

一、服务需求

1. 项目概况：

(1)项目地点：本项目位于宿州市。

(2)合作内容：黄淮海(宿州)智慧物流产业园片区开发综合咨询服务。

A. 规划分析与优化

对项目现有空间规划、详细规划和产业规划(如有)进行分析，结合项目平衡需要提出优化建议。

B. 项目投资估算

根据项目规划情况和相关编制标准、规范、规程，明确项目建设内容和建设规模、建设期和建设时序，对项目工程费用、工程建设其他费(含土地房屋征收补偿费)、预备费、建设期利息进行估算，形成项目总投资估算。

C. 财务测算与评价

以按照企业合作模式成立的项目公司为建设主体，进行项目财务测算，估算项目收入和税金、总成本费用，进行项目财务评价，编制总投资使用计划和资金筹措表、借款还本付息计划表、资产形成表、固定资产折旧估算表、无形资产和其他资产摊销估算表、总成本费用表、营业收入增值税及税金及附加估算表、政府付费估算表、利润表、资本金现金流量表、项目融资前现金流量表、社会投资人现金流量表等。

D. 片区平衡方案编制

对区域经营性收入分析，引用财务测算关于投资成本及回报、经营成本及回报的成果，进行收支总体平衡和动态平衡测算，编制项目平衡方案。

E. 片区开发投融资模式论证

根据项目具体情况、项目平衡情况，开展投融资模式论证，设计个性化的交易结构，并协助政府进行评审。

F. 编制项目实施方案

针对政府招选社会投资人作为投资伙伴，需编制项目实施方案，方案内容包括项目概况和前期工作成果、投融资模式选择、进度计划、风险分配、交易结构、绩效考核、双方履约保障、监管架构、合同体系、财务测算。

G. 进行市场压力测试和可融资性测试

就项目实施方案的核心边界条件，协助实施主体一对一地与潜在社会资本进行洽谈，并以书面形式进行市场压力测试。

协助实施主体邀请在宿州市域范围内开展业务的部分金融机构座谈，检验项目相关融资条件，并以书面形式进行可融资性测试。

H. 协助社会投资人招选及确定项目标段

进行标段划分（如有）、协助编制招标文件，招标文件经政府审核；协助编制投资合作协议、项目运作合同，报相关部门审查；履行或协助履行招标程序，协助项目实施主体与社会投资人谈判；协助项目实施主体与社会投资人签订投资合作协议；协助项目实施主体、社会投资人设立项目公司；协助项目实施主体、项目公司、社会投资人签订项目运作合同。

I. 项目咨询过程中涉及的其他法律、财务、融资、工程技术等问题解答。

2. 质量要求：符合国家行业标准。