尘，减少扬尘污染。

(3) 建筑材料

①建筑材料中有害物质含量符合国家标准。建筑装饰材料均采用生态、环保型的“绿色”材料，保证人民的身体健康。

②建筑结构材料合理采用高性能混凝土，高强度钢。

③在建筑设计选材时考虑使用材料的可再循环使用性能。

6、主要技术标准

《建筑设计防火规范》GB50016--2014

《安徽省城市规划管理技术规定(2006版)》

《宿州市城市规划管理技术规定(2009版)》

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014

《宿州高新技术产业开发区总体规划(2015-2030)》

其他相关设计规范细则。

二、经济社会效益分析

（一）社会影响分析

1、本项目的实施对于促进高新区经济的发展，进一步完善园区的产业配套、提升高新区竞争力，同时辐射腹地区域，将进一步提升宿州市对外形象、改善宿州市投资环境。

2、本项目的建设可以解决创业主体创业中存在的难点热点问题，通过政府引导、市场运作、政策支持等措施，引导广大创业者走合法、优质、高效的创业道路。并起到促进社会繁荣，维护安定团结大好局面的作用。

3、本项目的实施体现着以人为本，全面可持续发展的社会需要，具有较好的社会效益。

（二）互适性分析

1、与项目直接相关的不同利益群体对项目建设和运营的态度及参与程度。

项目符合国家政策和城市规划，能够改善周边居民居住环境，大部分居民持支持态度。

2、当地创业者的态度

项目社会效益明显，能够得到各级政府部门的支持。希望该项目建成后能够通过政府引导，走上高效的创业道路，因此对该项目的建设持支持态度。

3、当地社会环境条件

项目属于城市建设项目，当地社会环境条件具备。

（三）社会风险分析

项目建设有利于进一步促进宿州市的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险。不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

（四）社会评价结论

综合多方面的调查研究得出结论，项目建设与宿州市的社会和经济发展水平相适应，符合国家和地方发展规划和产业政策。对优化宿州市建设发展，加快城市化的进程做出积极贡献。对创业者的培训，提高其企业管理产生积极的正面影响，有百利而无一害，项目建设具有较好的社会效益和一定经济效益。因此，项目社会效益显著，项目的社会评价可行。

（五）绩效评价

本项目绩效评价，是根据宿州市管理有关规定，按照统一的评价指标、评价标准和评价方法，对宿州市高新区长三角一体化产业集聚园区（一期）项目的产出指标、效益指标和满意度指标进行综合评价。

本项目的项目绩效目标表如下：

项目绩效目标表

项目名称		宿州双创产业集聚基地项目			
主管部门		宿州市高新技术产业开发区管理委员会	实施单位	宿州市高新建设投资有限公司	
项目属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目			
项目资金（万元）		项目投资总额：	63392.45		
		其中：银行贷款	0		
		债券资金	50000		
总体目标	实施目标（2022年—2032年）				
	目标1：进一步加强、完善项目所在地社会基础设施和公共服务设施				
	目标2：促进就业，缓解劳动力就业难的问题				
	目标3：促进宿州经济发展，提升区域发展核心竞争力，推动城镇化建设				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	建设面积	323570 m ²	建设面积符合项目预期要求。
			建设数量	≥5 项	建设内容符合项目预期要求。
		质量指标	竣工验收合格率	100%	项目竣工验收符合国家建设质量规范。
			材料设备验收质量	100%	采购设备与材料符合国家质量规范要求。

		过程管理	符合国家规范要求	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	项目进度计划	按进度施工	项目需要编制完整的施工进度计划。
		资金支付及时性	按进度及时支付	工程款按进度及时支付。
		项目完工及时性	计划2022年3月完工	项目按时完工。
	成本指标	项目总投资	≤计划总投资	实际项目投资应小于等于预算总投资。
		项目变更控制率	≤5%	项目变更占原投资的比例不应超5%。
效益指标	经济效益指标	项目收益	稳定实现预期收益	项目收益符合预期，能够达到收益与融资自求平衡目的。
	社会效益指标	产业结构优化	优化明显	项目建成后实现了当地产业结构调整，优化产业结构。
		改善生产生活	改善明显	建成后对辖区内人民生活进行改善。
	生态效益指标	节约资源	节约明显	项目建成后集约了相应资源。
		污染处理效果	完全处理	对产生的污染物进行正确处理。
		项目周边环境建设	改善明显	项目周边环境改善明显。
	可持续影响指标	制度保障	制度完善	项目建成后建立相关制度保障项目运营。
		人力资源	改善就业明显	建成后对当地就业产生一定地促进作用。
满意度	服务对象满意度指标	物业服务水平	满意度≥90%	厂房物业公司拥有良好的管理服务水平。
		交通便捷程度	满意度≥90%	厂房周围的交通便捷。
		配套设施完备	满意度≥90%	配套设施完善。
		厂房环境	满意度≥90%	厂房环境优美宜居，绿化率高。
		租售价格	满意度≥90%	租售价格适中。
		生活便捷程度	满意度≥90%	厂房周围的商店、超市等生活服务中心完备。

三、项目资金情况和建设计划

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

项目总投资额的来源为可行性研究报告的投资估算,可行性研究报告编制单位为安徽开元工程咨询有限公司。

估算编制依据如下:

(1) 工程量根据方案设计估算。

(2) 估算指标参照《安徽省建筑工程消耗量定额》、《安徽省装饰装修工程消耗量定额》、《安徽省安装工程消耗量定额》,结合同类工程造价指标进行估算。

(3) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

(4) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知财建[2016]504号。

(5) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号。

(6) 国家发改委《投资项目可行性研究指南》(试用版)。

(7) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据。

(8) 宿州市地区材料预算价格。

(9) 当地类似工程的造价。

(10) 相关税费按国家及宿州市有关规定计算。

(11) 项目业主提供的相关资料。

2、项目总投资

本工程包括：标准化厂房建设、公建配套、地下车库、地下污水处理池、强弱电工程、给排水、消防等项目。估算总投资（详细项目见附表一：投资估算表）。

(1) 工程费用

①建筑工程费

结合当地市状况及建筑工程造价，四层标准化厂房建设、五层标准化厂房建设、公建配套、地下车库等总建筑工程费用为43,001.73万元。

②安装工程费

给排水工程、电气工程、消防工程、墙体装饰工程及电梯安装工程费参照国家相关标准及行业造价信息进行估算，总价合计2,471.60万元。

③设备购置费

设备购置费包括机械设备购置安装、电气设备购置安装、给排水及消防等，合计7,954.78万元。

工程费用合计53,428.11万元。

（2）工程建设其他费用

工程建设其它费用共计 3,234.58 万元。其中，土地购置费 2,226.00 万元，建设单位管理费 574.28 万元，工程建设监理费 414.29 万元，可研、环评费用 20.00 万元。

（3）预备费

根据国家计委有关规定，涨价预备费不予计算。本项目只计基本预备费，按工程费用及工程建设其它费用之和的 6%估算，合计为 3,399.76 万元。

（4）建设期利息

本项目建设期 3 年，根据可研，项目总投资为 63,392.45 万元，其中建设期利息为 3,330.00 万元（含建设期借款利息、债券发行费用、铺底流动资金）。

本项目现阶段拟发行项目收益与融资自求平衡专项债券，债券期限为 10 年，发行专项债 50,000.00 万元，其中：2020 年 6 月已发行 11,000.00 万元，票面利率为 2.95%；2020 年 9 月已发行 21,500.00 万元，票面利率为 3.37%；2021 年 9 月已发行 10,000.00 万元，票面利率为 3.14%；2021 年 11 月已发行 4,000.00 万元，票面利率为 3.16%。2022 年 1 月计划发行 3,500.00 万元，假设票面利率为 3.40%。项目建设期为 3 年，建设期利息合计为 1,262.45 万元（含发行费用 51.15 万元）。

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 63,392.45 万元，其中项目资本金为 13,392.45 万元，占总投资的 21.13%，融资金额为 50,000.00 万元，占总投资的 78.87%，采用项目收益与融资自求平衡专项债券进行融资。本项目为续发行项目，2020 年至 2021 年已发行专项债券共 46,500.00 万元，2022 年 1 月计划发行专项债 3,500.00 万元。债券期限为 10 年，假设 2022 年拟发行专项债券票面利率为 3.40%。本项目建设期 3 年，建设期利息合计为 1,262.45 万元（含发行费用 51.15 万元），本项目资本金为项目承办单位自筹资金。

表 3-1 债券利息表

单位：万元

年度	收到本金	支付本金	本金余额	支付利息	发行费用	本息合计
2020 年	32,500.00		32,500.00	162.25	35.75	162.25
2021 年	14,000.00		46,500.00	1,049.05	15.40	1,049.05
2022 年	3,500.00		50,000.00	1,489.45	3.85	1,489.45
2023 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2024 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2025 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2026 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2027 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2028 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2029 年			50,000.00	1,608.45		1,608.45
2030 年		32,500.00	17,500.00	1,446.20		33,946.20
2031 年		14,000.00	3,500.00	559.40		14,559.40
2032 年		3,500.00		119.00		3,619.00
合计	50,000.00	50,000.00		16,084.50	55.00	66,084.50

（三）项目实施计划

1、已完成的前期工作

本项目进展情况如下：

表 3-2 本项目前期进展情况表

序号	报批手续	取得时间	备注
1	项目立项批复	2019年3月	
2	建设用地规划许可证	2019年8月	
3	项目可行性研究报告批复	2019年9月	
4	节能评估报告审查意见	2019年9月	

2、项目建设计划

本项目建设进度计划如下：

表 3-3 项目进度计划表

序号	工作内容	工作时间	备注
1	项目前期准备工作	2019.03-2019.09	
2	项目施工期准备工作	2019.09-2019-10	
3	项目建设	2019.11-2021.12	
4	收尾验收	2022.01-2022.03	

（四）资金使用计划

本项目资金使用计划如下：

表 3-4 资金使用计划表

序号	投资比例	预计投入时间	备注
----	------	--------	----

序号	投资比例	预计投入时间	备注
1	项目资本金(21.1%)	2020-2021	13392.45 万元
2	融资资金(78.9%)	2020-2022	50000.00 万元
合计		2020-2022	63392.45 万元

(五) 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照地方《财政资金管理制度建设的实施意见》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。地方政府也已制定专门的债券资金管理办法《宿州市政府性债务管理办法》（见附件六）有效保障资金使用，同时本项目还专门制定了一系列资金管理措施：

1、项目单位收支变动造成还本付息能力降低

项目单位收支变动风险是指项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。

处理方式如下：

(1) 按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

(2) 要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

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

(4) 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，本级财政将按照《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，由省财政按照转贷合同约定偿还专项债券到期本息，本级政府逐级向省财政缴纳本息资金。如偿债出现困难将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出的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。

2、因债券利率变动造成项目财务成本提高的风险。

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

处理措施如下：

（1）为控制项目融资平衡风险，要求项目业主合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（2）进一步加强项目资金管理，充分提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

四、项目测算依据说明和数据

（一）项目收入

1、根据网络查询高新区同类型标准化厂房租赁价格和已签订的标准化厂房租赁合同，标准化厂房租赁价格在 22-26 元/m²/月，人才公寓租金在 25-35 元/m²/月，配套行政办公楼租金在 25-35 元/m²/月，物业管理费在 0.6-1.0 元/m²/月。本报告计算项目收益取周边现有费用的中间值。项目建成后，在租赁期内，标准化厂房每月租金为 24 元/m²，年租金每年涨幅 2.5%；人才公寓每月租金 30 元/m²，年租金每年涨幅 2.5%；配套行政办公楼每月租金为 30 元/m²，年租金每年涨幅 2.5%；物业管理费每月为 0.8 元/m²。

宿州市高新建设投资有限公司已与安徽赛沃电气科技有限公司、安徽省什伯互联科技股份有限公司等 22 家企业签订租赁协议。

项目运营期内前 2 年为培养期，后期为成熟期，第一年出租率达产 70%，第二年达产 80%，第三年达产 90%，第四年、第五年达产 95%，第六年成熟期达产 98%。

（二）项目经营成本

本项目按要素分各项成本费用如下：

1、折旧费

本项目主要为构筑物折旧，折旧率为 4.75%，年固定资产折旧费为 1880.20 万元。

2、运维费

本项目年运维费用取固定资产折旧额的 10%计算，年运维费为 188.02 万元。

3、工资及福利

本项目建成后新增员工 10 人用于园区的日常运营，每人每月工资及福利约 3500 元，项目年工资及福利费为 42 万元。

总成本费用估算详见表七《总成本费用估算表》。

（三）相关税费

增值税中的房屋出租税率为 9%、物业管理税率为 6%，建安费为 9%、运营成本（不含人工）为 13%，附加税中，城市维护建设税为 7%，教育附加费税率为 3%，地方教育附加税率为 2%，出租房产税税率 12%。

（四）发行费用

专项债券发行费率假定为发行额度的 1.1%，发行费用合计 55.00 万元。

五、资金测算平衡情况

(一) 偿债计划

本项目申请非标专项债 50,000.00 万元，分别于三年到位。本次为续发行项目，2020 年至 2021 年已发行专项债券共 46,500.00 万元，期限为 10 年。2022 年拟申请政府非标专项债 3,500.00 万元，期限为 10 年。参考近期已发行的地方政府 10 年期专项债利率以及国债 10 年期利率，从谨慎性原则考虑，本次申请使用的债券利率假设为 3.40%，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金，项目还本付息金额共计 66,084.50 万元。专项债券发行费率假定为发行额度的 1.1‰，发行费用合计 55.00 万元。存续期内项目应还本付息情况如下表 5-1 所示：

表 5-1 还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计	发行费用
2020 年		32,500.00		32,500.00	2.95%	162.25	162.25	35.75
2021 年	32,500.00	14,000.00		46,500.00	2.95%/3.37%	1,049.05	1,049.05	15.40
2022 年	46,500.00	3,500.00		50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,489.45	1,489.45	3.85
2023 年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2024 年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2025 年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2026 年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37%	1,608.45	1,608.45	

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计	发行 费用
					/3.14%/3.40%			
2027年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2028年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2029年	50,000.00			50,000.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,608.45	1,608.45	
2030年	50,000.00		32,500.00	17,500.00	2.95%/3.37% /3.14%/3.40%	1,446.20	33,946.20	
2031年	17,500.00		14,000.00	3,500.00	3.14%/3.40%	559.40	14,559.40	
2032年	3,500.00		3,500.00		3.40%	119.00	3,619.00	
合计		50,000.00	50,000.00			16,084.50	66,084.50	55.00

(二) 分年度资金平衡

本项目融资资金共计 50,000.00 万元，项目还款期净收入总额为 110,208.31 万元，本项目现金流能支持债券本金及利息偿还。

项目发债总额为 50,000.00 万元，还款利息总额为 16,139.50 万元（含发行费用），本息合计 66,139.50 万元，收益与本息覆盖比为 1.67，运营期（还款期）各年内收益可以满足项目当年还款需要，项目融资偿还能力高于 100%，融资偿还能力较高，项目建设可行。各年度融资平衡情况如下表 5-2 所示：

表 5-2 分年度融资平衡表

单位：万元/倍

年度	融资本息合计				项目收益			
	本金	利息	发行费用	本息合计	房租收益	物业费收益	资产出售收益	收益合计
2020 年	-	162.25	35.75	198.00				
2021 年	-	1,049.05	15.40	1,064.45				
2022 年	-	1,489.45	3.85	1,493.30	5,212.74	310.63		5,523.37
2023 年	-	1,608.45		1,608.45	6,147.37	310.63		6,458.00
2024 年	-	1,608.45		1,608.45	7,126.64	310.63		7,437.27
2025 年	-	1,608.45		1,608.45	7,730.18	310.63		8,040.81
2026 年	-	1,608.45		1,608.45	7,930.49	310.63		8,241.12
2027 年	-	1,608.45		1,608.45	8,398.57	310.63		8,709.20
2028 年	-	1,608.45		1,608.45	8,614.83	310.63		8,925.46
2029 年	-	1,608.45		1,608.45	8,837.28	310.63		9,147.91
2030 年	32,500.00	1,446.20		33,946.20	9,063.17	310.63		9,373.80
2031 年	14,000.00	559.40		14,559.40	9,295.26	310.63		9,605.89
2032 年	3,500.00	119.00		3,619.00	9,533.87	310.63	18,900.98	28,745.48
合计	50,000.00	16,084.50	55.00	66,139.50	87,890.40	3,416.93	18,900.98	110,208.31
本息覆盖倍数								1.67

(三) 压力测试

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。项目收益抗

压能力测试主要为未来项目租金及物业价格在未能如期实现的情形下，即分别对在未来项目租金、物业价格下降 5%、10%时，测算项目收益与本息偿债比的情况。

当价格下降 5%时，项目净收益总额为 105,477.51 万元，项目收益与本息偿债比预测为 1.59；价格下降 10%时，项目净收益总额为 100,810.13 万元，项目收益与本息偿债比预计为 1.52。不同压力测试下的收入、成本、收益、本息覆盖倍数情况如下表 5-3 所示：

表 5-3 压力测试本息覆盖倍数汇总表

单位：万元/倍

压力测试情况	收入（100%）	价格下降 5%	价格下降 10%
项目经营收入	128,815.70	123,274.17	117,807.29
项目相关税费	16,077.17	15,266.44	14,466.94
项目经营成本	2,530.22	2,530.22	2,530.22
净收益	110,208.31	105,477.51	100,810.13
应付本息金额(含发行费用)	66,139.50	66,139.50	66,139.50
本息覆盖倍数	1.67	1.59	1.52

综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息。

六、专项债券发行方案

（一）发行依据

1、发行主体资格

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

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

2、地方政府债务限额管理

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

3、地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

4、建立地方政府债务应急处置机制

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

置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

（二）发行计划

本项目拟发行项目收益与融资自求平衡政府专项债券总额为50,000.00万元，本次为续发行项目。2020年至2021年已发行专项债券共46,500.00万元，2022年拟发行专项债3,500.00万元。

债券发行计划如下表所示：

表 6-1 债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限	债券利率
2020	32500 万元	10 年期	2.95%、3.37%
2021	14000 万元	10 年期	3.14%、3.16%
2022	3500 万元	10 年期	3.40%

（三）发行场所

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

（四）品种和数量

宿州双创产业集聚基地项目收益与融资自求平衡专项债券计划发行 10 年期记账式固定利率附息债，债券发行总 50,000.00 万元，发行面额 100 元，票面利率 2.95%/3.37%/3.14%/3.16%/3.40%。

（五）兑付安排

本项目 10 年期债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（七）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划

安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（1）每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。

（2）每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。

（3）每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。

（4）每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。

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

七、项目风险及应对措施

（一）风险识别

本项目在规划、建设、运维方面有较高要求，部分项目存在规划、土地、环保等审批风险。由于社会环境发生变化对社会稳定和社会秩序产生的影响，使本项目存在不能按计划进行的风险。

为配套本项目建设，政府需完善项目周边的道路、供水、排水、供电、公共交通等市政或公共服务设施，存在不能按期落实影响本项目建设和运营的风险。

本项目建设涉及街道及其周边居民，相关其他利益相关者较多且构成复杂，需要协调各利益相关者关系，存在外部关系协调的风险。

本项目构成复杂，进度控制难度较大，存在不能按期投入运营的风险。本项目涉及范围广，所涉类型多，构成复杂，建设质量控制难度大，存在质量控制风险。本项目建设全面铺开，涉及施工人员、管理人员及其他相关人员众多，安全管理难度大，存在安全管理风险。维护工作量大，维护服务的要求较高，维护管理的难度较大，存在维护管理风险。

（二）风险清单

本项目的具体风险清单如下：

表 7-1 本项目主要风险清单表

序号	风险	风险描述
1	设计缺陷风险	设计缺陷风险是指在项目建设过程中，由于初始设计存在缺陷造成的风险。
2	设计变更/优化风险	设计变更/优化风险是指在项目建设过程中，由于新要求、新材料或新工艺的发展而导致设计变更/优化造成的风险。
3	工程质量风险	由于施工单位管理不善，技术不够熟练，或者监理不到位等原因造成的工程质量问题。
4	完工延误风险	工程未能按照计划工期完成的风险。
5	建设成本超支风险	由于原材料价格上涨、工期延长、工程质量缺陷返工等原因所造成的建设成本超支风险。
6	融资风险	由于融资结构不合理、金融市场不健全、融资的可及性等因素导致未能完成融资义务或融资成本过高。
7	运维成本超支风险	在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。
8	经营管理风险	由于经营管理能力不足，内部组织混乱、沟通协调困难，影响正常运营引发的风险。
9	收益不足风险	项目运营收益不能达到预期水平的风险
10	通货膨胀风险	由于通货膨胀导致的各项目成本上升风险。

序号	风险	风险描述
11	土地取得风险	土地不能按期取得，或不能取得的风险
12	不可抗力风险	不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

（三）风险应对

本项目的风险应对措施如下表：

表 7-2 针对本项目风险的应对措施

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准的施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合

序号	风险细分	风险应对措施
		格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。
5	建设成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
6	融资风险	本项目通过发行债券的方式融资，保证本项目建设资金按照合同约定足额、及时到位。
7	运维成本超支风险	项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。
8	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
9	收益不足风险	本项目的收益主要由房屋出租收入和物业管理收入。本项目承担产业园、现代服务等城市综合职能，收益率可以保

序号	风险细分	风险应对措施
		障。
10	土地取得风险	本项目由政府指定机构取得建设用地使用权。
11	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

八、资金使用管理计划

（一）管理措施

主管单位针对可能存在的问题认真制定针对性措施，对照专项资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，逐项自查，以提高资金的使用效果。

具体管理办法：

1、及时建立政府债券资金使用台账。按照省发改委有关要求，及时建立政府债券资金拨付使用台账，准确反映债券资金使用支出信息，确保债券资金用于公益性项目资本支出；

2、强化债券资金项目绩效评价。为加强地方政府债券资金管理，强化支出责任和效率，切实提高资金效益，开展地方政府债券资金绩效评价工作。建议建立项目跟踪问效机制，通过事前审核、事中监控督查、事后检查评价，对债券资金安全性、合规性和绩效情况进行跟踪。对债券资金组织实施的项目，设计评价指标，制定评价方案，收集评价资料，从项目进展、管理措施、完成投资额、资金到位和项目产出及效果等情况，开展分析评价。

（二）建立健全长效机制

1、建立好项目库。加强项目储备和管理，建立项目库，寻找新的投资增长点，结合国家政策导向、资金投向、区域优势，

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/597105156010006123>