

安徽省江南产业集中区空港物流园

基础设施及配套项目

专项债券实施方案

池州市财政局

皖江江南新兴产业集中区管委会

安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司

2025年2月19日



目 录

一、基本情况	- 1 -
(一) 债券基本情况	- 1 -
(二) 江南产业集中区概况	- 2 -
(三) 江南产业集中区 2019-2021 年财政收支情况	- 4 -
(四) 项目概况	- 6 -
(五) 政策规划情况	- 9 -
二、经济社会效益分析与项目事前绩效评估	- 12 -
(一) 社会效益	- 12 -
(二) 生态效益	- 13 -
(三) 经济效益	- 13 -
(四) 项目事前绩效评估	- 14 -
三、投资估算及资金筹措方案	- 22 -
(一) 项目投资额	- 22 -
(二) 资金筹措方案	- 22 -
(三) 项目建设计划及现状	- 22 -
(四) 资金使用计划	- 23 -
(五) 项目资金保障措施	- 23 -
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	- 25 -
(一) 预期收益涉及的相关内容	- 25 -
(二) 预期收益、支出情况	- 25 -
(三) 资金平衡情况	- 31 -
五、项目融资计划	- 40 -
(一) 募集资金计划	- 40 -
(二) 专项债券投资者保护措施	- 41 -
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 43 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	- 43 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	- 45 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	- 46 -

一、基本情况

（一）债券基本情况

本次为续发行项目。

安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目专项债券计划发行总额为 32000 万元，2021 年 9 月 22 日已发行 3000 万元，期限为 10 年，利率 3.14%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2022 年 6 月 15 日已发行 4000 万元，期限为 10 年，利率 2.91%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2023 年 3 月 15 日已发行 5000 万元，期限为 10 年，利率 2.97%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；2023 年 8 月 23 日已发行 2000 万元，期限为 10 年，利率 2.76%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2024 年已发行 17440 万元，2 月 5 日已发行 3000 万元，期限为 10 年，利率 2.53%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；8 月 8 日已发行 10000 万元，期限为 10 年，利率 2.19%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，将 2024 年 8 月皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目发行的 1800 万元（利率为 2.34%）和 2024 年 8 月安徽省江南产业集中区中水回用项目发行的 2640 万元（利率为 2.19%）专项债资金调整至本项目使用，期限为 10 年，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

2025 年计划发行 560 万元（本次申请发行 500 万元），期限为

10 年，利率 3.8%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

债券募集资金全部用于安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目建设。

（二）江南产业集中区概况

安徽省是我国中部崛起战略的重要组成部分，皖江走廊是安徽省未来开发建设的重点区域，江南产业集中区是皖江地区接轨长三角，承接产业转移的重要平台。

2010 年 1 月 12 日，国务院正式批复《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，安徽皖江城市带承接产业转移示范区建设纳入国家发展战略。为贯彻落实《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，引领首个国家级承接产业转移示范区的建设，安徽省委、省政府提出建设江南、江北两个省直属产业集中区的战略构想，并希望以集中区建设为契机，推动区域城镇体系优化重组，实现铜池一体化、芜马一体化发展。

江南产业集中区位于池州境内，该区北邻长江，西联池州，东接铜陵，南通两山一湖风景名胜区，文化、山岳、生态旅游资源得天独厚。区内生态环境优美，土地资源丰富，拥有机场、码头、高速公路、城际铁路等齐备的对外交通条件。江南产业集中区将建设成为安徽省改革创新先导区与对外开放示范区，国家中部崛起的产业战略空间与重要承接地。

按照“产业高地、皖江新城”的综合定位要求，明确江南产业集中区为国家实现中部崛起战略的重要产业承接地，皖江地区对外开放的重要载体，长江经济带新兴的现代产业密集区，安徽省科学发展与改革的典型示范区，铜池组合城市的核心城区。

——产业高地，产业承接示范区。积极承接产业转移，进一步做大做强优势产业，着力培育战略性新兴产业，加快发展现代服务业，构建现代产业体系，成为先进制造业，生产性服务业，旅游休闲业的现代产业集聚区。

——皖江新城，经济增长核心区。从提升区域功能和完善区域空间结构出发，集中区需由产业新区向复合新城迈进，成为皖江南岸的综合性新城，安池铜地区的区域性生产与生活服务中心，生态环境优美的宜居宜游地。

江南产业集中区规划范围北至长江，南至沿江高速、铜九铁路，西至牧之路，东至青通河，规划面积 199.43 平方公里。

近年来，集中区严把项目落户质量关、环保关，紧盯重点区域、重点产业、重点项目，聚焦企业规模、技术实力、财税贡献能力、行业影响力抓招商，并不断增强落户项目的根植性、规模性、成长性，招商引资工作取得了良好成效。

为集聚园区人气、打开招商突破口，集中区抓住嘉兴纺织行业转移和转型升级契机，有选择、有标准、有控制的引进 42 个纺织企业落户集中区，其中单独供地项目 10 个、用地面积 1340 亩，入驻标房 32 个，有效化解存量标房 32 万平方米。

同时，集中区顺应“以铝代铜”发展趋势，加大铝基项目招商引资力度，2018 年以来先后落户铝基项目 30 个、协议总投资 85 亿元，其中单独供地项目 12 个、占地 2602 亩，铝基新材料产业集聚效应初显。

下一步，江南产业集中区将聚力打造以装配式建筑为主导的绿色建材产业基地、汽车轻量化为主导的铝基新材料产业基地和轻工纺织产业基地，着力培育和壮大一批竞争力强的高新技术企业，并

积极搭建平台，融入长三角一体化，推进整体承接，力争在大项目和产业链拓展延伸上取得新进展。

目前经济发展状况。集中区 2021 年全区销售收入再翻一番（连续 4 年翻番）、达 206.34 亿元、同比增长 104.2%，GDP、规上工业增加值等 8 项指标全市增速第一。

（三）池州市 2023 年财政收支情况

2023 年，池州市实现地区生产总值 1112.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.5%分产业看，第一产业增加值 97.3 亿元，增长 4%；第二产业增加值 488.9 亿元，增长 6.8%第三产业增加值 526 亿元，增长 6.8%。三次产业结构比例由上年 9.2：45：45.8 调整为 8.7：44：47.3。全部工业增加值增长 7.2%，占 GDP 比重达 37.4%。

表 1 池州市 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	1004.2	1078.5	1112.2
地区生产总值（GDP）增速（%）	10.2	5.4	6.5
第一产业（亿元）	94.2	98.1	97.3
第二产业（亿元）	462.2	502.7	488.9
第三产业（亿元）	447.8	477.7	526
增速			
第一产业（%）	9.38	3.9	4
第二产业（%）	46.02	7.5	6.8
第三产业（%）	44.6	3.8%	6.8
固定资产投资额（万元）			
进出口总额（万美元）	143000	173000	196000
出口额（万美元）	34000	50000	51000
进口额（万美元）	109000	124000	146000
社会消费品零售总额（万元）	477.4	465.6	486.2

城镇居民人均可支配收入（元）	38756	41035	43440
农村居民人均可支配收入（元）	19168	20602	22415
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	1352.1	1553.3	1780.2
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	1015.5	1247.6	1473.3

2023 年，池州市完成一般公共预算收入 92.13 亿元，一般公共预算支出 224.93 亿元。2023 年政府性基金收入为 22.56 亿元，政府性基金支出为 84.55 亿元。2023 年地方政府一般债务限额为 149.71 亿元，地方政府专项债务限额为 228.08 亿元。地方政府一般债务余额为 137.08 亿元，地方政府专项债务余额为 226.72 亿元。

表 2 池州市本级 2021-2023 年财政收支情况表

单位：亿元

项目 \ 年份		2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		74.28	83.13	92.13
一般公共预算支出		179.42	201.8	224.93
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）		30.46	20.65	/
地方政府一般债券还本支出		28.2	18.6	30.3
转移性收入		89.91	/	/
转移性支出			/	/
政府性基金收入		48.06	31.53	22.56
政府性基金支出		70.53	71.34	84.55
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		43.01	/	/
地方政府专项债券还本支出		9.96	/	/
地方政府债务限额	一般债务	153.84	159.4	149.71
	专项债务	157.14	182.32	228.08
地方政府债务余额	一般债务	132.53	134.49	137.08
	专项债务	155.37	180.5	226.72

（四）项目概况

1、项目建设规模及内容

安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目位于江南产业集中区空港物流园，由道路工程、多功能物流中心工程、物流堆场工程三个子工程组成，主要建设内容如下：

（1）道路工程

本项目道路工程共涉及 21 条道路，主要建设内容如下：提升改造老路 9 条，全长约 25.7km，红线宽 18-80m，主要建设内容为修复路面，完善智慧交通设施，提升绿化，新建广告牌、公交站亭等；新建道路 12 条，包括滨江大道、江南大道、松花江路、及皖舟湖片区路网等工程，全长共约 13.26km，红线宽 18-60m，主要建设内容为道路工程、桥梁工程及其配套给排水设施（不含江南大道雨污水）、交通工程、照明工程、绿化工程、强电工程、通信工程、智能化监控系统、广告牌等建设。

（2）多功能物流中心工程

本项目多功能物流中心工程拟用地 300 亩，新建多功能物流中心用房 20 万平方米，建筑采用单层+多层的模式，同时配套建设给排水设施、供配电设施、消防设施、环保设施等基础设施。

（3）物流堆场工程

本项目物流堆场工程拟用地 300 亩，新建物流堆场 20 万平方米（混凝土硬化地面），同时配套建设给排水设施、供配电设施、消防设施、环保设施等基础设施。

2、项目建设单位

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司。

3、项目建设期

本项目建设期拟为 2 年（2020 年开工、2022 年竣工），后因疫情影响，项目进度缓慢，工期延迟，预计 2025 年年中竣工。

4、项目总投资

（1）编制依据

《市政工程投资估算编制办法》。

2018 版《安徽省市政工程计价定额》、《安徽省安装工程定额》及配套工程费用定额。

有关费率参照池州市建设工程造价管理站颁布的相关文件。

建设工程税金根据池州市建设工程造价管理站规定计算。

定额人工费单价按安徽池州市造价站造计文件执行。

工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

其它部分指标参照同类型市政工程并考虑了市场价格因素。

本项目近期类似工程技术经济资料。

（2）编制说明

材料、设备价格：本投资概算采用的材料、设备价格均根据池州市《建设工程材料市场价格信息》（2020 年 2 期）确定，信息价没有的材料、设备按照市场询价列入。

建设场地准备费：按第一部分工程费用的建筑工程费的 0.5%计。

前期工作费：按国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（[1999]1283 号）计算。

建设单位管理费：按财政部财建【2016】504 号文计取。

工程设计费：按国家收费标准结合市场行情计取。

工程勘察费：按国家收费标准结合市场行情计取。

施工图审查费：按合房价【2013】63 号文规定计取。

建设监理费：按国家发改委价格【2007】670 号文确定，并按有关规定计取。

环评费：按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125 号计算。

招标代理服务费：按国家计委计价格【2002】1980 号文《招标代理服务收费管理暂行办法》计列

第三方检测费：参照类似工程，按 9.79 万元暂列。

工程预备费只计基本预备费，按第一、二部分费用之和的 1%计；根据国家计委 99（1340）号文规定，不计涨价预备费。

建设期利息：本项目暂不考虑建设期利息。

（3）投资估算

本项目总投资估算为 49923.03 万元，其中工程费 48964.14 万元，工程建设其他费 464.60 万元，预备费 429.29 万元，具体如下表：

本项目投资估算表

序号	工程或费用名称	工程量	投资额/万元
一	第一部分：工程费用		48964.14
1	道路工程	38.96 公里	25564.14
2	多功能物流中心工程	20 万平方米	21600.00
3	物流堆场工程	20 万平方米	1800.00
二	工程建设其他费		464.60
1	征地	不涉及	0
2	拆迁补偿费	不涉及	0
3	场地准备及临时设施费		7.34
4	建设单位管理费		32.84
5	前期工作费		16.43
6	工程勘察设计费		254.47
7	施工图审查费		7.34
8	环评费用		2.96
9	招标代理服务费		6.01
10	第三方检测费		9.79
11	工程监理费		127.42

序号	工程或费用名称	工程量	投资额/万元
三	预备费		494.29
1	基本预备费	$= (一+二) \times 1\%$	494.29
2	涨价预备费	暂不计	
四	建设投资		49923.03
五	建设期利息		/
六	流动资金	暂不计	/
七	总投资	$=四+五+六$	49923.03

（五）政策规划情况

基础设施是区域正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强区域综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。当前，我国基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。

项目的实施是学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想的具体体现，是围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局的需要，是推进新型城镇化战略的需要。

1、中共中央 国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见（2019 年 4 月）

《意见》指出：建立城乡基础设施一体化规划机制。以市县域为整体，统筹规划城乡基础设施，统筹布局道路、供水、供电、信息、广播电视、防洪和垃圾污水处理等设施。统筹规划重要市政公用设施，推动向城市郊区乡村和规模较大中心镇延伸。推动城乡路网一体规划设计，畅通城乡交通运输连接，加快实现县乡村（户）道路联通、城乡道路客运一体化，完善道路安全防范措施。

2、国务院关于加强城市基础设施建设的意见（国发〔2013〕36号）

《意见》指出，当前，要围绕改善民生、保障城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平，主要包括：

一是加强城市道路交通基础设施建设。加快完善城市道路网络系统，提升道路网络密度，提高城市道路网络连通性和可达性。加强城市桥梁安全检测和加固改造，限期整改安全隐患。

二是加大城市管网建设和改造力度。加强城市供水、污水、雨水、燃气、供热、通信等各类地下管网的建设、改造和检查，优先改造材质落后、漏损严重、影响安全的老旧管网，确保管网漏损率控制在国家标准以内。加强城市河湖水系保护和管理，强化城市蓝线保护，坚决制止因城市建设非法侵占河湖水系的行为，维护其生态、排水防涝和防洪功能。完善城市防洪设施，健全预报预警、指挥调度、应急抢险等措施。

3、《关于做好城市市政基础设施补短板项目储备的通知》建城海函〔2018〕288号

为落实《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号），加大城市基础设施领域补短板力度，推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设，住房城乡建设部城市建设司提出：**做好城市市政基础设施补短板项目储备。项目储备范围包括：城市道路交通基础设施建设、城市管网建设和改造力度等。**

4、《池州市融入长三角一体化发展行动方案》

2019年国家政府工作任务中指出：将长三角区域一体化发展上

升为国家战略，这是我国在城市群规划和建设方面的又一战略布局。长三角一体化发展国家战略的实施，为安徽及池州市的发展注入强大动力。在 2019 年 7 月 26 日召开的池州市第四届委员会第十次全体会议上审议通过了《池州市融入长三角一体化发展行动方案》，在长三角一体化背景下，主动融入长三角一体化发展国家战略，参与 G60 科创走廊、G50 绿色发展走廊建设。

《池州市融入长三角一体化发展行动方案》中指出：①落实江南产业集中区改革创新实施方案，将江南产业集中区建设成为长三角省际产业合作园区。②提升中心城市能级，强化中心城市枢纽功能。加强市县联动，加快城乡融合发展，推进城乡基础设施一体化，加快城乡公共服务一体化。增强基础设施承载力，建设长三角绿色能源基地，完善区域水利发展布局，协同打造“数字长三角”。

5、其他相关支撑文件

《江南产业集中区 2020 年重点工作》提出，加快完善园区配套，提升产业承接能力。坚持“配套完善、标准提升、规模适度、功能适用”的思路，以满足项目落户、企业生产、群众生活需要为目标，强化公共配套、产业配套、生活配套等设施建设。重点推进 G236（仙寓山路—青通河大桥段）、集中区生态建设和环境保护项目建设，建成第一污水处理厂、智慧环保在线监测系统、110KV 新湖变，推动 22 万伏输变电站完成前期工作，引入社会资本建设智慧交通 PPP 项目，同步完善水、气、热、电等管网设施，满足企业落户、生产需要。谋划 LNG 加气站等前期工作。

《江南产业集中区城市总体规划》（2017-2030）明确指出，完善集中区市政道路设施建设及其配套给排水、供配电等设施建设。

综上所述，本项目建设背景良好。

二、经济社会效益分析与项目事前绩效评估

安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目建设内容主要为集中区空港物流园市政道路及其配套设施建设内容，以完善江南产业集中区基础设施建设，提升江南产业集中区投资环境，增加项目区招商引资吸引力，它既是生产部门必不可少的生产条件，又是改善环境的必要条件，对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益可以定量计算外，大部分则表现为难以用货币量化的间接经济效益和社会效益，因此，应从系统观点出发，与改善集中区交通条件、增加招商引资吸引力及促进集中区空港物流园经济发展等宏观效益结合在一起来评价。

（一）社会效益

本项目为城市基础设施建设，以服务于社会为主要目的，它的外部效益难以量化，因此，本工程的社会效益，仅从几方面简单定性分析：

①本项目建成将提高城市基础设施的水平，健全城市的功能配套和市民的生活配套设施，提高群众的生活质量和生活品位，同时也有力地推动了经济、文化建设的发展，加快城乡一体化建设的步伐。

②本项目的建设将进一步完善城市交通网络，缓解城区交通压力，改善交通状况，对周边的居民出行、生活和工作必然带来极大的便利。

③本项目的建设将提供更多的直接和间接就业机会。土地一级开发阶段房屋的征地、拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、

场地的平整等工作都将产生大量间接就业机会，具有十分良好的社会效益。

④本工程的建成将使当地的基础设施建设得到进一步的加强和完善，可吸引更多的投资者前来投资，势必促使沿线周边土地熟化，增强土地升值潜力，获得较高收益；有利于更好地改善当地的整体形象，使商引资的规模与水平都会得到大大的提高和改善，促进城市的经济快速发展，使地区间经济可接近性得以提高。

⑤随着本工程的建设，减少了汽车废物对自然环境的污染，降低了汽车扬尘、噪音和振动对人们生产、生活环境的破坏；将产生大量城市绿地，为广大市民提供了一个宝贵的休闲、观赏的场所，改善市容景观，提高整个项目区的环境质量，为市民营造健康的生活、休闲、健身和娱乐空间。

综上所述，本项目社会效益显著。

（二）生态效益

通过本项目的实施，完善项目区道路工程及其配套绿化、污水管网、雨水管网等市政设施建设，进而改善项目区沿线道路的排水现状，减少路面的扬尘，净化了汽车尾气排放，有利于项目区区域生态环境的改善。

综上所述，本项目的实施具有一定的生态效益。

（三）经济效益

本项目实施后，完善项目区道路设施及物流仓储设施，改善空港物流园交通条件及仓储条件，增加项目区招商引资吸引力，提升江南产业集中区的外在形象及交通条件，具有一定的经济效益，具体如下：

1) 土地出让金。项目区基础设施完善后，使本项目建设区域的

道路沿线土地（空港物流园内 300 亩商业用地）由“生地”变为“熟地”，提升了土地价值。

2) 道路广告位招租收入。本项目实施后，将带动项目区的经济发展，而区域经济发展又将带动道路广告位招租收入。

3) 多功能物流中心、物流堆场出租收入。项目实施后，健全了江南产业集中区空港物流园的办公管理用房、仓储用房、堆场等配套设施，增加各功能用房及设施的出租收入。

4) 加油站特许经营权转让收入。项目实施后，拟将本项目中的加油站特许经营权转让，取得特许经营权转让收入。

本项目偿债期限为 10 年，累计经营期经营活动净现金流 63606.80 万元，预计偿还本项目专项债券本息后，将仍有 21631.22 万元的累计现金结余。

（四）项目事前绩效评估

1、项目实施的必要性、公益性及可行性

（1）项目实施的必要性

城市道路是重要的基础设施,是城市交通运输的动脉,也是城市风貌、特征的突出表现。畅通的道路是区域经济发展的先决条件,更是促进经济社会又好又快发展的重要保障。

据《江南产业集中区总体规划》，滨江大道、江南大道的建设有利于集中区与外部交通联系、加强沿江产业发展带与空港产业片区内部交通联系、促进机场片区通用航空产业的发展；松花江路、汾河路及淮河西路的建设能加强沿江产业发展带内部交通联系、完善城市的基础设施、满足周边地块的出行需求，促进沿线地块开发；皖舟湖路网的建设能提升梅龙中心城市职能和辐射能力、完善城市的基础设施、满足周边地块的出行需求；仙寓山路等市政道路提升

工程的建设是完善城市的基础设施、提升集中区形象、满足周边地块的出行需求，促进沿线地块开发。

综上所述，项目建设是集中区城市建设发展、社会经济发展的需要，是改善城市交通现状，完善路网结构的需要，是改善居民出行、完善城市基础设施的需要，是提高沿线地区城镇化水平的需要，其建设是必要的。

（2）项目实施的公益性

《安徽省财政厅关于开展 2021 年专项债项目评审入库工作的通知》（皖财债【2021】24 号）为进一步规范和完善安徽省政府专项债券项目库管理，新增专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入(含政府性基金补贴收入)，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

本工程为城市基础设施建设，以服务于社会为主要目的，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；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，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

2、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目目前已经完成立项审批、可行性研究报告及批复、取得

规划选址和用地预审、环评登记表备案等前期工作。具体如下：

1) 江南产业集中区管委会产业发展部已出具《关于安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目立项的批复》(江南管产〔2020〕41号)(项目编码 2020-341763-78-01-004275)，同意本项目立项；

2) 江南产业集中区管委会产业发展部已出具《关于安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目可行性研究报告的批复》(江南管产〔2020〕44号)，同意实施本项目。

(2) 项目成熟度

项目已完成前期各项审批手续，项目成熟度高，完全符合专项债对于项目审批手续的要求。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 17923.03 万元，资本金来源为地方配套，已落实。项目资本金占比 35.9%。资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目还款来源为项目预期收益包括基础设施提升带来的土地出让增量收益、道路广告位招租收益、物流仓储出租收益、加油站特许经营权转让收益等，计算期内累计总收入 63606.80 万元。

项目总成本费用主要包括运营成本（水电费、工资福利费、固定资产维修费、管理费用）、税务成本等利息支出。项目经营总成本费用为 6524.49 万元。

计算期内项目可用于偿债的收益为 63606.80 万元，债券存续期本息及发行费用之和为 40339.36 万元，本息覆盖倍数为 1.58，项目本息覆盖倍数较高。因此，本项目具有良好的偿还能力，有较强的保障。

5、债券资金需求合理性

因疫情影响，项目进度缓慢，工期延迟，预计 2025 年 6 月竣工；2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年投入比例分别为 5%、10%、12%、18%、50%、5%。

本项目债券拟发行金额为 32000.00 万元，2021 年 9 月 22 日已发行 3000 万元；2022 年 6 月 15 日已发行 4000 万元；2023 年 3 月 15 日已发行 5000 万元，8 月 23 日已发行 2000；2024 年 2 月 5 日已发行 3000 万元，8 月 8 日已发行 10000 万元，12 月发行 4440 万元（根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，将 2024 年 8 月皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目发行的 1800 万元和 2024 年 8 月安徽省江南产业集中区中水回用项目发行的 2640 万元，专项债资金调整至本项目使用）。2025 年计划发行 560 万元（本次申请发行 500 万元），期限为 10 年。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目还款来源为基础设施提升带来的土地出让增量收益、道路广告位招租收益、物流仓储出租收益、加油站特许经营权转让收益。

项目各项收入其收费标准按相关文件的规定或参照类似项目取费。各项收入均有良好的保障，项目各项费用计取合理、详实全面，项目收益的计算详实可靠，项目本息覆盖倍数较高，因此，本项目具有良好的偿还能力，有较强的保障。

(2) 偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

1) 项目施工的风险

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故、技术风险、投资风险。

2) 影响项目收益的风险

主要包括经营风险、市场风险、财务风险。

3) 影响融资平衡结果的风险

主要包括投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险和流动性风险。

7、绩效目标合理性

(1) 项目总体产出和效果

本项目建成后，江南产业集中区空港物流园将提升改造市政道路 25.7km，新增市政道路 13.26km，新增多功能物流中心一座 20 万 m²，新增物流堆场一处 20 万 m²，具体如下：本工程提升改造老路 9 条，全长约 25.7km，红线宽 18-80m；本工程新建道路 12 条，包括滨江大道、江南大道、松花江路、及皖舟湖片区路网等工程；新建多功能物流中心用房 20 万 m²，建筑采用单层+多层的模式，同时配套其建设基础设施；新建物流堆场 20 万 m²（混凝土硬化地面），同时配套建设其基础设施。

本项目建成后，将完善集中区空港物流园基础设施建设，改善区域交通条件，提升城市形象、土地价值及区域人居环境，创造良好的投资环境，加快招商引资步伐，促进项目区域社会经济的发展。

（2）项目总体目标和绩效目标

1）项目总体目标

通过本项目建设，完善集中区空港物流园基础设施及配套设施建设，改善项目区交通条件，提升城市形象、道路沿线土地价值及区域人居环境，创造良好的投资环境，加快招商引资步伐，促进集中区社会经济的发展及新型城镇化建设。

2）项目绩效目标

在项目建设期内按时按量的完成项目建设任务，通过相关部门的验收，并达到项目预期目标。

（3）项目综合预评价情况

项目综合预评价情况见下表：

新增债券项目绩效目标表

项目名称		安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目			
主管部门		江南产业集中区管委会	实施单位	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	
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：	49923.03 万元		
		其中：财政拨款	17923.03 万元		
		债券资金	32000.00 万元		
总体目标	实施目标（2020 年—2024 年）				
	目标 1：通过本项目建设，完善集中区空港物流园基础设施建设，改善项目区交通条件，提升城市形象、道路沿线土地价值及区域人居环境，创造良好的投资环境，加快招商引资步伐，促进集中区社会经济的发展及新型城镇化建设。				
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	指标 1：建设内容完成率	100%	全部完成建设内容
		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	工程建设过程中接受全面监督
			指标 2：建设成果验收通过率	100%	建设项目全部通过验收
		时效指标	指标 1：项目资本金到位情况	100%	资本金按时全部到位
			指标 2：项目按期竣工	100%	建设内容按期完成并通过验收
		成本指标	指标 1：项目资金支出	49923.03 万元	不超过项目总投资估算
			指标 2：和社会平均成本的比较	低	低于社会平均成本
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地增量总收益	23250.0 万元	符合当地土地市场价值
			指标 2：道路广告位总招租收益	3369.05 万元	符合当地广告收费标准
			指标 3：加油站特许经营权收益	120.00 万元/年	符合当地加油站效益情况
			指标 4：多功能物流中心出租收益：	27596.52 万元	符合当地物流市场出租情况
			指标 5：物流堆场出租收益	841.23 万元	符合当地物流市场出租情况
			指标 6：债券本息覆盖率	不低于 1.1	1.58
		社会效益指标	指标 1：提升区域人居环境，改善群众生活水平	是	提高城市基础设施的水平，健全城市的功能配套和市民的生活配套设施，提高群众的生活质量和生活品位
			指标 2：促进区域经	是	创造良好的外在形象和投资

			济发展		环境，加快招商引资步伐
			指标 3：带动就业增长率	是	提供劳动岗位，提高就业率
		生态效益指标	指标 1：基础设施的完善对生态环境的促进作用	逐步提高	各项环境监测指标逐步提高
		可持续影响指标	指标 1：对集中区物流业未来可持续发展的影响	较大	交通条件的改善，将极大的促进集中区物流业的发展
			指标 2：对集中区空港物流园可持续发展的影响	较大	促进集中区空港物流园的持续发展
			指标 3：项目持续发挥作用的期限	15 年	项目建设固定资产按 15 年设计并将持续作用
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：群众对本项目的满意度	95%以上	98%以上
			指标 2：社会公众投诉情况	投诉概率 2%以下	1%以下

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

三、投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资额

按照财政部要求，此次申请的安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目专项债券资金纳入政府性基金预算管理，根据项目可研报告（批复）及项目计划投资方案，本次专项债项目总投资合计 49923.03 万元。

（二）资金筹措方案

1、资本金来源：本项目估算总投资 49923.03 万元，资本金 17923.03 万元，占比 35.90%。资本金来源包括江南产业集中区财政资金以及各级各部门预算内补助资金。

2、融资来源：本项目所需资金计划发行专项债券 32000.00 万元，占总投资的 64.10%。

（三）项目建设计划及现状

1、项目前期工作情况

（1）已取得安徽省江南产业集中区管委会关于安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目项目建议书的批复，文号“江南管产【2020】41号”；

（2）已取得安徽省江南产业集中区管委会产业发展部关于安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目可行性研究报告的批复，文号“江南管产【2020】44号”。

（3）资本金来源已确定，目前到位资本金 100%。

2、项目实施计划

本项目建设周期为 2 年（2020 年开工、2022 年竣工），因疫情影响，项目进度缓慢，工期延迟，预计 2025 年 6 月竣工。

（四）资金使用计划

项目总投资 49923.03 万元，建设期第一年、第二年投入比例分别为 30%、70%（备注：因疫情影响，项目进度缓慢，工期延迟，预计 2025 年 6 月竣工；2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年/2025 年投入比例分别为 5%、10%、12%、18%、50%、5%。）。

（五）项目资金保障措施

为切实规范项目资金管理，保障项目资金安全、高效运行使用，根据债券专项资金使用管理有关规定，项目专项资金监管使用按照以下制度管理：

1、资金管理制度

严格按照国家财政专项资金相关管理制度进行管理，设立专用账户，专项进行项目资金的使用、归集和兑付，专款专用、专项核算，规范管理。

2、资金使用制度

债券资金使用遵循专款专用原则，由同级财政部门纳入政府性基金预算管理，并专项用于本项目建设。按照同级人大批准的本项目专项债券分配方案限额拨款，未纳入年度专项债券限额内的项目，不得安排资金。资金使用部门根据项目实施进度据实填报专项债券资金使用需求，按照相关专项债券资金审批流程审批后，拨付到项目使用单位，任何单位和个人不得截留、不得挤占挪作他用。

3、债券资金本息兑付

资金使用单位在项目完工交付使用后，要按照相关要求将项目产生收益归集到指定专用账户，同级财政部门根据基金管理要求将收益及其他收入归集汇总到指定专用账户，负责按期兑付项目债券本息。

资金使用单位在专项债券资金本息未全部归还完毕时，未经同级财政和主管部门一致同意，资金使用单位不得将本项目专项债券资金建设的基础设施、设备等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

4、相关部门职责

财政部门主要职责：负责对专项债券资金投入项目的实施情况进行监督检查；对专项债券资金使用情况监督检查；负责专项债券资金的拨付和本息按期兑付，负责披露项目建设及资金使用相关信息。

项目主管部门主要职责：负责对专项债券资金项目建设情况动态监管；负责对专项债券资金项目的工程进度、质量安全等进行检查；负责组织专项债券资金项目的竣工验收；配合审计部门对专项债券资金项目和资金使用进行审计监督。

资金使用单位主要职责：对项目施工单位提供的专项债券资金拨付资料的真实性负责；按要求申请拨付专项债券资金；严格按照批准的项目资金用途合理使用债券资金，做到专款专用；配合财政部门按期兑付本息工作，配合审计督查部门对专项债券资金项目和资金使用进行审计监督工作。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益涉及的相关内容

1、收益涉及的相关政策

根据本项目涉及的建设内容，项目收益包括基础设施提升带来的土地出让增量收益、道路广告位招租收益、物流仓储出租收益、加油站特许经营权转让收益等，涉及收益的政策包括但不限于以下内容：

（1）池州市建设工程造价管理站发布的《池州建筑工程信息价》（2019 年 7 月份）。

（2）《池州市人民政府关于公布江南产业集中区土地定级及基准地价的通知》（池政秘〔2015〕23 号）。

（3）道路广告位招租收益、物流仓储出租收益、加油站特许经营权转让收益依据项目区同期市场价计算。

2、覆盖群体分布

本项目主要为江南产业集中区空港物流园城镇基础设施提升，项目建成后江南产业集中区空港物流园的基础设施、交通条件及人居环境都将加大改善。收益群体覆盖整个江南产业集中区，尤其是空港物流园。

（二）预期收益、支出情况

项目预期收益包括基础设施提升带来的土地出让增量收益、道路广告位招租收益、物流仓储出租收益、加油站特许经营权转让收益。债务风险锁定在项目内。

预期收益、支出及资金平衡测算如下：

1、道路广告位招租收益

本项目实施后，江南产业集中区将提升改造市政道路 9 条、新增市政道路 12 条，完善集中区的基础设施建设，改善集中区对外形象及投资环境，促进项目区的经济发展，而区域经济发展又将带动道路广告收入。根据相关规划及项目单位提供资料，本项目拟在 21 条道路中设置 20 个大型广告牌，其中沿江南大道布置 6 个（紧邻九华山机场），其他干道布置 14 个。

参照江南产业集中区及周边池州经济开发区、高新区类式广告收入（15~20 万元/年.个），预测本项目沿江南大道布置的广告位收入为 20 万元/个.年，其他广告位按 15 万元/个.年估算，总成本及税金按收入的 10%计取。

自 2024 年开始有出租收益，2024 年出租率按 30%计取，项目建成后第 1 年出租率为 70%，第 2 年为 90%，第 3 年及以后年份为 100%；同时，随着江南产业集中区的不断发展，出租价格将会逐年上涨，保守预测每 2 年上涨 5%（本项目广告位出租价格自 2028 年开始上涨 5%，以后每 2 年上涨 5%）。

2、土地出让增量收益

本项目实施后，将进一步完善江南产业集中区基础设施建设，使集中区空港物流园部分未出让土地（商业用地）由“生地”、变为“熟地”，提升了土地价值。

本次用作项目收益的土地出让增量收益由江南大道沿线两块已收储的未出让土地约 300 亩（具体位置详见下图 1，两地块面积相等）承担，土地性质为商业用地，预估两个地块分别在 2025 年、2027 年出售。

根据《池州市人民政府关于公布江南产业集中区土地定级及基

准地价的通知》（池政秘〔2015〕23号），结合“安徽省江南产业集中区2015-2018年已出让土地详细情况一览表”及地块区位，估测拟出让的300亩商业用地目前出让价约80万元/亩。

本项目的实施，完善了拟出让商业地块的基础设施建设，提升了土地价值；且随着集中区的经济发展，土地价值将会逐年上升。保守估算本项目2027年拟出让商业用地出让价为150万元/亩；且随着集中区的发展，地块价值将会逐年上升，保守估算本项目2029年拟出让商业用地出让价为165万元/亩（相比2027年上涨10%）。

则本项目土地出让增量净收益为23250.0万元，具体如下表：

地块位置 (江南大道沿线)	面积 (亩)	规划用途	拟出让 年	单位土地价值增量 (万元/亩)	土地出让增量收 益(万元)
南至淮河东路 北至沙河路	150	商业用地	2025 年	150-80=70	10500.0
南至皖江东路 北至淮河东路	150	商业用地	2027 年	165-80=85	12750.0
合计	300				23250.0



图1 本项目拟出让两地块区位图

江南产业集中区 2015-2018 年土地出让价格如下表：

2015-2018年出让土地详细情况一览表

序号	项目名称	供地面积（平方米）	土地用途	成交时间	出让金（万元）	成交单价（元/平方米）	容积率	地块编号
1	中央储备粮池州直属库	66894	工业	2015.7.30	980	146.50	不低于0.8	G10
2	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	30320	其他商服	2015.8.21	3375	1113.13	不大于1.3	B15
3	池州钱溪餐饮有限公司	6995	住宿餐饮	2015.8.31	420	600.43	不大于1.2	B1
4	安徽善龙置业有限公司	66739	工业	2015.9.29	1000	149.84	不小于1.3	D18
5	池州市江南商品混凝土有限公司	35416	工业	2015.9.29	530	149.65	不小于0.3	D17
6	安徽池东电力设备有限公司	30189	工业	2015.9.29	430	142.44	不小于1.2	D20
7	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	64903	商服	2015.10.29	12700	1956.77	不大于2.5	B21
8	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	66546	商服	2015.10.29	13000	1953.54	不大于2.5	B22
9	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	65342	商服	2015.10.29	12800	1958.92	不大于2.5	B23
10	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	65463	商服	2015.10.29	12800	1955.30	不大于2.5	B24
11	池州市安安新材料科技有限公司	69511	工业	2017.5.8	1100	158.25	不小于1.1	G11
12	安徽顺婷新型建材有限公司	33260	工业	2017.11.28	440	132.29	不小于1.3	D 16
13	安徽锦朝环保科技有限公司	20032	工业	2017.11.28	295	147.26	不小于1.3	D 22
14	安徽科顺线缆科技有限公司	16567	工业	2017.11.28	220	132.79	不小于1.3	D23
15	安徽省江之南建设发展有限公司	229290	工业	2018.5.21	3100	135.20	不小于1.2	D1-1
16	安徽省胜德再生资源有限公司	33368	工业	2018.6.22	450	134.86	不小于1.2	D24

17	池州通威饲料有限公司	823	工业	2018.6.22	18	218.71	不小于1.3	F3-1
18	安徽聚友纺织科技有限公司	68987	工业	2018.7.16	900	130.46	不小于1.2	F10
19	安徽鸿美达纺织科技有限公司	98309	工业	2018.7.16	1280	130.20	不小于1.2	D14-1
20	安徽永存纺织科技有限公司	66847	工业	2018.7.16	890	133.14	不小于1.2	F12
21	安徽恒业纺织科技有限公司	66720	工业	2018.7.16	870	130.40	不小于1.2	F13
22	安徽永达纺织科技有限公司	71540	工业	2018.7.16	940	131.40	不小于1.2	D9-2
23	池州得奇环保科技有限公司	86248	工业	2018.7.16	1130	131.02	不小于1.2	H1
24	安徽常优纺织科技有限公司	66878	工业	2018.7.18	870	130.09	不小于1.2	F11
25	安徽凌晨纺织科技有限公司	98300	工业	2018.7.18	1280	130.21	不小于1.2	D15-1
26	安徽华腾新材料有限公司	20139	工业	2018.7.18	270	134.07	不小于1.2	F7-1
27	池州市海能铝业有限公司	76022	工业	2018.7.18	1010	132.86	不小于1.2	F7-2
28	安徽宏凯铝业科技有限公司	68185	工业	2018.7.18	910	133.46	不小于1.2	H2
29	池州市安安新材料科技有限公司	71986	工业	2018.7.18	960	133.36	不小于1.2	G11-1
30	池州市百信健康产业发展有限公司	4966	其他商服	2018.7.26	231	465.16	不大于2.0	A21
31	安徽省江南产业发展有限公司	295043	工业	2018.7.26	3600	122.02	不小于1.2	H3
32	安徽省文控工业化建造有限公司	171165	工业	2018.8.13	2280	133.20	不小于1.2	C2-2
33	安徽新云丽羽绒制品有限公司	20171	工业	2018.12.5	260	128.90	不小于1.2	D25-1
34	安徽万峰精工铝业科技有限公司	72091	工业	2018.12.5	980	135.94	不小于1.2	F5-1
35	安徽九池智能安防科技有限公司	130369	工业	2018.12.5	1700	130.40	不小于1.2	G12
36	安徽龙铝铝业科技有限公司	67206	工业	2018.12.5	880	130.94	不小于1.2	G13
37	安徽文香信息技术有限公司	13411	工业	2018.12.5	180	134.22	不小于1.2	H6

3、多功能物流中心出租收益

本项目实施后，进一步完善江南产业集中区空港物流园的配套设施，新增了多功能物流中心，增加了多功能物流中心出租收益。

参考池州市平天湖风景区及周边市县物流园区近几年现状物流办公管理、仓储用房出租统计数据（出租收益为 120~216 元/年.平方米，总成本及税收占收入的 12%~18%左右），结合空港物流园的区位优势（紧邻九华山机场），保守预测本项目多功能物流中心运营期第 1 年出租收入约 156 元/年.平方米，总成本及税收约占收入 15%。

自 2025 年开始有收益，预测 2025 年出租率为 50%，2026 年为 70%，2027 年为 90%，2028 年及以后年份为 95%。且随着集中区的发展，运输量将逐年增大，预测本项目多功能物流中心运营期内出租价格每两年上涨 5%。

4、物流堆场出租收益

本项目实施后，进一步完善江南产业集中区空港物流园的配套设施，新增了物流堆场，增加了流堆场出租收益。

参考池州市平天湖风景区及周边市县物流园区近几年现状物流办公管理、仓储用房出租统计数据（出租收益为 36~84 元/年.平方米，总成本及税收占收入的 12%~18%左右），结合空港物流园的区位优势（紧邻九华山机场），保守预测本项目物流堆场运营期第 1 年出租收入约 48 元/年.平方米，总成本及税收约占收入 15%。

自 2025 年开始有收益，预测 2025 年出租率为 50%，2026 年为 70%，2026 年为 90%，2028 年及以后年份为 95%。且随着集中区的发展，运输量将逐年增大，预测本项目多功能物流中心运营期内出租价格每两年上涨 5%。

5、加油站特许经营权转让收入

项目实施后，拟将规划中（位于本项目拟出让的商业地块中）待建的加油站（占地 10 亩，2027 年建成）特许经营权转让，取得特许经营权转让收入。

本项目加油站位于集中区核心地段，区位优势极佳。参考江南产业集中区周边同规模加油站现状运营情况，预测本项目加油站特许经营权转让收入约 120 万元/年。

预测，转让收益自 2028 年开始取得。

预期收益、支出情况预测见表 4-1。

（三）资金平衡情况

安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目拟发行债券金额 32000 万元，2021 年 9 月已发行 3000 万元，期限为 10 年，票面利率 3.14%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2022 年 6 月已发行 4000 万元，期限为 10 年，票面利率 2.91%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2023 年 3 月 15 日已发行 5000 万元，期限为 10 年，利率 2.97%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；2023 年 8 月 23 日已发行 2000 万元，期限为 10 年，利率 2.76%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。2024 年已发行 17440 万元，其中 2 月 5 日已发行 3000 万元，期限为 10 年，利率 2.53%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；8 月 8 日已发行 10000 万元，期限为 10 年，利率 2.19%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；2024 年 12 月发行 4440 万元根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，

将 2024 年 8 月皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目发行的 1800 万元（利率为 2.34%）和 2024 年 8 月安徽省江南产业集中区中水回用项目发行的 2640 万元（利率为 2.19%）专项债资金调整至本项目使用，按实际利率计算，具体情况如下表：

皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目、安徽省江南产业集中区起步区中水回用项目
专项债券资金用途调整情况一览表

序号	所在市 /省直 单位名称	拟调整专项债券项目情况								拟安排本地区专项债券项目情况			
		区划 名称	债券全称	项目名称	发行日期	发行利率	发行期限	发行金额（万元）	拟调整金额（万元）	区划名称	项目名称	发行期限	拟安排金额（万元）
1	池州市	市本级	其他项目收益专项债券	安徽省江南产业集中区第一污水处理厂（一期二系列2.5万m³d）项目	2024年6月	2.53%	20年	2800	2800	市本级	皖江江南新兴产业集中区科创产业园基础设施建设工程项目	20年	2800
2	池州市	市本级	其他项目收益专项债券	皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目	2024年8月	2.34%	20年	2000	1800		安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套项目	10年	4440
3	池州市	市本级	其他项目收益专项债券	安徽省江南产业集中区起步区中水回用项目	2024年8月	2.19%	10年	3000	2640				
合计								7800	7240				7240

2025 年计划发行 560 万元（本次申请发行 500 万元），期限为 10 年，利率 3.8%，利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

根据现金流量表计算，2021 年 9 月已发行 3000 万元在 2031 年年底偿还，2022 年 6 月已发行 4000 万元在 2032 年年中偿还，2023 年 3 月已发行 5000 万元在 2033 年年中偿还，2023 年 8 月已发行 2000 万元在 2033 年年底偿还，2024 年 2 月 5 日已发行的 3000 万元在 2034 年年中偿还；2024 年 8 月 8 日已发行的 10000 万元在 2034 年年底偿还，2024 年 12 月已发行的 4440 万元（皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目、安徽省江南产业集中区起步区中水回用项目专项债券调整资金）在 2034 年年底偿还。2025 年计划发行的 560 万元在 2035 年年中偿还。可用于债务偿还的项目收益为 63606.80 万元，本息合计为 40304.16 万元，测算得债券本息覆盖率 1.58，能够实现项目收入和融资自求平衡。

还本付息计划、资金平衡表分析测算详见下表 4-2、4-3。

表 4-1 预期收益、支出一览表 1

单位：万元

序号	收益项目	合计	2020 年至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	道路广告位招租净收益	3369.05		89.10	207.90	267.30	297.00	311.85	311.85	327.45	327.45	343.82	343.82	361.01	180.50
1.1	出租率			30.0%	70.0%	90.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1.2	收入	3743.38		99.00	231.00	297.00	330.00	346.50	346.50	363.83	363.83	382.02	382.02	401.12	200.56
1.3	总成本及税金	374.33		9.90	23.10	29.70	33.00	34.65	34.65	36.38	36.38	38.20	38.20	40.11	20.06
2	土地出让增量收益	23250.00					10500.00		12750.00						
2.1	拟出让土地拟出让价值	47250.00					22500.00		24750.00						
2.2	拟出让土地现状价值	24000.00					12000.00		12000.00						
3	多功能物流中心收益	27596.52			1326.00	1856.40	2506.14	2645.37	2777.64	2777.64	2916.52	2916.52	3062.35	3062.35	1749.59
3.1	出租率				50.00%	70.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	出租收入	32299.59			1560.00	2184.00	2948.40	3112.20	3267.81	3267.81	3431.20	3431.20	3602.76	3602.76	1891.45
3.3	出租成本	4703.07			234.00	327.60	442.26	466.83	490.17	490.17	514.68	514.68	540.41	540.41	141.86
4	物流堆场收益	8491.23			408.00	571.20	771.12	813.96	854.66	854.66	897.39	897.39	942.26	942.26	538.33
4.1	出租率				50.00%	70.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.2	出租收入	9938.32			480.00	672.00	907.20	957.60	1005.48	1005.48	1055.75	1055.75	1108.54	1108.54	581.98
4.3	出租成本	1447.09			72.00	100.80	136.08	143.64	150.82	150.82	158.36	158.36	166.28	166.28	43.65
5	加油站特许经营权转让收益	900.00						120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	60.00
	项目净收益合计	63606.80		89.10	1941.90	2694.90	14074.26	3891.18	16814.15	4079.75	4261.36	4277.73	4468.43	4425.62	2528.42

表 4-2 还本付息计划表 1

单位：万元

年度	合计	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
付息周期(半年)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
期初债券余额				0		3000	7000	7000	12000	14000	17000	31440	32000	32000	32000	32000	32000
当期发行债券	32000.00			0	3000	4000		5000	2000	3000	14440	560					
应计债券利息	8304.16		0	0	0	47.1	105.30	105.3	179.55	207.15	245.10	404.568	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21
偿还本金	32000.00																
当期偿还利息 (半年计)	8304.16		0	0	0	47.1	105.30	105.3	179.55	207.15	245.10	404.568	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21
当期偿还利息 (全年计)	8304.16	0		0		152.40		284.85		452.25		819.78		830.42		830.42	
偿还本息合计 (半年计)	15304.16		0	0	0	47.10	105.30	105.30	179.55	207.15	245.10	404.568	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21
偿还本息合计 (全年计)	40304.16		0.00	0.00		152.40		284.85		452.25		819.78		830.42		830.42	

续表 4-2 还本付息计划表 2

单位：万元

年度	2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035	
付息周期 (半年)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
期初债券余额	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	29000	25000	25000	20000	18000	15000	560	0
当期发行债券																
应计债券利息	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	368.1	309.91	309.91	235.66	208.06	170.11	10.64	
偿还本金								3000	4000	0	5000	2000	3000	14440	560	
当期偿还利息 (半年计)	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	368.108	309.91	309.91	235.66	208.06	170.11	10.64	
当期偿还利息 (全年计)	830.42		830.42		830.42		830.42		678.02		545.57		378.17		10.64	
偿还本息合计 (半年计)	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	415.21	3415.21	4368.11	309.91	309.91	235.66	3208.06	14610.11	570.64	
偿还本息合计 (全年计)	830.42		830.42		830.42		3830.42		4678.02		7545.57		17818.17		570.64	

表 4-3 资金平衡表分析表 1

单位：万元

序号	年度	2020 年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一	现金流入								
1	资本金流入	2496.15	1992.30	1990.76	1986.15	7521.52	1936.15	—	—
2	债券资金流入	0.00	3000.00	4000.00	7000.00	17440.00	560.00	—	—
3	其他融资资金流入								
4	项目收益现金流入	0.00	0.00	0.00		89.10	1941.90	2694.90	14074.26
小计	现金流入总额	2496.15	4992.30	5990.76	8986.15	25050.62	4438.05	2694.90	14074.26
二	现金流出								
1	建设期支出	2496.15	4989.00	5833.96	8693.60	24490.08	1675.76		
2	债券发行费用	0.00	3.30	4.40	7.70	19.18	0.62	—	—
3	债券还本付息	0.00	0.00	152.40	284.85	452.25	819.78	830.42	830.42
3.1	债券付息	0.00	0.00	152.40	284.85	452.25	819.78	830.42	830.42
3.2	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	2496.15	4992.30	5990.76	8978.45	24942.33	2495.54	830.42	830.42
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	7.70	108.28	1942.52	1864.48	13243.84
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	7.70	115.98	2058.50	3922.98	17166.83
3	债券本息覆盖率	1.58							

续表 4-3 资金平衡表分析表 2

单位：万元

序号	年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入									
1	资本金流入	-	-	-	-					17923.03
2	债券资金流入	-	-	-	-					32000.00
3	其他融资资金流入									
4	项目收益现金流入	3891.18	16814.15	4079.75	4261.36	4277.73	4468.43	4485.62	2528.42	63606.80
小计	现金流入总额	3891.18	16814.15	4079.75	4261.36	4277.73	4468.43	4485.62	2528.42	113529.83
二	现金流出									
1	建设期支出									48178.55
2	债券发行费用	-	-	-	-					35.20
3	债券还本付息	830.42	830.42	830.42	3830.42	4678.02	7545.57	17818.17	570.64	40304.16
3.1	债券付息	830.42	830.42	830.42	830.42	678.02	545.57	378.17	10.64	8304.16
3.2	债券还本	0.00	0.00	0.00	3000.00	4000.00	7000.00	17440.00	560.00	32000.00
小计	现金流出总额	830.42	830.42	830.42	3830.42	4678.02	7545.57	17818.17	570.64	88517.91
三	现金净流量									
1	当年现金净流入	3071.40	15994.37	3249.33	430.94	-400.29	-3077.14	-13332.55	1957.78	
2	期末累计现金结存额	20238.23	36232.61	39481.94	39912.88	39512.60	36435.46	23102.92	25011.92	
3	债券本息覆盖率	1.58								

五、项目融资计划

（一）募集资金计划

1.债券名称：安徽省江南产业集中区空港物流园基础设施及配套建设项目专项债券。

2.发行品种：地方政府专项债券。

3.债券期限：10 年。

4.发行规模：人民币 32000 万元。

5.债券利率：2021 年 9 月 22 日已发行 3000 万元、利率为 3.14%，2022 年 6 月 15 日已发行 4000 万元、利率为 2.91%，2023 年 3 月 15 日已发行 5000 万元、利率 2.97%，2023 年 8 月 23 日已发行 2000 万元、利率 2.76%，2024 年 2 月 5 日已发行 3000 万元、利率 2.53%，2024 年 8 月 8 日已发行 10000 万元、利率 2.19%；根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，将 2024 年 8 月皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目发行的 1800 万元、利率为 2.34%和 2024 年 8 月安徽省江南产业集中区中水回用项目发行的 2640 万元、利率为 2.19%，专项债资金调整至本项目使用），按实际利率计算；2025 年计划发行 560 万元（本次申请发行 500 万元），按固定利率 3.8%预测。

6.还本付息方式：利息每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。

7.可发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。

8.特别约定：项目建成后，如运营期内收益好于预测，将存在提前偿债的情况。届时根据具体情况作出提前偿债的具体财务安排。

9.拟发行时间：2021 年-2025 年分期发行。2021 年 9 月 22 日发行 3000 万元，2022 年 6 月 5 日发行 4000 万元，2023 年 3 月 15 日发行 5000 万元、8 月 23 日发行 2000 万元；2024 年拟发行 17440 万元，2 月 5 日已发行 3000 万元，8 月 8 日已发行 10000 万元；12 月已发行 4440 万元（根据池州市统筹安排，经池州市政府同意并报省财政厅批准，将 2024 年 8 月皖江江南新兴产业集中区低碳产业园基础设施建设工程项目发行的 1800 万元和 2024 年 8 月安徽省江南产业集中区中水回用项目发行的 2640 万元，专项债资金调整至本项目使用）。2025 年计划发行 560 万元（本次申请发行 500 万元）。

（二）专项债券投资者保护措施

1、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

2017 年 1 月 13 日，安徽省人民政府办公厅印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10 号）。2017 年 5 月 25 日，池州市人民政府办公室《关于印发池州市政府性债务风险应急处置预案的通知》（池政办秘〔2017〕79 号），江南产业集中区同时制定应急预案。一是多举措防范化解政府性债务风险。强化主体责任，规范债务管理。将债务管理纳入绩效考核，以严控债务上限额度、严守债务风险底线作为首要目标，摸清债务底数，分类甄别，分类处置。二是狠抓融资管理，严格控制新增债务。坚持“四个唯一”标准，建立健全政府性债务限额管理和预算管理机制，开展违法违规融资担保清理整改，按照加强政府债务和融资管理规定，全面落实债务“借用管还”一体化责任。三是狠抓项目包装，强化

项目推进。精心选择政策符合度高、带动示范性好、自求平衡能力强的项目，积极争取专项债券，深入推进项目的包装，提高项目吸引力。四是增加财政收入，优化支出结构。围绕现有重点项目和重点产业布局，大力引进主导产业链周边企业，培育新税源，适度加大土地出让力度，增加可偿债财力，压缩一般性支出，加大预算统筹力度，积极筹措资金。

2、建立完善的债券资金使用管理机制

为规范安徽省政府专项债务预算管理，2016年11月28日安徽省财政厅安徽省财政厅转发了财政部《地方政府专项债务预算管理办法》，要求各地严格按照要求，规范地方政府专项债务预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》规定了专项债务的使用管理应当遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则。对于专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还。财政部门建立政府专项债券资金使用管理机制，将绩效管理贯穿于专项债券资金项目立项、分配和使用全过程，实现专项债券资金预算有编制目标、有跟踪执行、有完成评价、有结果运用，不断提高专项债券资金的使用管理水平。并按照法律、法规和财政部规定，向社会公开专项债务限额、余额、期限结构、使用、项目收支、偿还等情况，主动接受监督。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、组织风险及控制措施

项目的建设需要政府各职能部门通力协作，共同管理，否则容易出现各相关环节的不合理现象出现等问题。因此，项目一经立项批复，应成立专门的领导小组、实施办公室等组织机构，由工程涉及的纪检、国土、建投、环保、交通等部门抽调专门的管理人员对工程实施中的可研设计、施工等环节进行全程监督管理，并应委托专业的工程监理单位进行监理工程，才可有效保障工程建设管理活动的合法性、安全性。针对项目建设组织风险，政府各职能部门必须通力协作，加强交流，及时解决出现的问题，有效保障工程建设管理活动的合法性、安全性。

2、技术风险及控制措施

项目实施涉及土建、市政工程、岩土等各种工程技术手段，任何一环节的失误均有可能导致工程实施时技术失误，造成安全隐患。因此工程建设的各技术环节均应由相应资质的技术单位担任。同时应注意各环节技术审查的重要性，确保工程实施方案、技术手段的合理性、合法性。

3、自然风险及控制措施

本项目自然风险是指恶劣的自然环境对工程建设期间造成的构筑物损坏。由于自然因素的不可控性、不可抗拒性、自然条件的差异性及其变化的频繁性，可能影响在建工程的质量，造成建设期、

运营期间不可估量的工程风险。针对项目可能产生的自然风险，项目建设单位应严格遵守建设程序，实行项目法人负责制、招投标制、合同制及监理制，严把质量关，使得项目建设得到可持续的良性发展。

4、来源于施工方的风险及控制措施

本次项目可能因施工技术、管理方案等存在问题，导致项目不能按进度实施，进而影响项目的完工，项目不能按时投入使用，从而影响收益。

对策：项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时使用。同时在施工中严格执行《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。施工中督促施工单位做好民工工资保障措施，施工单位必须按社保局要求，进行民工工资管理。施工期间，保障附近居民的正常生活和工作，保障道路通行，做好扬尘及噪音污染防治措施。

5、工程事故及控制措施

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪音污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机具操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪音等涉及到施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

对策：（1）项目施工时，要求施工企业严格执行劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。（2）项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。（3）项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。（4）项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。（5）在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。（6）加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。（7）配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

本项目收益来源于项目实施后产生的广告位招租收益、物流仓储出租、加油站特许经营权转让收益、土地出让金增量收益等，其中加油站特许经营权转让收益、土地出让金增量收益风险较小，物流仓储出租、广告位招租收益的经营风险较大。经营风险包括政策风险、市场风险等，当地政府应当采取适当的措施、营销手段，进一步完善集中区的基础设施、公共服务设施建设，提升集中区投资环境等，推动集中区经济发展，控制相关风险。

2、财务风险

项目债券融资 32000 万元，存在偿还债务本息的压力。措施：积极争取中央、省级补助，同时加大力度争取地方财政补助和其它专业补助资金，从而缓解偿债压力。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致池州市经济增速放缓、政府财政收入波动政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。项目无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价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风险。

对策：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、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，并如期完成工程建设和及时经营使用。

6、存续债券置换不畅风险

项目若存续债券置换不畅导致项目出现兑付风险。同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

对策：对项目的现金流建立了严格的账户监管机制，保障了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，切实保障了投资者利益。此外，大力推进建设工作，在建设完成后及时投入使用，以避免出现兑付风险。