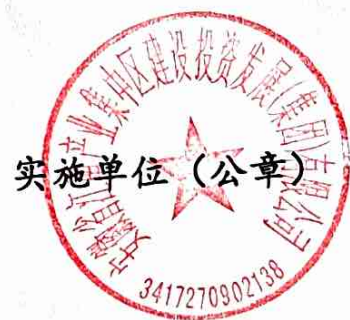
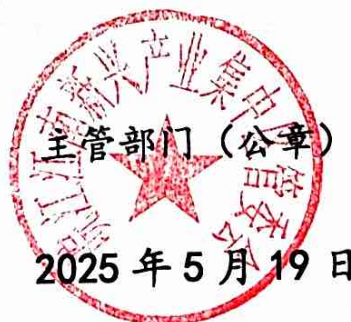


池州市专项债券

皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础 设施建设项目

实施方案



情况简介

项目名称	皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目
项目所属领域	市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施
项目总投资	27379.26 万元
资金来源	专项债资金与地方财政资金
项目地点	本项目建设地点位于江南新兴产业集中区滨江大道（G236）北侧、规划建设的梅龙公用码头东侧。
主管部门	皖江江南新兴产业集中区管委会
项目单位	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司
项目主要建设内容	本项目用地面积约 93485.00m ² （约 140 亩），总建筑面积约 53908.00 m ² ，具体建设内容含新建 17732.00m ² 干线物流流转中心、26236.00m ² 云仓仓配一体化中心、9609.00m ² 冷链物流仓储中心、33.00m ² 门卫、298.00m ² 汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。
项目建设期	2025 年 7 月-2027 年 6 月
项目合法性	项目已完成项目建议书批复、可研批复、用地预审与规划选址意见的复函、环评豁免、节能承诺表、项目偿债能力与项目单位整体举债风险有关情况意见函、资金到位情况说明等项目前置性手续。
拟发行债券金额	10000 万元
债券发行计划	计划按 3 年发行，2025 年下半年发行 3000 万元，2026 年下半年发行 4000 万元，2027 年上半年发行 3000 万元。
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	3.00%
项目收入来源	本项目收入来源包括皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车位收入及充电桩服务费收入。
债券存续期净收益	19903.49 万元
债券存续期本息和	16000.00 万元
本息覆盖倍数	1.24
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	良好

目录

一、项目基本情况简介	1
1.1 区域情况简介	1
1.2 项目情况	4
二、项目重大经济社会效益分析	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	8
2.3 生态效益	9
三、绩效评估分析	13
3.1 事前绩效评估情况	13
3.2 绩效目标	13
四、项目建设方案	15
4.1 设计依据	15
4.2 设计原则	16
4.3 规划设计理念	16
4.4 总体规划方案	17
4.5 建筑工程	18
4.6 结构设计	20
4.7 给排水设计	21
4.8 电气设计	25
4.9 暖通工程	28

4.10 配套工程	31
4.11 充电桩工程（60KW）	33
五、项目投资估算及资金筹措	35
5.1 项目投资估算	35
5.2 资金筹措方案	44
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况	46
6.1 预期收益	47
6.2 债务还本付息（偿债计划）情况	67
6.3 偿债指标计算	69
6.4 项目资金测算平衡分析	69
6.5 现金流量表	72
6.6 敏感度分析（压力测试）	74
七、项目风险评估及控制措施	79
7.1 风险识别	79
7.2 风险估计	81
八、投资者保护措施（还款保障计划）	83
8.1 总则	83
8.2 资金流入管理	84
8.3 资金流出管理	84
8.4 预算管理	85
8.5 债券资金存储	86
8.6 债券资金使用	86

8.7 项目收入及运营成本	87
8.8 资产管理	88
8.9 资金绩效管理	88
8.10 部门职责	89
九、还款措施	83
9.1 总则	83
9.2 成立债务管理领导小组	83
9.3 明确各部门职责	84
9.4 应急处置	85
9.5 政府债务预算管理	86
9.6 监督管理	87
9.7 项目资产管理	87
十、资产管理方案	88
10.1 资产类型、数量、预估价值	88
10.2 资产权益归属及资产持有单位	89
10.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例	89
附件：事前绩效评估报告	83
一、项目基本情况	84
二、绩效评价工作开展情况	88
三、绩效评估分析	91
四、总体结论	100

五、相关建议	100
六、评估依据	100

一、项目基本情况简介

1.1 区域情况简介

池州市，安徽省辖地级市，地处安徽省西南部，长江下游南岸；东南部属皖南山区，中部为岗冲相间的丘陵区，西北部沿江地带为洲圩区，地势低平，河湖交错；属亚热带湿润季风气候，四季分明，雨量充沛；总面积 8399 平方千米。截至 2023 年 10 月，池州市下辖 1 个区、3 个县。

皖江江南新兴产业集中区是省委、省政府根据国务院批复的《皖江城市带承接产业转移示范区规划》于 2010 年 6 月设立，地处池州、铜陵两市之间，四大佛教名山——九华山下，总规划面积 199.43 平方公里，其中起步区 20 平方公里。2020 年 3 月，省委、省政府对集中区实行“省支持、市管理”体制。

集中区北滨长江，西靠池州，东临铜陵，南望九华，所在地池州市是长三角一体化中心区 27 个城市之一，是长江经济带发展、中部崛起战略、合肥等五大省会都市圈重要节点城市，皖江城市带承接产业转移示范区重要成员，皖南国际文化旅游示范区核心城市。集中区拥有长江深水岸线 14.5 公里，全年可通行万吨级船舶；铜九铁路、沪渝高速公路、318 国道、321 省道穿境而过；区内九华山机场已开通北京、上海、广州等 10 余条航线，“水陆空铁”立体交通网络已形成，全面融入长三角“3 小时”都市圈、南京及合肥“1.5 小时”通勤圈。

集中区境内拥有十八索自然保护区，双丰圩、庆丰圩、西岔湖、查村湖等湖泊与大、小天目山交相辉映，地貌类型极为丰富，低山、丘陵、湖泊、河流等多种自然景观并存，沿青通河一带分布有天然草甸，面积约 120 公顷。每年冬季 2 万余只水禽在此过冬，其中白头鹤、白鹤、黑鹤为国家一级保护动物。境内矿藏及其他自然资源丰富，煤、金、银、铜、锰、铅锌等均有分布。

1、区域经济情况

2022-2024 年经济基本情况表

<div>年份</div> <div>标题</div>	2022	2023	2024
地区生产总值（亿元）	1078.5	1112.2	1177.8
地区生产总值（GDP） 增速（%）	5.4	6.5	6.3
第一产业（亿元）	98.1	97.3	101.7
第二产业（亿元）	502.7	488.9	500.4
第三产业（亿元）	477.7	526	575.7
产业结构			
第一产业	9.1%	8.7%	8.6%
第二产业	46.6%	44%	42.5%
第三产业	44.3%	47.3%	48.9%
固定资产投资增速 （%）	15	13.8	7.1
社会消费品零售总额 （亿元）	465.6	486.2	510.5
城镇居民人均可支配 收入（元）	41035	43440	45525

农村居民人均可支配收入（元）	20602	22415	22400
房地产开发投资（亿元）	88.7	62.9	36.7
金融机构本外币各项存款余额（亿元）	1553.3	1780.2	1983.3
金融机构本外币各项贷款余额（亿元）	1247.6	1473.3	1720.1

数据来源：池州市统计局

2、区域财政收支及债务情况

2022 年，全市一般公共预算收入实现 83.1 亿元，同年，一般公共预算支出完成 201.8 元。政府性基金收入实现 28.47 亿元，同年，政府性基金支出完成 66.76 亿元。一般债务限额 159.39 亿元，一般债务余额 134.49 亿元，专项债务限额 182.31 亿元，专项债务余额 180.50 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入实现 92.1 亿元，同年，一般公共预算支出完成 224.9 元。政府性基金收入实现 22.56 亿元，同年，政府性基金支出完成 84.55 亿元。一般债务限额 149.71 亿元，一般债务余额 138.81 亿元，专项债务限额 228.07 亿元，专项债务余额 226.72 亿元。

2024 年，全市一般公共预算收入实现 96.3 亿元，同年，一般公共预算支出完成 241.6 亿元。政府性基金收入实现 11.41 亿元，同年，政府性基金支出完成 94.11 亿元。一般债务限额 163.02 亿元，一般债务余额 154.29 亿元，专项债务限额 284.03 亿元，专项债务余额 282.52 亿元。

具体财政收支情况详见下表所示：

池州市 2022-2024 年财政收支情况表

单位：亿元

份 项目	年	2022 年	2023 年	2024 年
(一)近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		83.1	92.1	96.3
一般公共预算支出		201.8	224.93	241.6
地方政府一般债券转贷收入		15.53	16.26	18.35
地方政府一般债券还本支出		20.65	25.34	4.69
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		28.47	22.56	11.41
政府性基金支出		66.76	84.55	94.11
(三)近三年政府债务状况				
地方政府债务 限额	一般债务	159.39	149.71	163.02
	专项债务	182.31	228.07	284.03
地方政府债务 余额	一般债务	134.49	138.81	154.29
	专项债务	180.50	226.72	282.52

数据来源：池州市财政局

1.2 项目情况

1、参与主体

项目主管单位为皖江江南新兴产业集中区管委会。

名称	皖江江南新兴产业集中区管委会
统一社会信用代码	11341800557816728Y
机构性质	机关单位
机构地址	安徽省池州市贵池区梅龙街道

项目实施单位为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司。

企业名称	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司
统一社会信用代码	913417005606584924

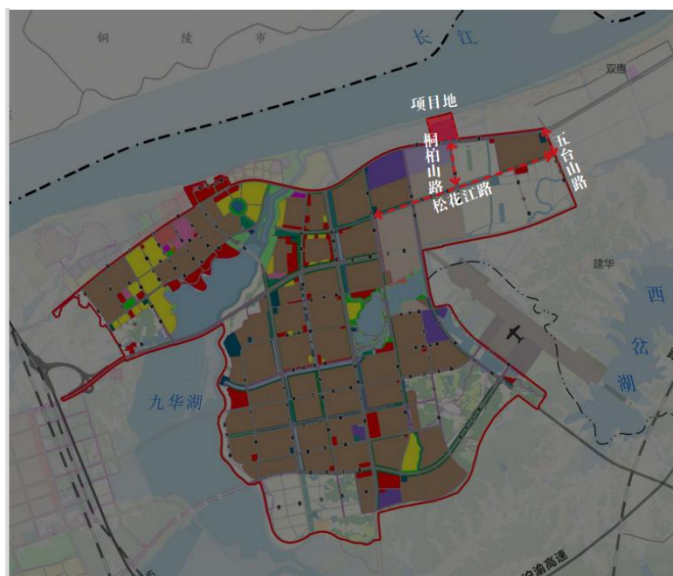
有效期	长期
法定代表人	孙玲玲
登记机关	池州市市场监督管理局
注册地址	安徽省池州市贵池区梅龙街道

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司（以下简称“集团”）系国有控股有限责任公司，由皖江江南新兴产业集中区管委会出资设立，注册资本24.73亿元人民币。集团主营业务为经营管理授权范围内的国有资产、融通建设资金、组织实施政府性投资项目建设、投资经营有收益权的市政公用设施、投资经营土地、房地产开发与销售等。

2、项目基本情况

（1）项目名称：皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目

（2）项目区位：皖江江南新兴产业集中区滨江大道（G236）北侧、规划建设的梅龙公用码头东侧。



项目位置图

项目用地西至镁都大道、南至滨江大道、北至长江，项目用地为工业用地。

(3) 项目建设内容和规模：

本项目位于皖江江南新兴产业集中区临港物流园内，主要建设内容为：

本项目用地面积约93485.00m²（约140亩），总建筑面积约53908.00 m²，具体建设内容含新建17732.00m²干线物流流转中心、26236.00m²云仓仓配一体化中心、9609.00m²冷链物流仓储中心、33.00m²门卫、298.00m²汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。

表1-1 临港物流园项目主要技术指标

序号	项目	单位	规模	备注
1	总用地面积	m ²	93485.00	约140亩
2	总建筑面积	m ²	53908.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	53908.00	
其中	干线物流流转中心	m ²	17732.00	1F, 建筑层高超过12米, 按照2倍计容
	云仓仓配一体化中心	m ²	26236.00	1F, 建筑层高超过12米, 按照2倍计容
	冷链物流仓储中心	m ²	9609.00	2F
	门卫	m ²	33	1F
	汽修间	m ²	298.00	1F
2.2	地下建筑面积	m ²	0	
2.3	建筑物占地面积	m ²	43142	
2.4	计容面积	m ²	95522	
3	建筑密度		46.15	≥40%

序号	项目	单位	规模	备注
4	容积率		1.02	≥ 1.0
5	绿化率		3.53	$\leq 10\%$
6	机动车停车位	个	201	配套建设72个充电桩
7	非机动车停车位	个	540	

(4)项目建设期和运营期：本项目于2025年7月开工,预计于2027年6月全面竣工，项目建设期约24个月。

本项目运营期为2027年7月初至2046年12月底。

(5) 已完成的前期工作

序号	报批手续	取得时间	备注
1	项目建议书的批复	2024 年 8 月 16 日	详见附件 1
2	用地预审与规划选址意见的复函	2024 年 8 月 26 日	详见附件 2
3	节能承诺表	2024 年 8 月 16 日	详见附件 3
4	环评豁免	2025 年 1 月 21 日	详见附件 4
5	可行性研究报告的批复	2025 年 5 月 16 日	详见附件 5
6	省级开发区批复文件	2018 年 4 月 20 日	详见附件 6
7	项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关意见函	2024 年 8 月 14 日	详见附件 7
8	资金到位情况	2025 年 5 月 19 日	详见附件 8

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 社会效益

项目建设完成后，通过招商，引进相关企业入驻，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序地生产，做到全方位的治安管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，可以极大提升池州市的承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础。

项目的建成，通过租赁给其他企业用于经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新；同时实现入驻企业零等待，加快项目投产进程，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。

同时，产业园区的建设促进了产业集聚效益的发挥，使相关行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

项目的实施会提供相当数量的就业机会，也使人口的流动性显著加强，年轻人外出打工的机会增多；随着对外交流的不断增多，一些陈旧的思想观念得以转变，将给沿线地区绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为消除区域的贫困现象起到重大作用，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。

2.2 经济效益

项目建设产业园基础设施，可以充分发挥开发区的政策和聚集效应、辐射带动效应，能大力促进相关产业的发展，拉动地方经济增长。这不仅有利于调整产业结构、促进经济增长、增加税收，创造新的就

业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。工业园区通过进一步降低门槛，放宽限制，加大政策扶持，利用优越的位置，良好的环境，完善的配套设施和优良的服务可以吸引众多企业，从而增加高新技术产业的总量，加快经济转型。

建设产业园基础设施，搭建承接平台，能增强招商引资的竞争力，推进产业转移，促进当地经济发展。实施工业强市战略，必须推进基础设施、配套设施的建设，完善公共服务，给企业提供良好的生产生活和的工作环境，增强招商引资的吸引力，从而聚集市内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术，可以吸引众多技术企业，从而带来巨大的产值和财政收入。

建设产业园基础设施，将有效推进池州市经济结构的调整、优化和升级。通过项目建设，将进一步推进城镇化进程，优化城市布局，加快城市发展。

2.3 生态效益

1、降低能源能耗：提升设备能效、优化电力使用、推广节水技术、加强用水管理和水循环利用等措施，有效降低能源消耗。

2、推动绿色生产：项目注重绿色生产，鼓励企业采用环保材料和清洁能源，减少生产过程中的污染排放。通过引入先进的环保技术和设备，企业能够更有效地处理废弃物和污染物，降低对环境的负面影响。

综上所述，该项目的建设能够减少对生态环境的负面影响，为城市提供良好的公共设施和美好的环境，促进城市生态环境的改善，提高居民的生活质量，有助于实现可持续发展。

三、绩效评估分析

3.1 事前绩效评估情况

（一）项目实施必要性、公益性和收益性

1、必要性

（1）项目实施是完善产业园配套，优化投资环境的需要

基础设施是园区硬环境建设的重要组成部分，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为项目落地和青年人才发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的新兴产业集聚区和创业孵化区。

产业园的建设，一方面将推动现代服务产业的集聚发展，形成集聚效应，吸引上下游企业的优势资源集群布局，促进区域分工协作和资源的优化配置。产业基础设施的完善也将进一步优化投融资环境，促进开放型经济的发展。另一方面将完善城市基础设施功能，提升城市服务水平和城市形象品位，增强城市的凝聚力和吸引力，聚集人才、聚集资金、聚集技术、聚集有利于发展的要素，提升城市综合竞争力。

项目通过建设干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心、汽配间及门卫、同时建设配套内部道路、给排水、供电等，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实产业发展平台，强化要素保障，为项目落地和企业发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的产业集聚区。本项目的建设可以给入驻企业提供一个设施更加完善的运营场地，优化投资环境，从而吸引更多的企业入驻，促进经济高质量发展。

（2）项目是完善重要基础设施，助力招商引资重点项目落地需要

项目的建设涉及干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心等基础设施的建设，聚焦于为现代服务企业的发展提供相应的配套，建成后将进一步扩大区位优势，在“一带一路”、“长三角区域一体化”、“G60 科创走廊”等国家战略的背景下，进一步加强对物流相关企业的吸引力，增强招商引资的竞争力，全面融入长三角，助推当地的重点项目招商引资、落地实施工作。

（3）项目是贯彻落实融入长三角区域一体化系列文件的重要措施

池州市印发了《池州市融入长三角一体化发展行动方案》、《关于推进开发区高质量发展的实施意见》等政策文件，行动方案中指出要坚持创新共建、协调共进、绿色共保、开放共赢、民生共享五项基本原则，开展区域协调、产业协同、交通互联、环境共治、开放共赢、民生共享、机制创新七个专项行动，彰显特色、扬池所长，切实当好长三角一体化绿色发展标兵，同时要落实江南产业集中区改革创新发展实施方案，将江南产业集中区建设成为长三角省际产业合作园区。

产业园的建设有利于战略合作项目的引进，提升园区基础设施建设水平和质量，不断增强园区吸引力、承载力。

综上所述，本项目建设具有十分重要的意义，项目建设对当地的高质量发展是非常有必要的。

（4）项目实施是促成区域经济增长的需要

产业园区有利于培育区域经济动力，培育勇于创新的本土企业，培育专业技术人才。对于以制造业为支柱的中国而言，建设产业园区投入先进的技术和管理经验，能有效促进产业的转型升级，建立创新

的经济模式。建设产业园区将为实体经济服务，解决中小企业特别是一些创新型企业融资难的问题，同时也吸引大量企业入驻，有利于扩大就业，为本地提供更多的就业机会。建设产业园区意味着企业投资融资可以进一步落地，同时可以吸引更多金融机构进入产业园区提供服务，聚集园区资源，让园区企业可以共享更多的丰富资源。产业园区按照园区整体规划及发展定位，整合园区各企业需求，能够满足园区及周边生活配套区、社区服务中心、娱乐、教育、卫生等民生设施建设的投入，建设直接为园区企业生产提供服务的配套产业，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平，树立良好的园区形象，增强园区的资本集聚和人才吸纳能力。同时在对产业园的建设时，也格外注重对园区生态环境的建设，致力打造一个环境优美的产业园区。产业园区作为区域经济发展的重要载体，作为新经济发展落户点，获得政府机构的大力支持，为入驻企业设立优惠政策：税收政策优惠、多项金融政策创新优势、办事流程简化等。

2、公益性

本项目为市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施项目，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；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。

3、收益性

经测算，项目收入来源主要为项目建成后预计每年皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租

收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入。经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 27418.55 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本息 16000 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益 19903.49 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 $1.24 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

（二）项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可行性研究报告批复、用地预审与规划选址意见的复函、环评豁免、节能承诺函等前期手续资料。

（三）项目资金来源和到位可行性

1、资金来源合规性

资金来源为专项债资金和地方财政资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2、资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为地方财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

3、债券资金投入可行性

（1）项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

（2）项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

（3）债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数 1.24，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入27418.55万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金10000.00万元，债券利息6000.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益19903.49万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.24。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，项目收入均通过当地近期的市场价格以及实际运营案例进行分析，所选取的指标参数均在合理范围内；同时项目成本也采用项目所在地现阶段工资及福利标准、水电费价格指标等相关参数，可有效证明其项目收益预测合理性因此项目净收益预测具备合理性。

（五）债券资金需求合理性

1、融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为3.00%，债券期限20年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

2、债券资金规模需求合理性

本项目拟发行政府专项债10000.00元，占总投资的36.52%，剩余资金17379.26万元由地方财政资金解决，占总投资的63.48%，既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为19903.49万元，运营期债券还本付息总额16000.00万元，债券存续期内项目运营净收

益对债券本息覆盖倍数为1.24，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划的可行性

本项目总投资27,379.26万元，计划发行专项债券融资10000.00万元，预计2025年下半年拟发行政府专项债券3000.00万元，2026年下半年拟发行政府专项债券4000.00万元，2027年上半年拟发行政府专项债3000.00万元。募集资金专项用于皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目。债券期限为20年，债券票面年利率为3.0%，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。

2、过程控制有效性

（1）项目组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关；

（2）业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

（3）项目设立了相关的管控措施和机制，制定与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

3、偿债风险点及可控性

（1）偿付风险

本期债券根据“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。本项目专项债的偿付资金主要来自于皖江江南新兴产业集中区临港

物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但收益的实现容易受到市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，同时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。

（2）财务风险

项目申请专项债，不存在其他融资行为，投资项目的实施、市场的拓展、项目建设的投入均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

（3）市场风险

在专项债券存续期内，国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形式的变化以及调控可能造成收入变动，可能影响项目未来现金，进而导致偿债计划形成一定影响。

（七）绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

3.2 绩效目标

新增债券项目绩效目标表					
项目名称	皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目		使用领域	产业园区基础设施	
主管部门	皖江江南新兴产业集中区管委会		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	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2025 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目期限	自 2025 年 7 月-2027 年 6 月				
项目拟投资数 (万元)	项目资金总额: <u>27379.26</u> 万元			执行率分值 (10 分)	
	其中: 1. 政府专项债券资金 <u>10000.00</u> 万元				
	2. 其他财政拨款资金 <u>17379.26</u> 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 <u>0</u> 万元				
总体目标	目标 1: 利用专项债资金和相关配套资金高质量完成本项目的建设内容。				
	目标 2: 通过项目建设, 提升皖江江南新兴产业集中区的产业发展活力, 提高基础设施能力, 促进各类产业集聚区规范有序发展。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1: 工程总投资支出控制	不超过项目投资估算 27379.26 万元	5 分
			指标 2: 工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 6519.42 万元	5 分
		社会成本指标	指标 1: 和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
			生态环境指标	指标 1: 环境噪声限值	84~101dB(A) 之间
		生态环境指标		指标 2: 废水排放浓度	pH6~9
			产出指标	数量指标	指标 1: 总建筑面积 (范围)
	指标 2: 规划用地面积 (范围)	用地面积为 93485.00m ²			5 分

		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2：建设成果验收通过率	100%	5 分
		时效指标	指标 1：项目完工及时率	100%	5 分
			指标 2：项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1：项目收入	符合当地市场租赁的收入水平	5 分
			指标 2：项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余	4 分
			指标 3：100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1：是否带动直接或间接就业增长。	项目的建设将创造大量的就业机会，有助于缓解当地的就业压力	5 分
			指标 2：提升园区基础设施建设	项目的建设将完善园区的基础设施建设，提升园区的承载能力	5 分
			指标 3：加大投资规模促进园区产业发展	项目的建设将吸引大量投资，有利于园区内产业可持续发展	5 分
		生态效益指标	指标 1：项目建设及运行过程中，建筑垃圾及污水处理及时妥当； 指标 2：区域环境改善	项目的建设将有效改善园区及周边的生态环境	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

四、项目建设方案

4.1 设计依据

- 1、《池州市国土空间总体规划》（2021-2035）；
- 2、《江南产业集中区城市总体规划》（2017-2030）；
- 3、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
- 4、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 5、《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）；
- 6、《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2013）；
- 7、《室外排水设计规范》（GB50014-2021）；
- 8、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 9、《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）；
- 10、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 11、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
- 12、《建筑结构荷载设计规范》（GB50009-2012）；
- 13、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- 14、《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）；
- 15、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- 16、《工程结构可靠性设计统一标准》（GB50153-2008）；
- 17、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 18、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 19、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 20、《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2018）；

21、《建筑照明设计标准》（GB/T50034-2024）

22、池州市自然资源和规划局提供的建设项目规划设计条件；

23、国家以及安徽省有关的规范、法则和文件；

24、业主提供的其他资料。

4.2 设计原则

1、符合江南集中区总体规划要求，严格执行国家和省市有关工程建设的政策及法律法规。合理利用土地和空间，在满足使用功能的前提下，形成独特的个性和特色。

2、充分利用区位、资源、人力等优势，根据各建筑的用途和性质，综合配置，最大化发挥建筑的经济效益、社会效益和环境效益。

3、适应区域经济发展水平，在满足当前需要的同时适当考虑未来发展和提高的可能。

4、坚持规划的调控功能与市场机制的基础作用相结合的原则。

4.3 规划设计理念

1、充分体现“集约用地，资源共享，合理布局，美观大方”的设计原则，充分考虑各个分区在园区环境格局组成，使建筑造型最丰富的配套公建区沿中心绿轴布局，形成优美的区域城市景观。应用现代规划、设计手段，通过精心构思，精心规划，精心设计，充分利用原空间自然条件，构成一座生机盎然，高效运作的现代园区氛围。

2、坚持社会效益、环境效益和经济效益并举的原则，“以人为本，为可持续发展着想”是该项目建设的理念，而园区环境和经济效益则是形成项目建设的良性循环的基石。设计中塑造简洁、实用，稳

重、大方的现代建筑风格形象特征。

3、注重科技含量，利用新技术、新材料、新产品，节约用地，节省材料，节能保温，降低能耗，注重“再生能源”的使用，节约投资，推广应用节能环保材料。如：太阳能利用、门窗采用真空玻璃隔热、墙体保温、采用节能设备和节能灯具等。

4.4 总体规划方案

1、临港物流园项目

本项目位于皖江江南新兴产业集中区临港物流园内，用地面积约为 140 亩，用地属性为工业用地。结合规划设计条件，具体建设内容含干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心、门卫、汽配间及停车场等配套附属工程。

2、道路交通系统

结合园区规划布局整体采用人车分流的交通组织方式，既能保证各自车辆流线的独立性，又能保证其有效性。四周城市道路为园区提供了便利的交通条件，场地主入口对城市的交通影响较少。

规划设计在地块外围设置环形道路，使内部步行系统更加完整，同时为保证每栋建筑的可达性，在环道内部增加贯穿场地的车行、人行分离交通路径。车行货物流在进场地后都可方便地进出并装卸货物，步行的职工也可以经过步行场地进入各自的办公场所。行人和机动车的分流充分保证了内部交通组织的有效性和便捷性，避免了互相干扰。

（1）道路系统：本项目道路系统的布置应使运输车辆和消防车辆能够到达每个建筑，形成环形路网。

(2) 静态交通：机动车停车方式采用集中布置与路边停靠相结合的方式，充分考虑大型货车、小型车辆、非机动车（包括自行车和电动自行车）的停车需求，分区设置。

3、停车场

为适应未来不断增加的机动车交通量的要求，规划中对交通设施的考虑主要是机动车停车位的安排。

同时随着社会生活的发展，停车方式越来越趋向就近停靠，因此配建专用停车设施显得至关重要。产业园内需设置一定数量的停车泊位。

4.5 建筑工程

1、设计依据

《工业企业平面设计规范》（GB50187-2012）；
《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；
《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
《建筑抗震设计标准》（GB/T50011-2010）；
《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
《民用建筑绿色设计标准》（DB331092-2019）。

2、建筑平面功能

合理、有效地划分每个单体建筑的厂房与停车部分，从而形成厂

区内各自独立的生产单元。更加强调建筑布局的紧凑性，实用性，尽最大努力做到物有所值；更加强调建筑平面的采光，通风，保证各个室内空间有最大的自然接触；更加强调建筑平面的多元性，尽量满足各种室内空间的实际需求，建筑主要包括干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心等。



总平面图

3、建筑立面设计

建筑立面造型采用现代建筑风格，以其简洁、大方的形象深入人心。运用建筑体块的穿插组合，外立面材质的变化，窗户的大小形成错落有致的变化，富有韵律。

立面建筑细部运用外遮阳系统以及屋顶绿化的一体化设计，让建筑的美学丰富着工作的美学，带给人巨大的精神愉悦。

立面材质选择上以美观而又经济实用为原则，综合服务用房采用仿石涂料为主，局部幕墙为辅的组合形式，在保证建筑现代感的同时又节约了建造成本。在满足立面美观的同时又具有保温隔声的效果。

4、建筑设计

高标准仓库建筑层数 1 层，净高大于 9 米，高架冷库层数 1 层，净高大于 10 米。

5、建筑无障碍设计

根据《无障碍设计规范》要求，在建筑的入口、水平通道、电梯、公共厕所等处做无障碍设计。

- (1) 建筑基地设无障碍人行道路，室外设无障碍停车位。
- (2) 主要入口设置无障碍入口、无障碍坡道及无障碍门。
- (3) 在一层设置无障碍专用厕所。
- (4) 电梯兼做无障碍电梯，无障碍电梯均可垂直到达各层。

4.6 结构设计

1、设计依据

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
《混凝土结构耐久性规范》（GB50476-2008）；

2、自然条件及建筑分类等级

基本风压： 0.35KN/m^2 ($R=50$)，地面粗糙度按 B 类考虑。

基本雪压： $S_0=0.50\text{KN/m}^2$ ($R=50$)。

建筑结构安全等级：二级；结构重要性系数：1.0

地震作用：根据《建筑抗震设计规范》(GB 50011-2010)和《中国地震动参数区划图》（GB 18306-2015）有关规定结合场地内场地土

等效剪切波速：池州市抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，抗震设防类别为标准设防类，设计地震分组为第一组。建筑场地类别为Ⅲ类，场地地震动峰值加速度 0.125g（调整系数 F_a 为 1.25），属软弱场地土，设计地震动反应谱特征周期为 0.45s，属抗震不利地段。

对于本场地为抗震不利地段，建议在结构上合理调整基础底面积，减少基础偏心，加强基础的整体性和刚度，同时采取有效构造措施提高其抗震能力。

抗震措施：按 6 度抗震设防烈度设置。

3、结构方案

（1）结构形式及抗震等级

根据功能要求及建筑平面布置，本工程厂房为预制轻钢结构，抗震等级为三级。

（2）基础形式

根据拟建工程特点、场地土条件结合设计竖向高程综合分析，从工程安全性及经济性综合考虑，建议拟建厂房采用混凝土预制桩（锤击）深基础方案，桩径不小 500mm，以强风化泥质砂岩作为桩端持力层，桩尖全断面进入持力层的深度不小于 2 倍桩径。具体基础形式待地质勘探完成后由设计单位根据项目岩土工程勘察报告，并结合现场情况及区域统一规划制定合理基础形式。

4.7 给排水设计

1、设计依据

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
《室外排水设计规范》（GB50014-2021）；
《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2005）；
《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）；
《民用建筑节能设计标准》（GB500555-2010）。

2、给水系统

（1）水源、水压

本项目拟同步建设园区给排水等基础设施，本项目建成后由就近的市政供水管网各引入一根 DN150 的给水管，并在建筑物四周构成环状供水管网。场区供水管网为生产、生活与消防给水合一制，管网呈环状敷设，管径为 DN150mm；单体建筑给水从场区给水管上就近引入。给水管道的供水压力暂按为 0.30MPa 计。

（2）给水技术要求

厂房利用市政供水压力直接供水。多层建筑由市政管网直接供水，高层建筑自设加压设备，避免全面提高供水水压。

3、排水系统

为改善工业区水环境，确保工业区的环境质量，规划工业区排水体制采用雨污分流制。雨水就近直接排入河道；污水处理统一排入污水处理厂处理后排入河流。

(1) 污废水系统：生活污水量按用水量 90%计，生产污水按 100%收集。各建筑的生活污废水采用室内外合流排水，经室外化粪池处理达标后，再排入就近的市政污水管道。厨房油污水经隔油池处理后排入就近的市政排水管网，最终汇入污水处理厂处理后排放。一般生产废水按工艺需要设水处理设施，处理后排至市政污水管网。

(2) 雨水系统：屋面雨水采用重力流内排水系统，雨水斗采用 87 雨水斗和侧入式雨水斗，雨水经雨水管道集中排放至就近的市政雨水管网中。雨水设计重现期取 10 年，雨水排水及溢流设施的总排水能力不小于 50 年重现期的雨水量。

4、消防给水系统

消防给水系统整个园区统一设置，按最不利一个厂房计算，园区同一时间内的火灾起数按 2 起确定，在园内集中设置消防水池、消防水箱、消防泵房。园区内设置 DN150 的消防给水管网，供给各地块的室外消防用水、室内消火栓给水系统、喷淋给水系统等。

(1) 室外消火栓给水系统

室外消防水源采用城市自来水，由就近的市政给水管引入 2 路 DN150 的给水管并在场区内形成环状布置。室外消火栓系统用水量：25L/s，火灾延续时间 2h；室外消防栓布置在园区内消防给水环状管网上，其设置间距不大于 120m，距道路边不大于 2.0m，距建筑物外墙不小于 5.0m。

(2) 室内消防给水系统

室内消火栓灭火系统：20L/S，火灾延续时间 2h；在建筑每楼层

设置室内消火栓，确保相邻两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位。室内消防采用临时高压消防系统，综合服务用房屋顶设置 18m³高位水箱，提供前期消防用水。发生火灾时由消防加压泵组加压供水。在室外设置消防泵房，泵房设置二台消防泵（一备一用）、二台喷淋泵（一备一用）及消防增压稳压设备。

（3）自动喷水灭火系统

厂房设置自动喷淋给水系统。自动喷水灭火系统设计用水量 30L/s，火灾延续时间 1.0h。每楼层、防火分区各设水流指示器和监控阀一套，所有信号传至消防控制中心。

单体建筑内设置自动喷水灭火系统。均采用湿式喷淋系统。供水均采用喷淋泵、屋顶水箱、水泵接合器联合供水，消防初期用水由屋顶水箱供给。

消防用水量估算表

序号	消防系统名称	消防用水量标准	火灾延续时间	一次灭火用水量	备注
1	室内消火栓系统	20 L/s	2h	144m ³	消防水池
2	室外消火栓系统	25 L/s	3h	180m ³	市政供水
3	自动喷水灭火系统	30 L/s	1h	108m ³	消防水池
	合计			432m ³	

（4）建筑灭火器配置

按《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005 设计，在办公、厂房等建筑内按规范设置手提式干粉酸铵铵盐干粉灭火器。变配电室采用无管网式七氟丙烷灭火系统，设计灭火浓度 9.0%，浸渍时间不小于 10min，由专业消防公司设计、施工、调试。

4.8 电气设计

1、设计依据

《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）

《低压配电设计规范》（GB50054-2011）

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）

《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2007）

《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）

《20KV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）

《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）

《有线电视系统工程技术规程》（GB50200-94）

《民用闭路监视电视系统工程技术规程》（GB50198-2011）

《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2007）

《有线电视广播系统技术规范》（GY/T106--1999）

2、供配电系统

（1）用电负荷等级

本工程为厂房及综合服务用房建筑，应急照明、消防风机、消防电梯、公共照明等属二级负荷，其余为三级负荷。

序号	功能类别	建筑面积 (m ²)	负荷估算指标 (W/m ²)	负荷 (kW)	需用系 数	功率因 素	装机容 量(kVA)
1	干线物流流转中心	17732	60	1063.92	0.7	0.95	783.94
2	云仓仓配一体化中心	26236	60	1574.16	0.7	0.95	1159.91
3	冷链物流仓储中心	9609	60	576.54	0.7	0.95	424.82
4	门卫	33	20	0.66	0.7	0.95	0.49
5	汽修间	298	50	14.90	0.7	0.95	10.98
合计				3230.18			2380.13

本项目用电负荷为 3230.18kw，装机容量为 2380.13KVA。

（2）10KV 变配电系统

根据该园区的负荷计算结果，从就近市政供电管网引入二路 10KV 电源专线至厂区变压器上。当 10kV 市电电源失电时，由另一路市电电源供电，并自 15s 内向应急母线供电，保证消防设备用电。所有消防设备的电源切换均应并在其末端进行两路电源的切换。

3、照明系统

根据国家节能要求，除特殊装饰要求外，均选用高效、低耗的节能型 LED 灯为主。园区照明类型分为普通照明、事故照明、疏散照明、装饰照明、应急诱导照明、道路照明及庭院照明等。

（1）光源及照度标准

公共区域以高效节能灯为主，照度标准为 75~100lx；设备房以高效节能荧光灯为主，照度标准为 200lx；大空间厂房以金卤灯为主，照度标准为 200lx。各房间照度标准按《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）确定。

园区主要干道两侧设高杆 LED 灯照明，各厂区支线道路设置 LED 路灯。各段路灯电源引自就近变电所，采用智能控制，根据日照时间、工作时间等控制路灯的点亮。

（2）事故照明

对于火灾时候需要坚持工作的变配电所、消防控制室等重要场所等同时设置备用照明、疏散照明和疏散指示标志，备用照明采用正常照明灯具，在火灾时保持正常的照度，其疏散照明的地面最低水平照

度不低于 1.0lx；大空间场所设置按照照明设计规范设置适量的应急照明灯。

（3）疏散指示

在走廊、安全出口、楼梯间及其前室、电梯间及其前室、主要出入口等场所设置疏散指示（采用自带蓄电池，其连续供电时间不小于 30 分钟），采用 220V 双电源切换供电，光源为寿命长的场效应发光灯具。

4、防雷与接地系统

根据《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）规定，结合装置环境特征，当地气象条件、地质及雷电活动情况，防雷等级按第三类工业建、构筑物考虑，采用装设在建筑物上的不大于 20*20 或 24*16 的避雷网格，利用建筑物构造柱内两根不小于 $\phi 25$ 的主筋或金属构件作为引下线，混凝土基础内主筋作接地装置；并通过引下线与接地装置相连。

接地采用 TN-C-S 系统。保护接地、弱电接地及防雷接地采用联合接地，要求接地电阻不大于 1 欧姆。

5、弱电系统

厂房内设置综合布线系统、综合安防系统（含视频监控、防盗报警、巡更）等。配套附属用房内设置：卡通管理系统、信息发布系统、集成管理系统、公共广播系统、多媒体会议系统、综合布线系统、综合安防系统等。电话电信、有线电视、网络等均预留管线，由入驻企业报装。

4.9 暖通工程

1、设计依据

《民用建筑采暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）

《民用建筑空调设计》（第二版）

《暖通空调系统设计手册》

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

《冷库设计标准》GB 50072-2021

2、设计内容

（1）通风设计

1）自然通风方式与建筑、总图的关系：房间尽量采用自然通风方式。

2）机械全面排风及进风方式

①卫生间、开水间、淋浴间、配电间、电梯机房、各设备站房等均设机械排风，自然进风。

②地下设备间设机械排风，无法满足自然进风条件时采用机械补风。

3）通风量计算的方法及依据（包括局部排风）

通风量根据《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2015）中的相关要求计算确定。

一般房间可根据换气次数计算确定：公用卫生间、淋浴间>10 次/h；

开水间、配电间>6 次/h；电梯机房>15 次/h；设备站房：变电

所>10 次/h, 水泵房>4 次/h;

4) 通风及除尘系统划分原则: 通风系统按房间划分。

5) 通风除尘设备的选择要求:

卫生间、淋浴间、开水间、配电间排风均采用天花板管道式换气扇(和建筑核对是否有吊顶); 电梯机房排风可选用壁式轴流风机。

6) 空气补偿方法及设备选用要求。

7) 浴室、卫生间和厨房的竖向排风管, 应采取防回流的单向阀, 并在支管上设置防火阀。

8) 通风、空调系统的风管均采用镀锌钢板, 保温材料采用非燃烧材料或难燃烧材料。

9) 防排烟设计

①各单体尽量采用可开启外窗的自然排烟方式, 不满足自然排烟要求时采用机械排烟方式。建筑空间净高小于或等于 6m 的场所, 其排烟量应按不小于 $60\text{m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ 计算, 且取值不小于 $15000\text{m}^3/\text{h}$, 或设置有效面积不小于该房间建筑面积 2%的自然排烟窗(口)。建筑空间净高大于 6m 的场所, 其排烟量应按 GB51251-2017 第 4.6.3.2 条计算确定。走道或回廊的机械排烟量可按 $60\text{m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$ 计算且不小于 $13000\text{m}^3/\text{h}$, 或设置有效面积不小于走道、回廊建筑面积 2%的自然排烟窗(口)。

对于建筑空间净高为 6m 及以下的场所, 系统排烟量应按同一防烟分区中任意两个相邻防烟分区的排烟量之和的最大值计算; 对于建筑空间净高为 6m 以上的场所, 系统排烟量按排烟量最大的一个防

烟分区排烟量计算。

②所有的排烟风机能在 280℃的环境条件下连续工作不少于 30min。

排烟风机出入口处设置软接头在 280℃的环境条件下连续工作不少于 30min。

③排烟风机入口处设置当烟气温度超过 280℃时能自行关闭的排烟防火阀，该阀应与排烟风机连锁，当该阀关闭时，排烟风机应能停止运转。

3、空调、制冷设计

(1) 室内温、湿度参数（包括基数和精度）应分房间及工段列出。

(2) 对围护结构的要求：

包括窗、墙、天棚、吊顶、屋面等热工参数的要求。

围护结构参数需满足节能标准限值要求。

(3) 对空调负荷计算或采用指标的要求

应对空调区的冬季热负荷和夏季瞬时冷负荷进行计算，多联机设备选型时应考虑衰减适当附加，报告厅应根据焓湿图计算空调送风量。

(4) 空调方式的采用

本工程需设置空调的房间均采用分体空调，预留空调室外机位。空调的能效等级应满足《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455-2019 的 2 级能效的要求。

(5) 消声、减振

①通风、空调设备均选用高效低噪声产品,并在系统中采取消声、减振、隔振措施,如采用消声静压箱,阻抗复合消声器等。

②空调机房围护结构和内墙表面做了隔声和吸声处理,门采用防火隔音门。

③风机、空调机组等设备的出口均采用软接头或软管连接。

④新排风口均设置了消声百叶,尽量减少声源对周围环境的影响。

⑤吊装式风机及空调机组均设弹簧支吊架。落地式风机及空调机组均设橡胶隔振垫。

⑥噪声指标达到《城市区域环境噪声标准》(GB3096-93)等的有关规定。

(6) 管材与保温

风管材料通风系统的风管采用镀锌钢板,厚度按国家有关标准选取。

4.10 配套工程

一、停车场项目

在园区内建设停车位约 201 个,其中小车停车位约 51 个,大车停车位 150 个。停车场小车停车位按 25 m²设计,大车车位按 45 m²设计,出入口通道宽度均大于 8.5 米,均能双向通行。停车场内部通道宽度大于 5.5 米,允许双向通行。为了保证道路的通行能力,停车场地块的出入口采取右进右出的交通组织;停车场出入口设置机动车限速、让行标志标线。项目同步建设照明系统、设备监控系统、刷卡收费系统及联动控制系统等。

泊车位采用结构为：8cm 透水透气环保嵌草砖铺装+3cm 砂垫层+15cm 天然沙砾石或级配碎石，周边种植高大乔木。

停车场内部道路路面结构为：4cm AC-13C 细粒式沥青混凝土+5cm AC-20C 中粒式沥青混凝土+32cm 5%水泥稳定碎石（两层，每层 16cm）+18cm 级配碎石。

二、道路工程

1、道路系统设计

（1）对外交通出入口的布置

项目出入口设置两个，规划采用不完全人车分流的道路系统形式。

（2）路网规划

结合园区内部布置方式以及基地外围过境道路交通，基地内主干道采用环形道路形式，宽约 4—6 米。

（3）道路工程方案

项目道路分主干道、次干道和支路，路面结构为沥青路面。

路面结构具体为：4cm AC-13C 细粒式沥青混凝土+5cm AC-20C 中粒式沥青混凝土+36cm 5%水泥稳定碎石（两层，每层 18cm）+20cm 级配碎石。

路基设计依据密实、均匀、稳定的原则，路槽底面土基设计回弹模量值宜大于或等于 30MPa，特殊情况不得小于 25MPa，不能满足上述要求时应采取措施提高土基强度。土质路基压实采用重型击实标准控制，压实度不应低于 95%。路基边坡的坡度在填方路段为 1:1.5，挖方路段为 1:1。

在道路急弯、陡坡等地段按国家规范要求设置标志牌，并在道路全段设置标线。标志牌面下边距地面不小于 2.0m，并不得侵入道路建筑限界。分别设警告、禁令、指示、导向标志。

三、环境工程

1、设计理念

环境设计主导思想以简洁、大方、美化环境，体现建筑设计风格为原则。

2、环境设计

在环境设计方面，采取简洁、大方的设计手法，总体构图景观区以灵动的水系、硬质铺装形成景观线。植物采取有层次的种植，并在植物景观中零星点缀“脚踏石”以及布置色彩丰富飘动的色带，使景观在统一中有变化。

道路两侧线形植物。园区道路是连接内外交通的纽带，道路植物应满足遮阴、防尘、降低噪声、交通运输安全及美观等要求，乔木以 7~10m 为宜，高度不宜低于 4m，保证行车和行人及生产安全。要充分发挥植物的形体色彩美，选择适生树种和乡土树种，有层次地布置好乔木、花灌木、绿篱、宿根花卉，形成既壮观又美丽的绿色长廊。

4.11 充电桩工程（60KW）

（1）产品概述

采用了核安全级的大功率电源模块平台，安全可靠性能更高；

采用新型高效三相 PFC 电路拓扑结构，功率因数大于 0.99，谐波畸变率低 $\leq 5\%$ ；高频开关电源模块采用了全桥移相软开关技术，

执行效率高。

先进的数字化均流技术，有效提高了均流精度和抗干扰性；

首创模块休眠技术和轮动技术，保证系统高效率运行；

智能化的充电过程控制和完善的充电过程监视及保护，傻瓜式操作；

具有定时充电、定量充电、定金额充电和自动充满等多种充电方式可供选择；

实时显示已充电量、充电时间、当前电价、充电价格等信息及运行状态；

可预留 RS-485 组网通讯接口，并提供选配的 GPRS 组网模块热插拔技术，使维护更方便。

（2）保护功能

充电机输入与输出电气隔离；

输出有防止电池组给充电机输出滤波电容充电的装置,防止充电机输出端在接通电池组时出现瞬间大电流；

充电机耐压等级、绝缘等级、EMC 符合国际《GB_T20234.3-2011 电动汽车传导充电用接装置》相关规定；

依据 Q/GDW485-2010《电动汽车直流充电桩技术条件》及 NB/T 33001-2010《电动汽车非车载传导式充电桩技术条件》的相关要求，并参照《电动汽车充电设施典型设计》的部分功能进行设计。该产品完全符合国家电网公司电动汽车充电站的建设要求。

（3）适用范围

一体式直流充电桩适用于城市专用充电站(公交车、出租车、公务车、环卫车、物流车等) 城市公共充电站(私家车通勤车、大巴车) 城市居民小区、购物广场、电力营业场所等具有的各种停车场；城际高速公路充电站等需要直流快速充电的场合，特别适合场地受限情况下的快速部署。

五、项目投资估算及资金筹措

5.1 项目投资估算

(一) 项目投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- 2、《投资项目可行性研究指南》；
- 3、设计人员提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准确定项目投资额；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》(DBJ34/T-206-2005)；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 6、工程前期咨询费中包含项目建议书、可行性研究报告的编制和评估费用、环评等，按国家收费标准或合同价计列；
- 7、建设单位管理费按照《基本建设项目建设成本管理规定》计列；
- 8、场地准备费及临时设施费按第一部分工程费用的 1%计取；
- 9、施工图审查费用按照勘察设计费用的 5%计取；
- 10、工程检测费用按照第一部分工程费用的 0.15%计取；
- 11、国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号关于发布工程建

设监理费有关规定的通知；

12、勘察设计费用按照《市政工程投资估算编制办法》（建设部[2007]）计列；

13、计价格[2002]1980号国家发改委委关于发布《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；

14、造价咨询费工程费用的 0.6%计取；

15、水土保持费按照市场价格暂估；

16、本项目占地面积约 140 亩，土地价格暂按 35 万元/亩估算；

17、基本预备费：按建设部[1996]628 号文以第一部分建安工程费与第二部分工程建设其他费用之和为基数的 8%计取；

18、建设期利息：项目建设期 2 年，债券利率暂按 3.0%计算；

19、类似工程技术经济指标；

20、设计文件拟定的技术标准、建设规模、工程方案及工程量。

（二）编制范围

投资估算包括土建、安装及设备购置工程以及建设单位管理费、工程监理费等工程建设其他费用，基本预备费、建设期利息、发行费用。

（三）项目投资估算

项目估算总投资约为 27379.26 万元，其中工程费用为 18502.12 万元，工程建设其他费用为 6519.42 万元，预备费为 2001.72 万元，建设期利息为 345.00 万元，发行费用 11.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	27379.26	100%
2	工程费用	18502.12	67.58%
3	工程建设其他费用	6519.42	23.81%
4	预备费	2001.72	7.31%
5	建设期利息	345.00	1.26%
6	发行费用	11.00	0.04%

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
一	工程费用	16486.12	2016.00	0.00	18502.12			
1	皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目	16486.12	2016.00	0.00	18502.12			
1.1	临港物流园项目	16486.12	2016.00	0.00	18502.12			
1.1.1	干线物流流转中心	4078.36						
	土建工程	2127.84				17732.00	平方米	1200.00
	装饰装修工程	709.28				17732.00	平方米	400.00
	电气工程	354.64				17732.00	平方米	200.00
	给排水工程	354.64				17732.00	平方米	200.00
	暖通工程	265.98				17732.00	平方米	150.00
	消防工程	265.98				17732.00	平方米	150.00
1.1.2	云仓仓配一体化中心	6034.28						

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
	土建工程	3148.32				26236.00	平方米	1200.00
	装饰装修工程	1049.44				26236.00	平方米	400.00
	电气工程	524.72				26236.00	平方米	200.00
	给排水工程	524.72				26236.00	平方米	200.00
	暖通工程	393.54				26236.00	平方米	150.00
	消防工程	393.54				26236.00	平方米	150.00
1.1.3	冷链物流仓储中心	2786.62	1800.00					
	土建工程	1153.08				9609.00	平方米	1200.00
	装饰装修工程	384.36				9609.00	平方米	400.00
	电气工程	288.27				9609.00	平方米	300.00
	给排水工程	192.18				9609.00	平方米	200.00
	暖通工程	144.14				9609.00	平方米	150.00

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
	消防工程	144.14				9609.00	平方米	150.00
	冷库墙板	480.45				9609.00	平方米	500.00
	制冷机组		1200.00			3.00	套	4000000.00
	配套设备（管道、电控等）		600.00			3.00	套	2000000.00
1.1.4	汽修间	83.44						
	土建工程	56.62				298.00	平方米	1900.00
	装饰装修工程	14.90				298.00	平方米	500.00
	电气工程	2.98				298.00	平方米	100.00
	给排水工程	2.98				298.00	平方米	100.00
	暖通工程	2.98				298.00	平方米	100.00
	消防工程	2.98				298.00	平方米	100.00
1.1.5	门卫	9.24						

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
	土建工程	6.27				33.00	平方米	1900.00
	装饰装修工程	1.65				33.00	平方米	500.00
	电气工程	0.33				33.00	平方米	100.00
	给排水工程	0.33				33.00	平方米	100.00
	暖通工程	0.33				33.00	平方米	100.00
	消防工程	0.33				33.00	平方米	100.00
1.1.6	环境工程	98.84				3294.68	平方米	300.00
1.1.7	停车场	241.20				6030.00	平方米	400.00
1.1.8	园区内部道路工程	462.00				9240.00	平方米	500.00
1.1.9	室外电气工程	280.00				93333.80	平方米	30.00
1.1.10	室外消防工程	280.00				93333.80	平方米	30.00
1.1.11	室外给排水工程	373.34				93333.80	平方米	40.00

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
1.1.12	充电桩		216.00			72.00	个	30000.00
1.2	电力专线（供配电）	2000.00				1.00	项	20000000.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	6519.42	6519.42			
1	项目前期费用（建议书、可研等）			49.99	49.99	按安徽省物价局 皖价服[2013]105 号文计列		
2	建设单位管理费			225.02	225.02	按《基本建设项目建设成本管理规定》计列		
3	勘察设计费			570.10	570.10	《市政工程投资估算编制办法》（建设部[2007]）计列		
4	监理费			367.22	367.22	国家发改委、建设部 发改价格[2007]670 号文计列		
5	招标代理服务费			34.80	34.80	国家计委计价格[2002]1980 号文计列		
6	工程造价咨询费			111.01	111.01	按照工程费用的 0.6%计取		
7	施工图审查费			28.51	28.51	按照勘察设计费的 5%计取		
8	工程检测费			27.75	27.75	按照工程费用的 0.15%计取		
9	场地准备及临时设施费			185.02	185.02	按照工程费用的 1%计取		

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置及安 装工程费	其他 费用	合计	数量	单位	单位造价（元）
10	水土保持费			20.00	20.00	按照市场价格暂估		
11	土地出让费用			4900.00	4900.00	土地出让面积为 140 亩，按照 35 万元/亩计取		
三	预备费	0.00	0.00	2001.72	2001.72			
1	基本预备费			2001.72	2001.72			
2	涨价预备费							
四	建设投资合计				27023.26			
五	建设期利息				345.00			
六	发行费用				11.00	按照发行费用的 0.11%计取		
七	总投资				27379.26			

5.2 资金筹措方案

本项目总投资为 27379.26 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 17379.26 万元（约占项目建设总投资的 63.48%），为地方财政资金。项目拟发行专项债券 10000.00 万元，分三年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 3000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 4000.00 万元，2027 年上半年拟发行金额为 3000.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

1、资金来源

资金筹措（单位：万元）					
项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位 或社会资本方财政资金等）	专项债券	市场化融资
27379.26	17379.26	-	-	10000	-
占总投资比例	63.48%	-	-	36.52%	-

项目资本金由地方财政资金解决，资本金根据项目进度逐步到位，初步安排如下：

资本金到位安排计划

单位：人民币万元

合计	2025	2026	2027
17379.26	5700	5979.26	5700

2、项目分年度融资情况

专项债券发行计划

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	还本方式
2025	3000.00	20	3.0%	一次性还本
2026	4000.00	20	3.0%	一次性还本
2027	3000.00	20	3.0%	一次性还本
合计	10000.00	/	/	/

(2) 资金筹措及使用计划

单位：人民币万元

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资		27379.26	8700.00	9979.26	8700
资金筹措					
资本金	通过财政预算安排	17379.26	5700	5979.26	5700
	专项债券用于资本金部分	-	-	-	-
	单位或社会资本方财政资金	-	-	-	-
专项债券本金		10000.00	3000.00	4000.00	3000.00
市场化融资		-	-	-	-

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

基本假设条件及依据、参考文件

(1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

(4) 预测期内项目的建设计划、发行计划等能够顺利执行；

(5) 项目能够如期完工并交付使用，项目单位制定的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

(6) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(7) 皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目出现的年度其他资金缺口由项目单位予以调剂；

(8) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(9) 池州市 2022 年 GDP 增速 5.4%、2023 年 GDP 增速 6.5%、2024 年 GDP 增速 6.3%，2022 年-2024 年平均 GDP 增速为 6.07%，基于谨慎考虑，此次预测按照每两年增长 5%作为合理增速计算干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、人员成本、维修维护费成本的增长；按照每四年增长 10%作为合理增速计算充电桩服务费收入的增长；

(10) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

6.1 预期收益

1、项目收入预测

(1) 收入项目的分类

项目收入为经营收入,即皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入。

(2) 计算期: 本项目发债期限为 20 年, 预计项目自 2027 年 7 月正式运营, 2047 年上半年偿还最后一期债券, 项目收入、成本及收益计算期为 2027 年 7 月至 2046 年 12 月, 故运营第一年(2027 年)项目收入、成本及收益只计算 6 个月, 最后一年(2046 年)项目收入、成本及收益计算全年。

(3) 项目收入预测

1) 干线物流流转中心出租收入

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》, 项目建成后, 干线物流流转中心主要用于规模化物流运输的中转、集散和协调用途对外出租, 可出租干线物流流转中心面积为 17,732.00 m²。经查询安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司与企业签订的《高标仓库意向租赁合同》结合池州市类似用途出租单价, 预计 2027 年干线物流流转中心租金价格按 16 元/m²/月, 以此为基础, 基于谨慎考虑, 按每两年 5%增长率预测项目建成后 2027-2046 年干线物流流转中心租金单价; 预计 2027 年出租率为 70%, 2028 年出租率为 80%, 2029-2046 年出租率为 90%, 全年按 12 个月计算。

首年计算公式：可出租干线物流流转中心厂房面积（m²）×出租率×
单价（元 / m² / 月）× 12 ÷ 10000/2=17732.00 × 70% × 16 × 12 ÷
10000/2=119.16 万元。

皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项目意向租赁合同

安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司
____年__月__日

高标仓库意向租赁合同

甲方：安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司
乙方：亳州京庆供应链管理有限公司
丙方：池州京江供应链管理有限公司
鉴于：
甲方拥有位于江南集中区 G236 以北长江岸线以南空港物流园(京东云仓)项目(以下简称“标的”)的产权。甲方委托丙方对标的项目进行招商运营管理工作，全面负责标的项目的租赁事宜。
乙方因业务发展需要拟租赁标的的项目的仓库。
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，甲乙丙三方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，经协商一致，就乙方拟租赁甲方房屋事宜，订立本意向合同。
一、租赁范围
乙方预定租赁丙方运营的位于江南集中区 G236 以北长江岸线以南空港物流园(京东云仓)项目内的 高标仓库，用于乙方经营使用，租赁用途为 仓库物流。
二、拟租赁面积及价格
1、拟租赁面积：拟租赁面积 3000 平方米
2、拟租赁期限：拟租赁期限三年。具体日期以实际租赁合同为准。
3、拟租赁价格：拟租赁价格不高于 18 元/m²/月，具体以实际租赁合同为准。
三、其他条款
1、本合同为意向租赁合同，具体的租赁细节如支付方式、甲乙双方权利义务、租赁期限、甲乙双方违约责任等事宜经双方深入沟通、协商后共同确认，并在正式的《皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项目房屋租赁合同》中明确。
2、自本合同生效之日起至甲方开园之日，甲乙双方均有权单方面终止本合同，且双方互不承担违约责任。
3、甲乙双方一致同意，自甲方开园之日(具体时间甲方将以书面形式告知乙方)前 3 个月内完成《皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项

池州58同城 > 池州房产信息 > 池州厂房出租 > 池州周边厂房出租 > 其他厂房出租

(出租) 江南产业集中区欢迎你的到来

宿舍 更新于2025-03-13



81 万/月 0.9元/m²/天 27元/m²/月

30000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：池州周边区 - 其他

地址：贵池区江南产业集中区



杜先生

个人

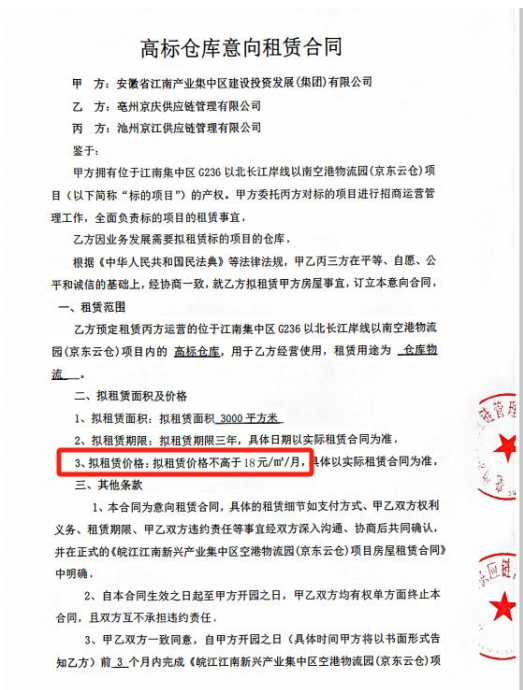
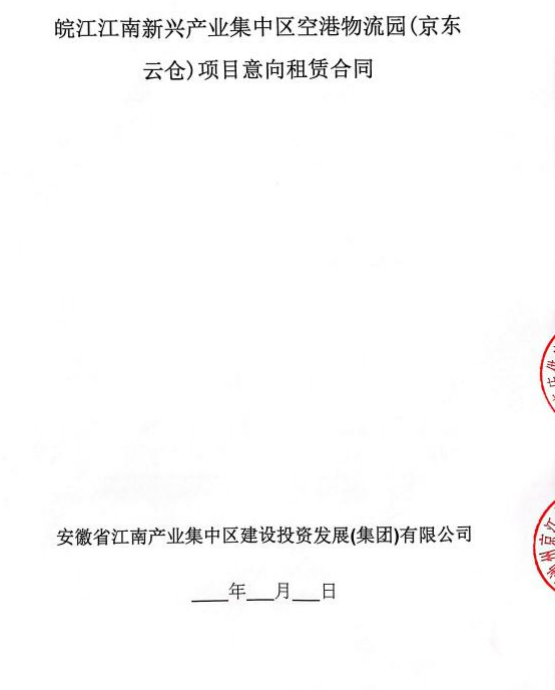
已在58注册8年

已实名认证

②云仓仓配一体化中心

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，云仓仓配一体化中心主要用于规模化仓储与配

送用途对外出租，可出租云仓仓配一体化中心面积为 26,236.00 m²。经查询安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司与企业签订的《高标仓库意向租赁合同》，预计 2027 年云仓仓配一体化中心租金价格按 16 元/m²/月,以此为基础，基于谨慎考虑，按每两年 5%增长率预测项目建成后 2027-2046 年云仓仓配一体化中心租金单价;预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2046 年出租率为 90%，全年按 12 个月计算。



池州58同城 > 池州房产信息 > 池州厂房出租 > 池州周边厂房出租 > 其他厂房出租

(出租) 出租出售江南产业集中区各类厂房、公寓等

更新于2025-03-12




24万/月 **0.8元/m²/天** **24元/m²/月**

9999m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
起租面积

区域: 池州周边区 - 其他

地址: 贵池区江南产业集中区  地图



范先生

个人

已在58注册8年

 已实名认证

首年计算公式：可出租云仓厂房面积（m²）×出租率×单价（元/m²/月）×12÷10000/2=26236.00×70%×16×12÷10000/2=176.31 万元

③冷链物流仓储中心

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，冷链物流仓储中心主要用于恒温仓存放及配套冷链用途对外出租，可出租冷链物流仓储中心为 9,609.00 m²。经查询安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司与企业签订的《冷库意向租赁合同》，预计 2027 年冷链物流仓储中心租金价格按 26 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎考虑，按每两年 5%增长率预测项目建成后 2027-2046 年冷链物流仓储中心租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2046 年出租率为 90%，全年按 12 个月计算。

首年计算公式：可出租冷链物流厂房面积（m²）×出租率×单价（元/m²/月）×12÷10000/2=9609.00×70%×30×12÷10000/2=104.93 万元。

皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项目意向租赁合同

安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司

____年__月__日

冷库意向租赁合同

甲 方：安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司

乙 方：集号通达冷链物流(合肥)有限责任公司

丙 方：池州京江供应链管理有限公司

鉴于：

甲方拥有位于江南集中区 G236 以北长江岸线以南空港物流园(京东云仓)项目(以下简称“标的物”)的产权。甲方委托丙方对标的物进行招商运营管理工作，全面负责标的物的租赁事宜。

乙方因业务发展需要拟租赁标的物的冷库。

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，甲乙丙三方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，经协商一致，就乙方拟租赁甲方房屋事宜，订立本意向合同。

一、租赁范围

乙方预定租赁丙方运营的位于江南集中区 G236 以北长江岸线以南空港物流园(京东云仓)项目内的 冷库，用于乙方经营使用，租赁用途为 仓库物流。

二、拟租赁面积及价格

1、拟租赁面积：拟租赁面积 2000 平方米。

2、拟租赁期限：拟租赁期限三年，具体日期以实际租赁合同为准。

3、拟租赁价格：拟租赁价格不高于 50 元/m²/月，具体以实际租赁合同为准。

三、其他条款

1、本合同为意向租赁合同，具体的租赁细节如支付方式、甲乙双方权利义务、租赁期限、甲乙双方违约责任等事宜经双方深入沟通、协商后共同确认，并在正式的《皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项目房屋租赁合同》中明确。

2、自本合同生效之日起至甲方开园之日，甲乙双方均有权单方面终止本合同，且双方互不承担违约责任。

3、甲乙双方一致同意，自甲方开园之日(具体时间甲方将以书面形式告知乙方)前 3 个月内完成《皖江江南新兴产业集中区空港物流园(京东云仓)项目房屋租赁合同》的签订工作，逾期任何一方均有权在履行告知义务后立即解除本合同。

安徽悦诚食品有限公司大米加工车间及准低温库（冷库）租赁公告（二次）

项目名称	安徽悦诚食品有限公司大米加工车间及准低温库（冷库）租赁（二次）					
项目编号	2023BFFCJ00578					
委托方	合肥市军粮供应站					
委托方承诺	委托方承诺本次出租行为已履行了必要的审批程序，保证本公告的内容不存在任何重大遗漏、虚假陈述或严重误导，并对其内容的真实性、完整性和准确性负责。					
交易监督部门	合肥市公共资源交易监督管理局 联系电话：0551-66223530、0551-66223546					38元/㎡/月
公告、 竞价期限	1. 公告期：2023年9月28日9:00始至2023年10月17日17:00止。 2. 网络一次性报价期：2023年10月18日9:00至10:00止。					
一、出租标的情况						
出租标的	所在层数	结构	建筑面积（㎡）	租期（年）	租金底价 （万元/年）	交易保证金（万 元）
安徽悦诚食品有限 公司大米加工车间 及准低温库（冷 库）	第1层	框架	约3434	6	159.6249	15



黄山市徽州区永佳大道城乡冷链物流产业园1号冷链仓库出租公告

项目名称	黄山市徽州区永佳大道城乡冷链物流产业园1号冷链仓库出租		标的编号	M0122FCZZ240381
挂牌起始日期	2024年3月28日		挂牌截止日期	2024年4月9日
挂牌期满，如未征集到意向承租方	信息发布自动终结。			
标的坐落	黄山市徽州区永佳大道城乡冷链物流产业园1号冷链仓库。			
基本属性	标的类型	仓储用房	所在层数	1-3/3
	租赁面积	房屋建筑面积2541.48㎡，其中冷库净面积1547.87㎡（1层冷冻库744.55㎡，2层冷藏库803.32㎡）。	租赁期限	7年，租赁期限自双方办理完毕出租标的移交之日起算。
	租金支付方式	按合同年度支付	租金递增方式	详见“交易价款支付方式”
	装修期限	无	履约保证金	人民币150,000元
房屋现状	标的状态	空置	是否设置原承租人优先权	否
	配套、环境、交通、亮点	出租标的区域内交通通达度较高，基础设施完善，公共配套设施基本齐全。		
	其他情况	出租标的未办理不动产权证，钢混框架结构，水电卫、电梯、冷链设备设施齐全。		
评估情况	评估价	7年租金评估价格为人民币6,111,000元		
	评估基准日	2023年8月28日		
	评估机构	黄山易和房地产评估咨询有限公司		

28元/㎡/月

2) 停车位收入

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 201.00 个停车位，参考《关于城南货运停车场收费标准的批复》（池发改价格[2020]231 号）和池州市城区停车场收费标准，预计 2027-2030 年单价 5 元/个/天，2031-2034 年单价 6

元/个/天，2035-2038 年单价 7 元/个/天，2039-2042 年单价 8 元/个/天，2043-2046 年单价 9 元/个/天；预计 2027 年停车率为 50%，2028 年停车率为 60%，2029-2046 年停车率为 70%，全年按 365 天计算，每天周转 2 次。

首年计算公式：停车位数量×停车率×单价（元/个/天）×365÷10000/2=210.00×50%×5×2×365÷10000/2=18.34 万元。

池州商之都广场停车场收费标准

为规范停车秩序，保障停车场内车辆安全，特制定本收费标准。请广大车主自觉遵守，共同维护良好的停车环境。

停车时间	收费标准
1小时内（含1小时）	免 费
1小时以上至3小时内（含3小时）	5元/车·次
3小时以上的，以小时为计费单位	每1小时增加3元/车·次

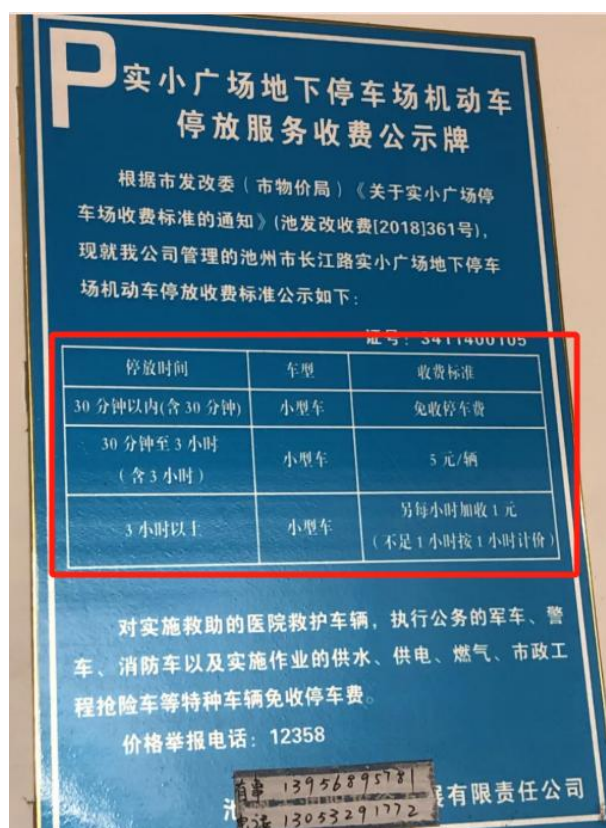
备注：
(1) 停车时间超过免费时段1小时的，先按免费时段计入停车收费时间。
(2) 计费时段不足1小时的，按1小时（一个收费单位）计算。
(3) 在池州商之都内消费满50元，凭当日消费凭证可免收1小时（含）的免费停车费。
(4) 执行公务的警车、救护车、消防车、救护车、医疗救护车、市政工程抢险车等临时停放免收停车费。
停车场服务热线：0229201，投诉举报电话12358。

P 停车收费公告

本停车场从2021年7月1日00:00起，恢复正常收费，具体如下：

停车时间 (小时计)	1小时内	1—至3小时 (含3小时)	3—6小时 (含6小时)	6—9小时 (含9小时)	9—12小时 (含12小时)	12小时以上
收费标准	免费	5元/辆/次	10元/辆/次	15元/辆/次	20元/辆/次	按前述收费标准执行

池州远东国际广场



3) 充电桩服务费收入

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用快充（60KW）充电桩个数约 72 个，快充每小时耗电 60kW·h，预计每套快充充电桩运营 1 小时/天，全年按 365 天计算，年运营满负荷可充 72 个×60kW·h×1 小时×365 天/10000=157.68 万 kW·h。经查询池州充电桩服务费情况，预计 2027 年每个充电桩服务费单价 0.5 元/kW·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎考虑，每四年上涨 10%；预计 2027-2028 年负荷率为 20%，2029-2030 年负荷率为 30%，2031-2032 年负荷率为 40%，2033-2046 年负荷率为 50%。

首年计算公式：年运营负荷×出租率×单价（元/kW·h）=157.68×20%×0.5/2=7.88 万元。



(2) 经营收入预测

项目自 2027 年 7 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2027 年上半年发行，2047 年上半年偿还本金，2047 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下。具体数据如下：

表 6-1 项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.干线物流流转中心出租收入											
可出租干线物流流转中心面积（m²）	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
干线物流流转中心单价（元/m²/月）	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52	18.52	19.45	19.45	20.42
小计	119.16	272.36	321.73	321.73	337.82	337.82	354.67	354.67	372.48	372.48	391.05
2.云仓仓配一体化中心出租收入											
可出租云仓仓配一体化中心面积（m²）	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
云仓仓配一体化中心单价（元/m²/月）	16.00	16.00	16.80	16.80	17.64	17.64	18.52	18.52	19.45	19.45	20.42
小计	176.31	402.98	476.03	476.03	499.83	499.83	524.76	524.76	551.11	551.11	578.60
3.冷链物流仓储中心出租收入											
可出租冷链物流仓储中心面积（m²）	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
冷链物流仓储中心单价（元/m²/月）	26.00	26.00	27.30	27.30	28.67	28.67	30.10	30.10	31.61	31.61	33.19
小计	104.93	239.84	283.31	283.31	297.53	297.53	312.37	312.37	328.04	328.04	344.44
4.停车费收入											
可使用停车位（个）	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00
停车率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/个/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
每天周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
小计	18.34	44.02	51.36	51.36	61.63	61.63	61.63	61.63	71.90	71.90	71.90
5.充电桩服务费收入											
满负荷可充电量（万 kwh）	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68

负荷率	20.00%	20.00%	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
收费单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	7.88	15.77	23.65	23.65	34.69	34.69	43.36	43.36	48.09	48.09	48.09
合计	426.62	974.97	1,156.08	1,156.08	1,231.50	1,231.50	1,296.79	1,296.79	1,371.62	1,371.62	1,434.08

（续上表）

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.干线物流流转中心出租收入										
可出租干线物流流转中心面积（m²）	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	17,732.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
干线物流流转中心单价（元/m²/月）	20.42	21.44	21.44	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	24.82	—
小计	391.05	410.59	410.59	431.08	431.08	452.72	452.72	475.32	475.32	7,486.44
2.云仓仓配一体化中心出租收入										
可出租云仓仓配一体化中心面积（m²）	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	26,236.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
云仓仓配一体化中心单价（元/m²/月）	20.42	21.44	21.44	22.51	22.51	23.64	23.64	24.82	24.82	—
小计	578.60	607.50	607.50	637.82	637.82	669.84	669.84	703.27	703.27	11,076.81
3.冷链物流仓储中心出租收入										
可出租冷链物流仓储中心面积（m²）	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	9,609.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
冷链物流仓储中心单价（元/m²/月）	33.19	34.85	34.85	36.59	36.59	38.42	38.42	40.34	40.34	—
小计	344.44	361.66	361.66	379.72	379.72	398.71	398.71	418.64	418.64	6,593.61
4.停车费收入										
可使用停车位（个）	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价（元/个/次）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—

每天周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	71.90	82.17	82.17	82.17	82.17	92.44	92.44	92.44	92.44	1,397.64
5.充电桩服务费收入										
满负荷可充电量（万 kwh）	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	—
负荷率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	—
收费单价（元/kwh）	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.74	0.74	0.74	0.74	—
小计	48.09	52.82	52.82	52.82	52.82	58.34	58.34	58.34	58.34	864.05
合计	1,434.08	1,514.74	1,514.74	1,583.61	1,583.61	1,672.05	1,672.05	1,748.01	1,748.01	27,418.55

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、相关税费、债券发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、维修维护费成本、综合管理费、燃料动力费成本及充电桩其他材料成本。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

参考 2024 年池州市统计年鉴，2023 年城镇非私营单位就业人员涉及居民服务、修理和其他服务业；租赁和商业服务业人员的年平均工资为 62667 万元和 91054 万元，取其平均值为 76860 万元，根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后本项目新增配置员工为 10 人，人员平均工资及福利费为 8 万元/年，基于谨慎考虑，按每两年 5.00%增长率预测项目 2027-2046 年人均人员成本支出。

2024池州年鉴	池州统计年鉴	0.3717	0.4126
《池州统计年鉴（2024）》编辑委员会	交通运输、仓储和邮政业	100352	101890
《政府工作报告	住宿和餐饮业	47372	47326
池州市 2023 年国民经济和社会发展统计公报	信息传输、软件和信息技术服务业	133089	133089
一、综合	金融业	95304	146382
二、国民经济核算	房地产业	69516	69714
三、人口	租赁和商务服务业	61979	62667
四、就业人员和工资	科学研究、技术服务业	80442	80543
4-1 主要年份就业基本情况	水利、环境和公共设施管理业	42253	42336
4-2 分行业城镇非私营单位年末就业人员（2023 年）	居民服务、修理和其他服务业	90844	91054
4-3 分行业城镇非私营单位就业人员工资总额（2023 年）	教育	130275	134412
4-4 城镇非私营单位就业人员平均工资（2023 年）	卫生和社会工作	139908	140624
4-5 城镇非私营单位就业人员年平均工资（2023 年）	文化、体育和娱乐业	98135	101712
主要统计指标解释	公共管理、社会保障和社会组织	121125	126794
五、固定资产投资			
六、能源生产和消费			
七、财政、金融、保险			
八、物价指数			
九、城乡人民生活			
十、城市概况			
十一、自然资源和环境保护			
十二、农业			
十三、工业			
十四、建筑业			
十五、运输和邮电			
十六、国内贸易			
十七、服务业			
十八、对外经济贸易和旅游业			
十九、教育、科技、园区			
二十、卫生和社会服务			

本项目运营期从 2027 年下半年开始运营，运营期第一年（2027 年）人员工资费用为 $80000 \times 10 / 2 = 400000$ 元。

(2) 燃料动力费成本

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量 0.48 万吨，年产生用电量 3.68 万 kW·h，经查询安徽电网销售电价表及池州市自来水价格，水、电单价分别按 4 元/吨、0.7 元/kW·h 计算。预计水费 8 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

项目用电量

序号	用电项目	建筑面积 (m ²)	负荷密度 (w/m ²)	总功率 (KW)	需要系数 (K _x)	有功功率 P _c (kW)	平均负荷系数	使用小时数 (h)	工作天数 (d)	年耗电量 (万 Kw h)
1	园区公共基础设施用电	18564.68	10.00	185.65	0.20	37.13	0.40	8.00	300.00	3.56
2	汽修间	298.00	20.00	5.96	0.20	1.19	0.40	8.00	300.00	0.11
3	门卫	33.00	10.00	0.33	0.20	0.07	0.40	8.00	300.00	0.01
4	小计			191.94		38.39				3.68

项目用水量

序号	用水类别	用水标准	规模	天数/次数	年用水量 (万立方米)
1	园区工作人员用水	200L/人·天	10人	300	0.060
2	园区绿化及道路用水	3L/m ² ·次	12534.68m ²	100	0.376

3	未预见用水	以上10%计算			0.044
4	共计				0.48

池州市供水有限公司供水价格表

作者: admin 发布日期: 2024/12/26 10:42:12 浏览次数: 279次

【打印本页】【关闭窗口】

市供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米,吨)	价格(元/立方米、元/吨)				到户水价
				基本水价	水资源税相 关成本费用	污水处理费	垃圾处理费	
城镇	居民生活	第一档	0-240	1.31	0.08	0.95	0.25	2.59
		第二档	240-360	1.97	0.08	0.95	0.25	3.25
		第三档	360以上	2.62	0.08	0.95	0.25	3.90
	非阶梯(合表)		/	/	/	/	/	/
	非居民用水		/	1.87	0.08	1.40	0.35	3.70
农村	特种用水		/	4.00	0.08	1.4	0.50	5.98
	居民生活	单一制	/	/	/	/	/	/
		两部制	/	/	/	/	/	/
	非居民用水		/	/	/	/	/	/

执行时间:
1.居民生活用水价格自2013年9月1日起执行;
2.非居民生活用水价格自2025年1月1日起执行;
3.特种用水价格自2025年2月1日起执行;

备注:对持有《低保证》的城市低保家庭每户每月免收5吨。
价格监督电话:12315
服务热线电话:0566-96550



国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表(第二周修正)
(执行时间:2024年12月)

用电分类		电压等级	分时电价电 价（元/千瓦 时）	其中						分时电价电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购 电价格	上网环节 线损费 用	输配电 电价	系统运 行费用	政府性基金 及附加	1、7-8、12月 尖峰	1、7-9、12月 高峰	平峰段	低谷 时段	最大容量（元/ 千瓦·月）	容量电价（元/ 千瓦·月）	
公式		-	$1 \times 2 + 3 \times 4 + 5 + 6$	2	3	4	5	6	$7 = (2 \times 4) \times (1 + 0.3\%) \times (1 + 20\%) + 3 \times 5 + 6$	$8 = (2 \times 4) \times (1 + 0.3\%) \times 3 \times 5 + 6$	$9 = 1$	$10 = (2 \times 4) \times (1 - 61.8\%) \times 3 \times 5 + 6$	11	12	
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.6837	0.43628	0.0181	0.1814	0.0191	0.02887	/	1.2044	0.6837	0.3020			
		1-10千伏	0.6637			0.1614	0.0191	0.02887	/	1.1676	0.6637	0.2944			
		35千伏	0.6437			0.1414	0.0191	0.02887	/	1.1307	0.6437	0.2867			
	两部制	1-10千伏	0.6451			0.1428	0.0191	0.02887	1.3467	1.1333	0.6451	0.2873	48.0	30.0	
		35千伏	0.6198			0.1175	0.0191	0.02887	1.2908	1.0867	0.6198	0.2776	45.6	28.5	
		110千伏	0.5947			0.0924	0.0191	0.02887	1.2353	1.0404	0.5947	0.2680	44.0	27.5	
		220千伏及以上	0.5696			0.0673	0.0191	0.02887	1.1798	0.9941	0.5696	0.2584	40.8	25.5	

本项目运营期从 2027 年下半年开始运营，运营期第一年（2027 年）水电费用为 $(3.68 \times 0.7 + 0.48 \times 4) / 2 = (2.576 + 1.92) / 2 = 2.25$ 万元。

(3) 维修维护费成本

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目维修维护费成本按照年折旧额（912.64 万元）

的 10%预计 2027 年维修维护费成本为 91.26 万元，基于谨慎考虑，按每两年 5.00%增长率预测项目 2027-2046 年维修维护费成本。

首年计算公式： $912.64 \times 10\% / 2 = 45.63$ 万元。

（4）综合管理费用

主要为办公费、管理费用及营销推广费等，本项目综合管理费用按照人员工资成本与工程维护费用之和的 6%计算。

首年计算公式： $(40 + 45.63) \times 6\% = 5.14$ 万元。

（5）充电桩其他材料成本

按照充电桩服务费收入的 10%计算，主要为充电桩维修材料等其他材料成本。

首年计算公式： $7.88 \times 10\% = 0.79$ 万元。

（6）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税和企业所得税。

1) 增值税：根据现行税法规定，干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入适用 9%增值税税率；充电桩服务费收入适用 13%增值税税率；

2) 相关附加税：根据现行税法规定，城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；

3) 房产税：根据现行税法规定，干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入适用 12%房产税税率；

4) 企业所得税：根据现行税法规定，企业所得税税率 25%；

根据《皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,231.28 万元，各项收入预计增值税销项税额 2,291.95 万元，应交增值税 60.67 万元，城建税为 4.25 万元，教育费附加为 1.82 万元，地方教育费附加为 1.21 万元，房产税为 2,769.55 万元，企业所得税税费 10.31 万元，相关税费合计为 2,847.81 万元。

备注：项目收入扣除项目经营成本、相关附加税、房产税、年折旧额、财务费用后得出项目当年利润总额（即项目成本预测表中的应纳税所得额为当年利润总额），考虑企业所得税弥补以前年度亏损政策后，应交企业所得税税费 10.31 万元。

（7）债券发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.1% 计算，本项目拟发行专项债券 10000.00 万元，发行费用 11.00 万元。

（8）财务费用

本项目拟发行专项债券 10000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.0%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 6000.00 万元。

表 4-2 项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营成本											
1、人员成本											
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均人员成本（万元/年）	8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72	10.21
小计	40.00	80.00	84.00	84.00	88.20	88.20	92.60	92.60	97.20	97.20	102.10
2、维修维护费成本											
维修维护费成本（万元/年）	91.26	91.26	95.82	95.82	100.61	100.61	105.64	105.64	110.92	110.92	116.47
小计	45.63	91.26	95.82	95.82	100.61	100.61	105.64	105.64	110.92	110.92	116.47
3、综合管理费	5.14	10.28	10.79	10.79	11.33	11.33	11.89	11.89	12.49	12.49	13.11
4、燃料动力费成本											
4.1 水费成本											
年用水量（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80
小计	0.96	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	2.30	2.30	2.30
4.2 电费成本											
年用电量（万 kwh）	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
小计	1.29	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
5、充电桩其他材料成本	0.79	1.58	2.37	2.37	3.47	3.47	4.34	4.34	4.81	4.81	4.81
经营成本合计	93.81	187.62	197.48	197.48	208.11	208.11	218.97	218.97	230.30	230.30	241.37
二、相关税费											
1.增值税											
增值税销项税	35.48	81.01	96.22	96.22	102.81	102.81	108.48	108.48	114.81	114.81	119.97
期初待抵扣进项税	2,231.28	2,195.80	2,114.79	2,018.57	1,922.35	1,819.54	1,716.73	1,608.25	1,499.77	1,384.96	1,270.15
应交增值税小计											

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.1 城市维护建设税小计											
2.2 教育费附加小计											
2.3 地方教育费附加小计											
3.房产税	44.08	100.75	119.02	119.02	124.97	124.97	131.21	131.21	137.79	137.79	144.67
4.企业所得税											
年折旧额	456.32	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64
财务费用	127.50	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
应纳税所得额	-295.09	-526.04	-373.06	-373.06	-314.22	-314.22	-266.03	-266.03	-209.11	-209.11	-164.60
企业所得税小计											
相关税费合计	44.08	100.75	119.02	119.02	124.97	124.97	131.21	131.21	137.79	137.79	144.67
总计	137.89	288.37	316.50	316.50	333.08	333.08	350.18	350.18	368.09	368.09	386.04

(续上表)

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营成本										
1.人员成本										
年均人员成本（万元）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	—
人员数量（人）	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41	—
小计	102.10	107.20	107.20	112.60	112.60	118.20	118.20	124.10	124.10	1,972.40
2.维修维护费成本										
维修维护费成本（万元/年）	116.47	122.29	122.29	128.40	128.40	134.82	134.82	141.56	141.56	—
小计	116.47	122.29	122.29	128.40	128.40	134.82	134.82	141.56	141.56	2,249.95
3.综合管理费	13.11	13.77	13.77	14.46	14.46	15.18	15.18	15.94	15.94	253.34
4.燃料动力费成本										
4.1 水费成本										
年用水量（万吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	—

成本类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
单价（元/吨）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	—
小计	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.76	2.76	2.76	2.76	43.84
4.2 电费成本										
年用电量（万 kwh）	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
小计	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	50.31
5、充电桩其他材料成本	4.81	5.28	5.28	5.28	5.28	5.83	5.83	5.83	5.83	86.41
经营成本合计	241.37	253.42	253.42	265.62	265.62	279.37	279.37	292.77	292.77	4,656.25
二、相关税费										
1.增值税										
增值税销项税	119.97	126.79	126.79	132.47	132.47	139.95	139.95	146.23	146.23	2,291.95
期初待抵扣进项税	1,150.18	1,030.21	903.42	776.63	644.16	511.69	371.74	231.79	85.56	
应交增值税小计									60.67	60.67
2.1 城市维护建设税小计					-	-	-	-	4.25	4.25
2.2 教育费附加小计					-	-	-	-	1.82	1.82
2.3 地方教育费附加小计					-	-	-	-	1.21	1.21
3.房产税	144.67	151.90	151.90	159.48	159.48	167.48	167.48	175.84	175.84	2,769.55
4.企业所得税										
年折旧额	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	912.64	
财务费用	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	210.00	
应纳税所得额	-164.60	-103.22	-103.22	-54.13	-54.13	12.56	12.56	66.76	149.48	
企业所得税小计									10.31	10.31
相关税费合计	144.67	151.90	151.90	159.48	159.48	167.48	167.48	175.84	254.10	2,847.81
总计	386.04	405.32	405.32	425.10	425.10	446.85	446.85	468.61	546.87	7,504.06

4、项目收益测算

债券存续期项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目收入、成本及收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目收入			426.62	974.97	1,156.08	1,156.08	1,231.50	1,231.50	1,296.79	1,296.79	1,371.62
二	项目成本			137.89	288.37	316.50	316.50	333.08	333.08	350.18	350.18	368.09
(一)	经营成本			93.81	187.62	197.48	197.48	208.11	208.11	218.97	218.97	230.30
(二)	相关税费			44.08	100.75	119.02	119.02	124.97	124.97	131.21	131.21	137.79
三	债券发行费用	3.30	4.40	3.30								
四	项目收益	-3.30	-4.40	285.43	686.60	839.58	839.58	898.42	898.42	946.61	946.61	1,003.53

（续上表）

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	项目收入	1,371.62	1,434.08	1,434.08	1,514.74	1,514.74	1,583.61	1,583.61	1,672.05	1,672.05	1,748.01	1,748.01	27,418.55
二	项目成本	368.09	386.04	386.04	405.32	405.32	425.10	425.10	446.85	446.85	468.61	546.87	7,504.06
(一)	经营成本	230.30	241.37	241.37	253.42	253.42	265.62	265.62	279.37	279.37	292.77	292.77	4,656.25
(二)	相关税费	137.79	144.67	144.67	151.90	151.90	159.48	159.48	167.48	167.48	175.84	254.10	2,847.81
三	债券发行费用												11.00
四	项目收益	1,003.53	1,048.04	1,048.04	1,109.42	1,109.42	1,158.51	1,158.51	1,225.20	1,225.20	1,279.40	1,201.14	19,903.49

6.2 债务还本付息（偿债计划）情况

1. 专项债券

皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目计划发行债券总额为 10,000.00 万元，分三年发行，其中：2025 年下半年拟发行 3,000.00 万元，2026 年下半年拟发行 4,000.00 万元，2027 年上半年拟发行 3,000.00 万元，假设发行年利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本项目债券还本付息总额为 16,000.00 万元，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期 应付利息	应付本息 合计
2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	3.00%	-	-
2026 年	3,000.00	4,000.00	-	7,000.00	3.00%	90.00	90.00
2027 年	7,000.00	3,000.00	-	10,000.00	3.00%	255.00	255.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2036 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2037 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2038 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2039 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2040 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2041 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2042 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00

2043 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2044 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2045 年	10,000.00	-	3,000.00	7,000.00	3.00%	300.00	3,300.00
2046 年	7,000.00	-	4,000.00	3,000.00	3.00%	210.00	4,210.00
2047 年	3,000.00	-	3,000.00	-	3.00%	45.00	3,045.00
合计		10,000.00	10,000.00	-	-	6,000.00	16,000.00

本期债券还本付息总额为 16000.00 万元。

2. 总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	10000.00
专项债券利息总额	6000.00
专项债券本息总额	16000.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	10000.00
总债务利息	6000.00
总债务本息	16000.00

6.3 偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

- 1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.73
- 2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.24
- 3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.99
- 4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.24
- 5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.99

6.4 项目资金测算平衡分析

经计算，项目可用于资金平衡的项目收益为 19903.49 万元，项目应计本息为 16000 万元，本息覆盖倍数为 1.24，具体如下所示：

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2025年						3.30	-3.30
2026年		90.00	90.00			4.40	-4.40
2027年		255.00	255.00	426.62	137.89	3.30	285.43

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2028年		300.00	300.00	974.97	288.37		686.60
2039年		300.00	300.00	1,156.08	316.50		839.58
2030年		300.00	300.00	1,156.08	316.50		839.58
2031年		300.00	300.00	1,231.50	333.08		898.42
2032年		300.00	300.00	1,231.50	333.08		898.42
2033年		300.00	300.00	1,296.79	350.18		946.61
2034年		300.00	300.00	1,296.79	350.18		946.61
2035年		300.00	300.00	1,371.62	368.09		1,003.53
2036年		300.00	300.00	1,371.62	368.09		1,003.53
2037年		300.00	300.00	1,434.08	386.04		1,048.04
2038年		300.00	300.00	1,434.08	386.04		1,048.04
2039年		300.00	300.00	1,514.74	405.32		1,109.42
2040年		300.00	300.00	1,514.74	405.32		1,109.42
2041年		300.00	300.00	1,583.61	425.10		1,158.51
2042年		300.00	300.00	1,583.61	425.10		1,158.51
2043年		300.00	300.00	1,672.05	446.85		1,225.20
2044年		300.00	300.00	1,672.05	446.85		1,225.20
2045年	3,000.00	300.00	3,300.00	1,748.01	468.61		1,279.40
2046年	4,000.00	210.00	4,210.00	1,748.01	546.87		1,201.14
2047年	3,000.00	45.00	3,045.00				

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	27,418.55	7,504.06	11.00	19,903.49
本息覆盖倍数						1.24	

6.5 现金流量表

金额单位：人民币万元

项目	2025-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生现金流											
经营活动流入小计	426.62	974.97	1,156.08	1,156.08	1,231.50	1,231.50	1,296.79	1,296.79	1,371.62	1,371.62	1,434.08
经营活动流出小计	137.89	288.37	316.50	316.50	333.08	333.08	350.18	350.18	368.09	368.09	386.04
经营活动净流量	288.73	686.60	839.58	839.58	898.42	898.42	946.61	946.61	1,003.53	1,003.53	1,048.04
二、投资活动产生现金流											
投资活动流入小计											
投资活动流出小计	27,023.26										
投资活动净流量	-27,023.26										
三、筹资活动产生现金流											
项目资本金	17,379.26										
债券融资款	10,000.00										
债券发行费用	11.00										
偿还债券本金											
支付债券利息	345.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
筹资活动净流量	27,023.26	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
四、期内现金变动	288.73	386.60	539.58	539.58	598.42	598.42	646.61	646.61	703.53	703.53	748.04
五、期初现金	-	288.73	675.33	1,214.91	1,754.49	2,352.91	2,951.33	3,597.94	4,244.55	4,948.08	5,651.61
六、期末现金	288.73	675.33	1,214.91	1,754.49	2,352.91	2,951.33	3,597.94	4,244.55	4,948.08	5,651.61	6,399.65

(续上表)

金额单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生现金流										
经营活动流入小计	1,434.08	1,514.74	1,514.74	1,583.61	1,583.61	1,672.05	1,672.05	1,748.01	1,748.01	
经营活动流出小计	386.04	405.32	405.32	425.10	425.10	446.85	446.85	468.61	546.87	
经营活动净流量	1,048.04	1,109.42	1,109.42	1,158.51	1,158.51	1,225.20	1,225.20	1,279.40	1,201.14	
二、投资活动产生现金流										
投资活动流入小计										
投资活动流出小计										
投资活动净流量										
三、筹资活动产生现金流										
项目资本金										
债券融资款										
债券发行费用										
偿还债券本金								3,000.00	4,000.00	3,000.00
支付债券利息	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	210.00	45.00
筹资活动净流量	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-3,300.00	-4,210.00	-3,045.00
四、期内现金变动	748.04	809.42	809.42	858.51	858.51	925.20	925.20	-2,020.60	-3,008.86	-3,045.00
五、期初现金	6,399.65	7,147.69	7,957.11	8,766.53	9,625.04	10,483.55	11,408.75	12,333.95	10,313.35	7,304.49
六、期末现金	7,147.69	7,957.11	8,766.53	9,625.04	10,483.55	11,408.75	12,333.95	10,313.35	7,304.49	4,259.49

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于零，能够实现自求平衡。

6.6 敏感度分析（压力测试）

本次融资相关项目收益为项目债券存续期产生的净收益，包括皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入产生的净收益。

（1）按照项目债券存续期收入的 100%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2025年						3.30	-3.30
2026年		90.00	90.00			4.40	-4.40
2027年		255.00	255.00	426.62	137.89	3.30	285.43
2028年		300.00	300.00	974.97	288.37		686.60
2039年		300.00	300.00	1,156.08	316.50		839.58
2030年		300.00	300.00	1,156.08	316.50		839.58
2031年		300.00	300.00	1,231.50	333.08		898.42
2032年		300.00	300.00	1,231.50	333.08		898.42
2033年		300.00	300.00	1,296.79	350.18		946.61
2034年		300.00	300.00	1,296.79	350.18		946.61
2035年		300.00	300.00	1,371.62	368.09		1,003.53
2036年		300.00	300.00	1,371.62	368.09		1,003.53

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
年							
2037年		300.00	300.00	1,434.08	386.04		1,048.04
2038年		300.00	300.00	1,434.08	386.04		1,048.04
2039年		300.00	300.00	1,514.74	405.32		1,109.42
2040年		300.00	300.00	1,514.74	405.32		1,109.42
2041年		300.00	300.00	1,583.61	425.10		1,158.51
2042年		300.00	300.00	1,583.61	425.10		1,158.51
2043年		300.00	300.00	1,672.05	446.85		1,225.20
2044年		300.00	300.00	1,672.05	446.85		1,225.20
2045年	3,000.00	300.00	3,300.00	1,748.01	468.61		1,279.40
2046年	4,000.00	210.00	4,210.00	1,748.01	546.87		1,201.14
2047年	3,000.00	45.00	3,045.00				
合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	27,418.55	7,504.06	11.00	19,903.49
本息覆盖倍数						1.24	

(2) 当收入下降 5%时，按照项目债券存续期收入的 95%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2025年						3.30	-3.30
2026		90.00	90.00			4.40	-4.40

年							
2027 年		255.00	255.00	405.29	137.89	3.30	264.10
2028 年		300.00	300.00	926.22	288.37		637.85
2039 年		300.00	300.00	1,098.28	316.50		781.78
2030 年		300.00	300.00	1,098.28	316.50		781.78
2031 年		300.00	300.00	1,169.93	333.08		836.85
2032 年		300.00	300.00	1,169.93	333.08		836.85
2033 年		300.00	300.00	1,231.95	350.18		881.77
2034 年		300.00	300.00	1,231.95	350.18		881.77
2035 年		300.00	300.00	1,303.04	368.09		934.95
2036 年		300.00	300.00	1,303.04	368.09		934.95
2037 年		300.00	300.00	1,362.38	386.04		976.34
2038 年		300.00	300.00	1,362.38	386.04		976.34
2039 年		300.00	300.00	1,439.00	405.32		1,033.68
2040 年		300.00	300.00	1,439.00	405.32		1,033.68
2041 年		300.00	300.00	1,504.43	425.10		1,079.33
2042 年		300.00	300.00	1,504.43	425.10		1,079.33
2043 年		300.00	300.00	1,588.45	446.85		1,141.60
2044 年		300.00	300.00	1,588.45	446.85		1,141.60
2045 年	3,000.00	300.00	3,300.00	1,660.61	468.61		1,192.00
2046 年	4,000.00	210.00	4,210.00	1,660.61	546.87		1,113.74
2047 年	3,000.00	45.00	3,045.00				

合计	10,000.0 0	6,000.0 0	16,000.0 0	26,047.6 5	7,504.06	11.00	18,532.5 9
本息覆盖倍数						1.16	

(3) 当收入下降 10%时, 按照项目债券存续期收入的 90%进行测试, 项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2025 年						3.30	-3.30
2026 年		90.00	90.00			4.40	-4.40
2027 年		255.00	255.00	383.96	137.89	3.30	242.77
2028 年		300.00	300.00	877.47	288.37		589.10
2039 年		300.00	300.00	1,040.47	316.50		723.97
2030 年		300.00	300.00	1,040.47	316.50		723.97
2031 年		300.00	300.00	1,108.35	333.08		775.27
2032 年		300.00	300.00	1,108.35	333.08		775.27
2033 年		300.00	300.00	1,167.11	350.18		816.93
2034 年		300.00	300.00	1,167.11	350.18		816.93
2035 年		300.00	300.00	1,234.46	368.09		866.37
2036 年		300.00	300.00	1,234.46	368.09		866.37
2037 年		300.00	300.00	1,290.67	386.04		904.63
2038 年		300.00	300.00	1,290.67	386.04		904.63
2039 年		300.00	300.00	1,363.27	405.32		957.95

年度	融资本息		项目收益				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2040年		300.00	300.00	1,363.27	405.32		957.95
2041年		300.00	300.00	1,425.25	425.10		1,000.15
2042年		300.00	300.00	1,425.25	425.10		1,000.15
2043年		300.00	300.00	1,504.85	446.85		1,058.00
2044年		300.00	300.00	1,504.85	446.85		1,058.00
2045年	3,000.00	300.00	3,300.00	1,573.21	468.61		1,104.60
2046年	4,000.00	210.00	4,210.00	1,573.21	546.87		1,026.34
2047年	3,000.00	45.00	3,045.00				
合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	24,676.71	7,504.06	11.00	17,161.65
本息覆盖倍数						1.07	

从上表可以看出，当项目债券存续期收入下降 5.00%时，该项目的本息覆盖倍数为 $1.16 > 1.10$ ；当项目债券存续期收入下降 10.00%时，该项目的本息覆盖倍数为 $1.07 > 1.00$ 。可见，在保守的情况下，本息覆盖倍数仍高于 1.00，说明本项目不能偿还债券本息的风险较低。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

七、项目风险评估及控制措施

7.1 风险识别

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1、工程项目管理方面的风险

（1）建设环境风险：项目建设风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果项目选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。

（2）工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

（3）外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

（4）发生工程事故的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（5）工期拖延风险：拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

2、项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

（3）人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

（4）管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对运营过程中高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2、利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3、流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

7.2 风险估计

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几点策略规避风险：

（一）工程项目管理方面的应对措施

（1）加强与主管部门、县市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

（2）全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

（3）加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

（4）本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范，并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察、预审等工作。

（二）运营方面的应对措施

（1）在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

（2）加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

（3）财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

（三）融资平衡结果方面的应对措施

（1）《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）第四条第（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点规定，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。

（2）加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

（3）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

八、投资者保护措施（还款保障计划）

为切实规范专项债资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，池州市财政局和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）有限公司共同建立起皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目和债券资金使用管理方案，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

8.1 总则

1、项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2、项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管，还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3、项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4、项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5、项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6、组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

8.2 资金流入管理

1、本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

2、本项目资本金来源于财政配套资金，根据项目进度及时安排资本金投入，项目单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3、本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4、本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5、地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

8.3 资金流出管理

1、本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2、运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3、关于债券本息偿付，由财政部门组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

8.4 预算管理

1、项目收益专项债券收入、支出，还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2、收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3、增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4、经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- 1) 收到新增项目收益专项债券额度；
- 2) 债务收入短收；
- 3) 除上述情况以外需要调整债务收支的。

5、项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6、项目收入、支出，还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7、使用项目收益专项债券资金的财政部门以及项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。备

注：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除。

8.5 债券资金存储

1、财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

2、项目单位为市属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管单位和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

3、鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

8.6 债券资金使用

1、项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管单位审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果等。未经财政部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2、项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3、项目主管单位和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4、项目单位应定期向主管部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5、项目主管单位和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

8.7 项目收入及运营成本

1、项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入。

2、项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确征收单位的，由财政局委托主管部门征收。

4、依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列

项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

5、为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报主管部门审核。年度预算批复后，财政局根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政局。项目单位应严格控制项目运营成本。

8.8 资产管理

1、项目主管单位和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2、财政部门、国资部门应当会同项目主管单位和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3、各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

8.9 资金绩效管理

1、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管单位根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2、开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管单位共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管单位自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3、明确绩效管理责任约束。项目主管单位对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

8.10 部门职责

1、财政部门职责

1) 强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

2) 压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金。

3) 严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理：不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

2、皖江江南新兴产业集中区管委会职责

1) 督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

2) 统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

3) 加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3、安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司职责

(1) 承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

2) 项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

3) 项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

4) 按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

九、还款措施

9.1 总则

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当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，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等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。**

9.2 成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。根据修订后的《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘

〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

9.3 明确各部门职责

1、财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2、债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3、发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4、审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5、地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6、人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7、当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8、其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

9.4 应急处置

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1、建立完善政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

2、实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险

和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

3、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，并加强债务风险防控。《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，安徽省人民政府印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案》。

9.5 政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到

期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

9.6 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。项目单位应当按照有关规定，对募集资金进行专账管理，主动接受财政、审计部门的检查，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。

4、财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

9.7 项目资产管理

1、项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目实现收益。

2、项目主管部门应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求账务处理。国有资产管理部門应当会同项目主管部门

和项目单位将使用债券资金形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3、各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押。

十、资产管理方案

10.1 资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目形成的资产类型主要为固定资产，包括：

新建17732.00m²干线物流流转中心、26236.00m²云仓仓配一体化中心、9609.00m²冷链物流仓储中心、33.00m²门卫、298.00m²汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。

（2）资产数量

1栋干线物流流转中心、1栋云仓仓配一体化中心，1栋冷链物流仓储中心、1栋门卫、1栋汽修间等。

（3）预估价值

项目资产预估价值为27379.26万元，其中工程费用为18502.12万元，工程建设及其他费用为6530.42万元（包含发行费用11.00万元），预备费为2001.72万元，建设期利息为345.00万元。项目形成资产的预估价值主要基于工程费用及相关建设成本，具体如下：

干线物流流转中心价值4078.36万元，云仓仓配一体化中心价值6034.28万元，冷链物流仓储中心价值4586.62万元，门卫价值9.24万元，汽修间价值83.44万元。

配套设施价值：包括环境工程、停车场及内部道路、供配电工程、给排水工程、消防工程、充电桩、电力专线等，预估价值约3951.38万元。

注：工程建设其他费用、预备费及建设期利息作为待摊投资于项目建成后分摊入资产总价值。

10.2 资产权益归属及资产持有单位

(1) 资产权益归属

所有专项债券资金形成的资产（含充电桩等附属设施）权益归池州市人民政府所有，纳入国有资产管理体系。

(2) 资产持有单位

项目单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司作为资产持有单位，直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

- 1) 负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
- 2) 承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
- 3) 定期向池州市财政局报告资产使用状况及收益情况；
- 4) 确保资产安全完整，未经批准不得抵押、转让或处置。

10.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

(1) 资产收入项目及收支安排

1) 收入来源：项目收入为经营收入，包括干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车位收入及充电桩服务费收入。

2) 收支安排：

项目运营期内可实现经营收入27418.55万元。其中，干线物流流转中心出租收入总额为7486.44万元，云仓仓配一体化中心出租收入总额为11076.81万元，冷链物流仓储中心出租收入总额为6593.61万

元, 停车费收入总额为1397.64万元, 充电桩服务费收入总额为864.05万元。

项目运营期内经营成本总额为7504.06万元, 主要包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力成本、充电桩其他材料成本及相关税费等。

项目运营期内预计可实现净收益19903.49万元, 优先用于偿还专项债券本息。

(2) 上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理, 故运营期内干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车位收入及充电桩服务费收入扣除经营成本后的运营净收益100%上缴池州市财政局, 池州市财政局统筹用于偿还专项债券本息。

附件：事前绩效评估报告

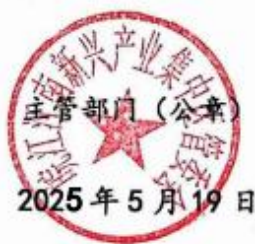
池州市专项债券

皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础
设施建设项目

事前绩效评估报告



财政部门（公章）



主管部门（公章）

2025年5月19日



实施单位（公章）

皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目事前绩效评估报告

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，更好地发挥政府专项债券资金对经济社会的促进作用，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，现根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》等法律法规以及《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》等有关规定，安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司组成评估小组对皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目开展事前绩效评估工作。现将评估情况报告如下：

一、项目基本情况

为深入贯彻习近平总书记关于推进长三角更高质量一体化发展重要讲话和指示批示精神，全面落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》，结合池州实际情况，制定了《池州市融入长三角一体化发展行动方案》，方案中指出：实施承接产业转移示范区战略定位。以“4+3”产业为主要承接方向，打通产业整体转移与精准承接通道，在承接中创新，在创新中升级，建设先进制造业基地和现代服务业基地。深化与沪苏浙地区合作，对标沪苏浙产业园区，推动全市各开发园区特色发展，打造长三角产业合作发展实验区。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。

推动市域高质量一体化发展，推进江南产业集中区、市开发区、池州高新区、平天湖风景区协同发展，推进交通、环保、电力、信息等基础设施一体化规划建设，增强产业承接、要素集聚、高端服务和科技创新能力。强化中心城市现代基础设施体系建设，构建便捷通勤圈、优质生活圈。

（1）规划背景

1）《“十四五”现代物流发展规划》

规划中提到：要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，激发市场主体创新发展活力，提高物流要素配置效率和效益。更好发挥政府作用，加强战略规划和政策引导，推动形成规范高效、公平竞争、统一开放的物流市场，强化社会民生物流保障。统筹谋划物流设施建设、服务体系构建、技术装备升级、业态模式创新，促进现代物流与区域、产业、消费、城乡协同布局，构建支撑国内国际双循环的物流服务体系，实现物流网络高效联通。到2025年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。展望2035年，现代物流体系更加完善，具有国际竞争力的一流物流企业成长壮大，通达全球的物流服务网络更加健全，对区域协调发展和实体经济高质量发展的支撑引领更加有力，为基本实现社会主义现代化提供坚实保障。

2）《安徽省“十四五”物流业发展规划》

规划中指出：到2025年，物流业提质增效降本取得积极进展，物流规模结构、运作效率和服务质量明显提升，在全国物流网络中的地位不断提升，初步建成物流强省。

物流设施能力大幅改善。“三横四纵多辐”物流通道更加便捷，物流枢纽功能更加完善，物流设施网络更加均衡。新增省级示范物流

园区 30 家左右，创建国家骨干冷链物流基地 3—4 个、国家物流枢纽 5 个左右。

建设示范物流园区。引导各地围绕主导产业发展需求，依托工业园区、铁路货运站、港口、机场、高速出入口等，建设一批物流园区。支持各类物流园区创新建设、运营、管理模式，提升信息化、数字化、智能化水平。重点围绕国家物流枢纽承载城市、国家骨干冷链物流基地承载城市，新认定省级示范物流园区 30 家左右，支持有条件的物流园区争创国家级示范物流园区，推动物流园区互联成网。定期开展省级示范物流园区发展评估工作，总结推广发展经验，加强交流合作。

3) 《池州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

规划中提到：要加快发展现代服务业，加快完善综合交通运输体系，全面提高内联外通水平，加强高铁货运和航空货运能力建设，推进空港物流园、商贸物流园、矿产品运输廊道、铁水联运专用线、江口港区四期等重大项目建设，打造多式联运集散中心，形成“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系。完善现代商贸物流体系，加快引进大型物流企业，支持新改建公共商贸仓储物流中心，建设6个现代物流服务集聚区。

(2) 政策背景

1) 《构建现代物流体系有效降低全社会物流成本实施方案》（皖政办秘〔2024〕69号）

方案中指出：建设物流枢纽网络，优化物流运行质量，提升物流枢纽能级。支持“国字号”枢纽基地做大做强，建设一批物流园区、冷链物流基地、城郊大仓基地。到2027年，创建国家物流枢纽7家左右。加快打造链接长三角和中部地区的综合交通枢纽，支持有条件的

城市积极申建国家综合货运枢纽补链强链城市。 壮大物流枢纽经济。积极探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式，大力发展临空经济、临港经济。

2) 《池州市推动现代物流业高质量发展实施方案》（池政办秘〔2024〕64号）

方案中提到：充分发挥池州市链接五大省会都市圈的区位优势，聚焦“提质、增效、降本”，实施现代物流业高质量发展“六大工程”，协同构建现代物流基础设施体系、网络体系、多式联运服务体系，加快建成“公铁水空”多式联运的长三角区域性物流节点城市。

到2027年，全市物流业提质增效降本取得显著成效，全社会物流总成本占GDP比重降至12.3%，货物运输结构进一步优化，铁路货运量占比提升至5%，水路货运量占比提升至70%，成为港口型国家物流枢纽承载城市。建成1个省级物流园区、5个市级物流园区、3个县级冷链集配中心，新增规上企业30家，力争新增1家5A级物流企业。

依托池州港、皖江江南保税物流中心（B型），推进江口港区多式联运综合物流基地等项目建设，打造港口型物流枢纽。依托6个省级以上开发区，合理规划布局专业物流园区，促进干支仓配集聚发展，打造生产服务型物流枢纽。

加快物流园区建设。统筹贵池区、江南新兴产业集中区及市开发区物流需求，建设市级综合物流园区；东至县、青阳县、石台县围绕服务产业发展和群众生活需求，建设县级综合商贸物流园区；池州高新区西区、东至经开区、大渡口经开区、青阳经开区童埠新区，依托所在港区建设专业物流园区；九华山机场围绕服务池州、铜陵电子信息等临空产业及高端生活品的需要，建设空港物流园区。

（二）项目概况

1、项目名称:皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目

2、建设规模及内容:本项目用地面积约93485.00m²(约140亩),总建筑面积约53908.00m²,具体建设内容含新建17732.00m²干线物流流转中心、26236.00m²云仓仓配一体化中心、9609.00m²冷链物流仓储中心、33.00m²门卫、298.00m²汽修间、电力专线(供配电)及其他配套基础工程。

3、建设期限:工期为24个月,预计2025年7月开工,2027年6月完工,2027年7月投入使用。

4、债券期限:20年

5、项目类型:市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施

6、项目投资概况:本项目总投资为27379.26万元,项目资金来源如下:项目资本金为17379.26万元(约占项目建设总投资的63.48%),为地方财政资金。项目拟发行专项债券10000.00万元,分三年发行,其中:2025年下半年拟发行金额为3000.00万元,2026年下半年拟发行金额为4000.00万元,2027年上半年拟发行金额为3000.00万元,假设发行利率3.00%,期限二十年,每半年支付一次利息,到期偿还本金。

二、绩效评价工作开展情况

本方案所称专项债券项目事前绩效评估(以下简称“事前评估”),是指财政部门根据部门战略规划、事业发展规划、专项债券项目申报理由及报告等内容,通过合理的方式方法,依据项目的功能特性、绩效目标设置的科学性和对项目经济效益、社会效益的评估,预计项目实施在一定时期内所要达到的总体产出和效果。

(一)事前绩效评估基本原则

1、客观公正原则

事前评估应以相关法律、法规、规章以及财政部、安徽省有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行。

2、科学规范原则

事前评估工作应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

3、依据充分原则

在评估过程中，应收集足够的相关文件及资料，并要通过现场调研，为评估结论提供充分的依据支持。

（二）事前评估对象和内容

事前评估的对象包括所有申请使用政府专项债券资金的项目。事前评估的基本内容包括但不限于：

1、项目实施的必要性

主要评估项目立项依据是否充分，项目内容是否避免了与其他项目的重复，是否有明显的经济、社会、环境或可持续性效益。

2、项目实施的可行性

主要评估项目实施的方案是否科学、合理、可行，人、财、物等基础保障条件是否具备，相关管理制度是否健全、有效，有无不确定因素和风险。

3、项目绩效目标

主要评估项目是否有明确的绩效目标，绩效目标是否与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，是否能够准确衡量实际工作的需要，是否具有一定的前瞻性和挑战性。

4、专项债券支持领域、资金来源保障渠道

主要评估项目是否具有公益性，是否属于专项债券支持领域，是否避免了与其他项目经费或其他来源渠道经费的重复。

5、项目债券资金申请

主要评估项目申请专项债券是否符合相关规定，依据是否充分，费用测算标准是否合理等。

6、其他内容

其他需评估的内容。

（三）事前评估的组织管理

事前评估工作由财政部门统一领导，可以通过委托第三方形式进行，主管部门、项目建设单位配合具体实施。

财政部门负责拟定事前评估规章制度和相应的技术规范；确定事前评估项目，制定总体评估方案；结合事前评估结果提出债券资金拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复的意见并督促落实。项目主管部门负责指导建设单位配合开展事前评估工作；督促落实事前评估改进工作。项目建设单位负责提供项目相关资料，配合完成评估工作；根据事前评估意见完善债券资金管理。第三方（若有）应按照财政部门的要求，依据相关办法或规定，组织实施具体的事前评估工作。

（四）事前评估方式和方法

事前评估的方式包括聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问卷调查等方式。

事前评估方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

（五）事前评估工作程序

为确保事前评估工作的客观公正，事前评估工作应当遵守严格、规范的工作程序。程序一般包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结及应用三个阶段。工作过程中形成事前评估报告。

（六）事前评估结果及其应用

财政部门应当及时整理、归纳、分析、反馈事前评估结果，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

1) 项目实施是完善产业园配套，优化投资环境的需要

基础设施是园区硬环境建设的重要组成部分，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实园区发展平台，强化要素保障，为项目落地和青年人才发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的新兴产业集聚区和创业孵化区。

产业园的建设，一方面将推动现代服务产业的集聚发展，形成集聚效应，吸引上下游企业的优势资源集群布局，促进区域分工协作和资源的优化配置。产业基础设施的完善也将进一步优化投融资环境，促进开放型经济的发展。另一方面将完善城市基础设施功能，提升城市服务水平和城市形象品位，增强城市的凝聚力和吸引力，聚集人才、聚集资金、聚集技术、聚集有利于发展的要素，提升城市综合竞争力。

项目通过建设干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心、汽配间及门卫、同时建设配套内部道路、给排水、供电

等，加快和完善园区基础设施建设，不断夯实产业发展平台，强化要素保障，为项目落地和企业发展提供了肥沃的土壤。较完备的基础设施、配套的公共服务将把园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的产业集聚区。本项目的建设可以给入驻企业提供一个设施更加完善的运营场地，优化投资环境，从而吸引更多的企业入驻，促进经济高质量发展。

2) 项目是完善重要基础设施，助力招商引资重点项目落地需要

项目的建设涉及干线物流流转中心、云仓仓配一体化中心、冷链物流仓储中心等基础设施的建设，聚焦于为现代服务企业的发展提供相应的配套，建成后将进一步扩大区位优势，在“一带一路”、“长三角区域一体化”、“G60 科创走廊”等国家战略的背景下，进一步加强对物流相关企业的吸引力，增强招商引资的竞争力，全面融入长三角，助推当地的重点项目招商引资、落地实施工作。

3) 项目是贯彻落实融入长三角区域一体化系列文件的重要措施

池州市印发了《池州市融入长三角一体化发展行动方案》、《关于推进开发区高质量发展的实施意见》等政策文件，行动方案中指出要坚持创新共建、协调共进、绿色共保、开放共赢、民生共享五项基本原则，开展区域协调、产业协同、交通互联、环境共治、开放共赢、民生共享、机制创新七个专项行动，彰显特色、扬池所长，切实当好长三角一体化绿色发展标兵，同时要落实江南产业集中区改革创新发展的实施方案，将江南产业集中区建设成为长三角省际产业合作园区。

产业园的建设有利于战略合作项目的引进，提升园区基础设施建设水平和质量，不断增强园区吸引力、承载力。

综上所述，本项目建设具有十分重要的意义，项目建设对当地的高质量发展是非常有必要的。

4) 项目实施是促成区域经济增长的需要

产业园区有利于培育区域经济动力，培育勇于创新的本土企业，培育专业技术人才。对于以制造业为支柱的中国而言，建设产业园区投入先进的技术和管理经验，能有效促进产业的转型升级，建立创新的经济模式。建设产业园区将为实体经济服务，解决中小企业特别是一些创新型企业融资难的问题，同时也吸引大量企业入驻，有利于扩大就业，为本地提供更多的就业机会。建设产业园区意味着企业投资融资可以进一步落地，同时可以吸引更多金融机构进入产业园区提供服务，聚集园区资源，让园区企业可以共享更多的丰富资源。产业园区按照园区整体规划及发展定位，整合园区各企业需求，能够满足园区及周边生活配套区、社区服务中心、娱乐、教育、卫生等民生设施建设的投入，建设直接为园区企业生产提供服务的配套产业，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平，树立良好的园区形象，增强园区的资本集聚和人才吸纳能力。同时在对产业园的建设时，也格外注重对园区生态环境的建设，致力打造一个环境优美的产业园区。产业园区作为区域经济发展的重要载体，作为新经济发展落户点，获得政府机构的大力支持，为入驻企业设立优惠政策：税收政策优惠、多项金融政策创新优势、办事流程简化等。

(2) 公益性

本项目为市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施项目，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；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。

（3）收益性

经测算，项目收入来源主要为项目建成后预计每年皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入。经预测，债券存续期内项目可产生运营收入27418.55万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本息16000万元，债券存续期本项目可产生运营净收益19903.49万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 $1.24 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

2、项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可行性研究报告批复、用地预审与规划选址意见的复函、环评豁免、节能承诺表等前期手续资料。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

资金来源为专项债资金和地方财政资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为地方财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

（3）债券资金投入可行性

1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数1.24, 能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测, 债券存续期内项目可产生运营收入27418.55万元。根据本项目专项债券发行计划, 经测算, 需偿还债券本金10000.00万元, 债券利息6000.00万元, 债券存续期本项目可产生运营净收益19903.49万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.24。根据实际调研, 参考地方类似项目情况, 项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差, 项目收入均通过当地近期的市场价格以及实际运营案例进行分析, 所选取的指标参数均在合理范围内; 同时项目成本也采用项目所在地现阶段工资及福利标准、水电费价格指标等相关参数, 可有效证明其项目收益预测合理性因此项目净收益预测具备合理性。

5、债券资金需求合理性

(1) 融资方式合理性

本项目拟申请专项债券, 专项债券具有周期长, 利率低, 前期还款压力小的特点, 本项目债券预期利率为3.00%, 债券期限20年, 利息按每半年支付一次, 在债券存续期每半年支付一次利息, 到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力, 并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率, 并且主要还款来源为项目自身收入, 财政所需承担的还款压力较小, 债券类型需求合理。

(2) 债券资金规模需求合理性

本项目拟发行政府专项债10000.00元, 占总投资的36.52%, 剩余资金17379.26万元由地方财政资金解决, 占总投资的63.48%, 既符合国家相关资本金比例的要求, 同时充分发挥债券资金的融资作用和杠

杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为19903.49万元，运营期债券还本付息总额16000.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.24，覆盖倍数大于1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

本项目总投资27,379.26万元，计划发行专项债券融资10000.00万元，预计2025年下半年拟发行政府专项债券3000.00万元，2026年下半年拟发行政府专项债券4000.00万元，2027年上半年拟发行政府专项债3000.00万元。募集资金专项用于皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目。债券期限为20年，债券票面年利率为3.0%，在债券存续期间每半年支付一次债券利息，到期一次还本；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。

（2）过程控制有效性

1) 项目组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关；

2) 业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

3) 项目设立了相关的管控措施和机制，制定与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

（3）偿债风险点及可控性

1) 偿付风险

本期债券根据“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。本项目专项债的偿付资金主要来自于皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的干线物流流转中心出租收入、云仓仓配一体化中心出租收入、冷链物流仓储中心出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但收益的实现容易受到市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，同时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。

2) 财务风险

项目申请专项债，不存在其他融资行为，投资项目的实施、市场的拓展、项目建设的投入均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

3) 市场风险

在专项债券存续期内，国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形式的变化以及调控可能造成收入变动，可能影响项目未来现金，进而导致偿债计划形成一定影响。

7、绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

（二）绩效目标

1、设定情况

新增债券项目绩效目标表					
项目名称		皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目		使用领域	产业园区基础设施
主管部门		皖江江南新兴产业集中区管委会		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		以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2025 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>			
项目期限		自 2025 年 7 月-2027 年 6 月			
项目拟投资数（万元）		项目资金总额：27379.26 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1. 政府专项债券资金 10000.00 万元			
		2. 其他财政拨款资金 17379.26 万元			
		3. 除财政拨款外的其他资金 0 万元			
总体目标		目标 1：利用专项债资金和相关配套资金高质量完成本项目的建设内容。			
		目标 2：通过项目建设，提升皖江江南新兴产业集中区的产业发展活力，提高基础设施能力，促进各类产业集聚区规范有序发展。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：工程总投资支出控制	不超过项目投资估算 27379.26 万元	5 分
			指标 2：工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 6519.42 万元	5 分
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A) 之间	3 分
			指标 2：废水排放浓度	pH6~9	3 分
		产出指标	数量指标	指标 1：总建筑面积（范围）	建筑面积约 53908.00m ²

			指标 2: 规划用地面积 (范围)	用地面积为 93485.00m ²	5 分
		质量指标	指标 1: 工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2: 建设成果验收通过率	100%	5 分
		时效指标	指标 1: 项目完工及时率	100%	5 分
			指标 2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目收入	符合当地市场租赁的收入水平	5 分
			指标 2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4 分
			指标 3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 是否带动直接或间接就业增长。	项目的建设将创造大量的就业机会, 有助于缓解当地的就业压力	5 分
			指标 2: 提升园区基础设施建设	项目的建设将完善园区的基础设施建设, 提升园区的承载能力	5 分
			指标 3: 加大投资规模促进园区产业发展	项目的建设将吸引大量投资, 有利于园区内产业可持续发展	5 分
		生态效益指标	指标 1: 项目建设及运行过程中, 建筑垃圾及污水处理及时妥当; 指标 2: 区域环境改善	项目的建设将有效改善园区及周边的生态环境	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

2、审核情况

经主管部门评估，项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。综合评分98分。

四、总体结论

综合上述绩效评估情况，皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

五、相关建议

1、后期项目实行过程中注重补充项目相关业务的管理制度。

2、进一步提升预算绩效管理意识，提高绩效目标编制的合理性科学性。

3、建立健全项目的相关业务管理制度，探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。

4、对项目风险点的识别工作还要加强，并细化相关的保障措施。

六、评估依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号)；

3、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)；

4、安徽省财政厅关于印发《安徽省省级政策和项目事前绩效评估 管理暂行办法》（皖财绩〔2020〕666 号）；

5、安徽省财政厅关于印发《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(皖财债〔2021〕1485 号)；

6、其他相关评估依据。

附件 1：项目建议书的批复

皖江江南新兴产业集中区管委会产业发展部文件

江南管产（2024）211 号

关于皖江江南新兴产业集中区临港物流园 基础设施建设项目建议书的批复

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司：

你部报来的《关于申请皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目建议书批复的请示》收悉，经研究，现就有关事项批复如下：

一、项目名称：皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目

二、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

三、工程建设地点：皖江江南新兴产业集中区内

四、项目建设规模及主要建设内容：

本项目位于皖江江南新兴产业集中区临港物流园内，主要建设内容为：

本项目用地面积约 93485.00 m²（约 140 亩），总建筑面积约 53908.00 m²，具体建设内容含新建 17732.00 m²干线物流流转中心、26236.00 m²云仓仓配一体化中心、9609.00 m²冷链物流仓储中心、33.00 m²门卫、298.00 m²汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。

五、项目投资估算及资金来源：本项目总投资估算为 27379.26 万元，资金来源为申请专项债资金和地方财政资金。

六、项目建设周期：本项目计划建设期 24 个月，从 2025 年 7 月至 2027 年 6 月。

七、项目代码：2408-341763-04-01-870871

接文后，请按照国务院办公厅《关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发〔2007〕64 号）精神做好项目前期各项准备工作，并据此分别向有关部门办理相关手续，落实项目建设资金。完成相关手续后，委托有相应资质单位编制项目可行性研究报告报我部审批。

此复。

皖江江南新兴产业集中区管委会产业发展部



附件 2：用地预审与选址意见的函

池州市自然资源和规划局江南产业集中区分局

池江自然资规函〔2024〕26 号

关于《请求出具皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目用地预审与规划选址意见的函》复函

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司：

你司关于《请求出具皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目用地预审与规划选址意见的函》已收悉，我局依据你司提供的电子文件套核国土空间规划，现复函如下：

你司 140 亩临港物流园基础设施建设项目位置位于集中区开发边界内，同意选址。下一步供地模式为公开出让，根据《城乡规划法》第三十六条规定仅对划拨用地出具选址意见书，且《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》明确国土空间规划确定的集镇建设用地范围内建设项目，无需办理建设用地预审，故本宗地无需办理用地预审与选址意见书。





附件 3：节能承诺表

固定资产投资项目告知承诺表

项目名称:皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目
填表日期:2024 年 8 月 16 日

项目概况	项目建设单位				建设地点	皖江江南新兴产业集中区
	单位负责人	孙玲玲			单位负责人电话	
	联系人	袁正安			联系人电话	0566-2218681
	项目性质	新建■ 改建□ 扩建□			项目总投资	27379.26万元
	投资管理类别	审批■ 核准□ 备案□				
	项目所属行业	城镇基础设施		建筑面积 (m²)	53908	
	拟开工时间	2025年7月		拟投产时间	2027年7月	
	建设规模及主要内容	本项目位于皖江江南新兴产业集中区临港物流园内，主要建设内容为：本项目用地面积约93485.00m²（约140亩），总建筑面积约53908.00m²，具体建设内容含新建17732.00m²干线物流流转中心、26236.00m²云仓仓配一体化中心、9609.00m²冷链物流仓储中心、33.00m²门卫、298.00m²汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。				
年耗能量	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）	
	电力	万千瓦时	3.68	1.229	4.52	
				3.1462	11.58	
	新水	万立方米	0.48	2.571	1.23	
	项目年耗能总量（吨标准煤）				5.75 12.81	
能效指标	单位产品能耗（吨标准煤/产品单位）					
	单位工业增加值能耗（吨标准煤/万元）					
项目能耗测算说明（可另附页）： 项目节能措施简述（采用的节能设计标准、规范以及节能新技术、新产品并说明项目能源利用效率）： 1、设计依据：根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008），项目能源利用设计贯彻执行《中华人民共和国节约能源法》，使工程项目设计符合能源利用建设标准、技术标准和《中国节能技术政策大纲》中关于节能的要求，以达到“节约能源，合理利用能源”的目的。 2、节能措施 (1) 工艺节能措施						

<p>本工程在工艺方案选择、设备选型和操作管理方面都考虑节省能源，降低运行成本。根据实际情况，选用技术先进成熟的处理工艺，合理确定工艺参数，采用能耗低的作业方案，使机械设备能耗降至最低限度。在采用节能工艺的基础上，加强整个系统的自动化控制，将设备运行保护在最佳状态，保证耗能最少，使设计的取水总运行电耗控制在低水平。全部电气设备均采用国家产业政策限制内的产品序列和规模容量，不使用已经或将要淘汰的产品。主变压器选用节能型低损耗产品。设备选型优选为国家认证的高效节能产品，达到节约效果</p> <p>(2) 电气节能措施 合理布置负荷流向，减少线路长度，以利于降低能耗。照明设计时，各建筑物的照明功率密度值严格执行《建筑照明设计标准》GB50034-2013 中的规定，减少能耗。照明灯具的选用充分贯彻办公场所采用高效节能的 LED 荧光灯管。室外构筑物照明采用庭院灯，光源采用 LED。所有灯具单灯功率因数要求 0.9 以上，以减少照明线路损耗。干式变压器采用绿色环保节能型。</p> <p>(3) 节水措施 供水系统采取防渗、防漏措施。供水管网要符合标准，提高耐用度，防止漏水，以达到应有的节水功效。给排水系统采用新型材料和节能设备，并合理设计控制系统，以达到节能的目的。污水处理站尾水可用于村庄绿化灌溉用水，可降低自来水的用水量，从而达到节约用水的目的。加强用水管理，在各用水点均设置计量仪表，实行水量单独核算，最低限度地控制用水量，实现节约用水。</p>	
<p>本单位郑重承诺：</p> <p>1. 本单位所提供的材料及数据真实有效。</p> <p>2. 本项目属于国家发展改革委《不单独进行节能审查的行业目录》（发改环资规〔2017〕1975号）中 <u>综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资额</u> 行业或类型项目。</p> <p>3. 本项目符合国家和我省的产业政策要求。</p> <p>4. 本项目单位产品能耗、电耗达到国家、省行业能耗准入标准（没有准入标准的，执行限额标准或地方能效指南）。</p> <p>5. 本项目达产后，年综合能源消费量控制在 <u>12.81</u> 吨标准煤（当量值）以内，预测每万元工业增加值能耗为 <u>/</u> 吨标准煤。</p> <p>6. 本项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止使用的淘汰落后设备。</p> <p>7. 按规定配备相应的能源计量器具，落实能源计量管理。</p> <p>8. 本项目实施过程中，将严格遵守国家相关节能法律法规政策；建成投产前严格实施节能验收；建成投产后将严格履行报告义务，自觉配合相关检查、监察。</p> <p>9. 若未遵守本承诺内容，将依照有关法律法规政策规定接受处罚，依法承担相应责任，并接受联合惩戒。</p>	
<p>项目建设单位负责人（签字）</p>	<p>项目建设单位（盖章）</p> <p>2024年8月16日</p>

- 注：（1）各种能源及耗能工质折标准煤参考系数参照《综合能耗计算通则》（GB/T2589）。
- （2）建设地点、主要生产工艺和设备未改变的改建项目按照建成投产后年综合能源消费增量计算，并分别对改建前后能源消费情况进行分析测算。其他项目按照建成投产后年综合能源消费量计算。
- （3）项目所属行业按照国民经济行业分类（GB/T 4754—2017）填写小类行业代码。
- （4）能源种类、耗能工质种类要全面，不得遗漏。

附件 4：环评豁免

关于《关于协助确定皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目环境影响评价管理类别的函》的复函

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司：

根据你公司报来的相关材料，皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目主要建设内容为：

本项目用地面积约 93485.00 平方米（约 140 亩），总建筑面积约 53908.00 平方米，具体建设内容含新建 17732.00 平方米干线物流流转中心、26236.00 平方米云仓仓配一体化中心、9609.00 平方米冷链物流仓储中心、33.00 平方米门卫、298.00 平方米汽修间、电力专线（供配电）及其他配套基础工程。

项目已取得皖江江南新兴产业集中区管委会产业发展部批准备案（江南管产〔2024〕21 号）。

对照项目备案和实际建设情况，项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》中的“四十四 房地产业”，在确保项目不涉及敏感区的前提下，项目无需环评。

请你公司做好工程建设过程中各项环境保护工作，切实减少各类污染物排放。

皖江江南新兴产业集中区生态环境局

2025 年 1 月 21 日



附加 5：可行性研究报告的批复

皖江江南新兴产业集中区管委会产业发展部文件

江南管产（2025）105 号

关于皖江江南新兴产业集中区临港物流园 基础设施建设项目可行性研究报告的批复

安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司：

你部报来的《关于申请皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目可行性研究报告批复的请示》收悉，经研究，现就有关事项批复如下：

一、项目名称：皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目

二、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

三、工程建设地点：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区内

四、项目建设规模及主要建设内容：

本项目位于皖江江南新兴产业集中区临港物流园内，主要

建设内容为：

本项目用地面积约 93485.00 m²（约 140 亩），总建筑面积约 53908.00 m²，具体建设内容含新建 17732.00 m²干线物流流转中心、26236.00 m²云仓仓配一体化中心、9609.00 m²冷链物流仓储中心、33.00 m²门卫、298.00 m²汽修间、电力专线（供电）及其他配套基础工程。

五、项目投资估算及资金来源：本项目总投资估算为 27379.26 万元，资金来源为申请专项债资金和地方财政资金。

六、项目建设周期：本项目计划建设期 24 个月，从 2025 年 7 月至 2027 年 6 月。

七、项目代码：2408-341763-04-01-870871

接文后，请按照国务院办公厅《关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发〔2007〕64 号）精神做好项目前期各项准备工作，并据此分别向有关部门办理相关手续，落实项目建设资金。

此复。

皖江江南新兴产业集中区管委会产业发展部

2025 年 5 月 16 日



安徽省人民政府

皖政秘〔2018〕67号

安徽省人民政府关于池州市省级以上开发区 优化整合方案的批复

池州市人民政府：

《关于请求批准池州市省级以上开发区优化整合方案的请示》（池政〔2018〕7号）悉。经研究，现批复如下：

一、撤销安徽贵池前江工业园区（筹），在认真评估基础上，将其符合产业政策、主导产业定位和环境保护标准的部分并入安徽池州高新技术产业开发区。同意撤销池州承接产业转移集中示范园区，将其整体并入安徽池州经济技术开发区，加挂“池州承接产业转移集中示范园区”牌子。将安徽青阳经济开发区（筹）更名为安徽青阳经济开发区、池州大渡口经济开发区（石台工业园区）（筹）更名为安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）。请按规定办理相关手续。

二、优化整合后，保留安徽省江南产业集中区、安徽池州经济技术开发区（池州承接产业转移集中示范园区）、安徽池州高新技术产业开发区、安徽东至经济开发区、安徽青阳经济开发区、

安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）。

三、池州市人民政府要加强对开发区优化整合工作的领导，按照积极稳妥、有序推进原则，依法依规做好开发区规划修编、产业定位、体制调整、人员安置等工作。

四、省政府有关部门要按照提质增效有关要求，加强指导和服务，协调解决开发区优化整合中存在的问题，促进池州市省级以上开发区改革和创新发展。



抄送：省编办、省发展改革委、省科技厅、省国土资源厅、省环保厅、
省住房城乡建设厅、省商务厅、省统计局。

— 2 —

附件 7：项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函

项目偿债能力、项目单位整体举债风险 有关情况意见函

根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号）要求，我市对本次拟申报入库的专项债券项目从严审核，其中，皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目总投资 27379.26 万元，拟发债总额 10000.00 万元，项目预期收益对债券本息覆盖率 1.24，经对该项目偿债能力、项目单位整体举债风险进行全面评判、严格审核，同级财政部门及其主管单位一致认为该项目拥有较强的偿债能力，项目单位（安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司）整体举债风险较低，符合申报入库条件。

特此证明。



财政部门：池州市财政局

主管单位：皖江江南新兴产业集中区管委会



2024 年 8 月 14 日

附件 8：资金到位情况

资金到位情况

根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号）要求，我市对本次拟申报入库的专项债券项目从严审核，其中，皖江江南新兴产业集中区临港物流园基础设施建设项目总投资 27379.26 万元，拟发债总额 10000.00 万元，资本金 17379.26 万元，项目资本金由池州市财政局统筹安排，并根据项目实施进度，分批拨付到位。

特此证明。

财政部门：池州市财政局

主管单位：皖江江南新兴产业集中区管委会

项目单位：安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司

2025年5月19日