

贵池区梅里农产品冷链物流基础
设施建设项目专项债券

实 施 方 案

财政部门：池州市贵池区财政局
主管部门：池州市贵池区交通局
实施单位：池州市贵池区交通局
出具时间：2025年6月8日

目 录

一、项目基本情况.....	3
贵池区经济、财政和债务有关数据	3
（一）项目情况	4
1.2.1 参与主体	4
1.2.2 项目基本情况	4
1.2.3 项目建设方案	5
（二）项目情况	32
2.2.1 项目建设背景	32
2.2.2 产业政策符合性	33
2.2.3 规划政策符合性	35
2.2.4 问题与机遇	37
二、经济社会效益分析.....	40
（一）社会效益分析	40
（二）经济效益分析	40
三、绩效评估分析.....	41
（一）事前绩效评估情况	41
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	41
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	44
3.1.3 项目资金来源和到位可行性	45
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性	46
3.1.5 债券资金需求合理性	46
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	47
3.1.7 绩效目标合理性	54
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	55
（二）绩效目标	56
3.2.1 设定情况	56
3.2.2 审核情况	57

四、项目投资估算及资金筹措方案	66
(一) 投资估算	66
4.1.1 项目合规情况	66
4.1.2 项目投资估算	66
(二) 资金筹措方案	74
4.2.1 资金来源	74
4.2.2 项目分年度融资情况	75
4.2.3 资金筹措及使用计划	76
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	77
(一) 预期收益	77
5.1.1 项目收入	77
5.1.2 项目总成本测算	100
5.1.3 相关税费	110
5.1.4 项目利润	116
5.1.5 项目可偿债收益	121
(二) 债务还本付息情况	124
5.2.1 专项债券还本付息情况	124
5.2.2 偿债计划	128
5.2.3 总体债务还本付息情况	131
(三) 偿债指标计算	131
(四) 资金测算平衡情况	132
5.4.1 现金流收益测算	132
5.4.2 资金测算平衡情况	139
六、风险管理方案	142
(一) 风险评估情况	142
6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估	142
6.1.2 项目收益的风险评估	144
6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估	144
(二) 风险控制措施	145

6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施.....	145
6.2.2 项目收益的风险控制措施.....	148
6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施.....	149
(三) 敏感性分析.....	149
七、还款保障措施.....	151
(一) 成立债务管理领导小组.....	152
(二) 明确各部门职责.....	152
(三) 监测和报告.....	153
(四) 应急处置.....	154
(五) 事后评估.....	156
(六) 责任追究.....	156
(七) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制.....	157
八、资金管理方案.....	158
(一) 总则.....	158
(二) 预算管理.....	159
(三) 债券资金存储.....	160
(四) 债券资金使用.....	161
(五) 项目收入及运营成本.....	162
(六) 资产管理.....	163
(七) 绩效管理.....	163
(八) 部门职责.....	164
(九) 监督管理.....	165
九、项目资产管理方案.....	167
(一) 资产类型及数量、预估价值.....	167
(二) 资产权益归属及资产持有单位.....	167
(三) 资产收入项目及收支安排、上缴财政等.....	168

简介一览表

项目名称	贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目
项目类型	仓储物流基础设施
项目总投资	41539.08 万元
项目地点	池州市贵池区梅里社区
项目单位	池州市贵池区交通局
财政部门	池州市贵池区财政局
主管部门	池州市贵池区交通局
项目建设内容	贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目位于池州市贵池区梅里社区，占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103100 平方米。建设内容包括冷藏保鲜库约 10500 平方米；集货分拨仓库约 36800 平方米；配送用房约 24600 平方米；物流配套服务用房约 19600 平方米；智慧物流信息中心约 11600 平方米；配套建设梅姥路工程约 12366 平方米，停车场约 16000 平方米(包括停车位 420 个、充电桩 148 个)；并配套建设供配电、给排水、围墙、广告位及智慧管理系统等配套工程。
项目建设期	工期约 30 个月，项目预计 2025 年 7 月开工，2027 年 12 月完成验收，实现工程全部竣工投入使用。
拟发行债券金额	20000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8%计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8%计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8%计算，发债年限 20 年。利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

拟发行债券期限	20 年
项目收益来源	本项目经营收入包括房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。
债券存续期本息和	31200.00 万元
债券存续期净收益	37969.02 万元
本息覆盖倍数	1.22
压力测试后本息覆盖倍数	<p>考虑了收入从 0.00%到-10.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.22 到 1.06。</p> <p>从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。</p>
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

一、项目基本情况

贵池区经济、财政和债务有关数据

一、贵池区经济状况（亿元）				
年份 项目		2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		472.55	500.37	466.37
地区生产总值（GDP）增速（%）		5.2	6.30	6.4
第一产业（亿元）		40.63	40.24	42.06
第二产业（亿元）		207.2	206.25	195.55
第三产业（亿元）		224.72	253.87	228.76
产业结构				
第一产业（%）		8.6	8.04	9.02
第二产业（%）		43.8	41.22	41.93
第三产业（%）		47.6	50.74	49.05
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
年份 项目		2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		25.88	28.23	29.36
一般公共预算支出		51.66	53.40	53.57
地方政府一般债券收入		5.23	7.56	5.81
地方政府一般债券还本支出		4.64	6.09	4.01
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方政府债务限额	一般债务	36.9447	38.63	41.98
	专项债务	47.9029	56.39	66.12
地方政府债务余额	一般债务	34.7858	36.27	40.32
	专项债务	46.4564	55.1	64.98

(一) 项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：池州市贵池区交通局

项目单位：池州市贵池区交通局

1.2.2 项目基本情况

2.1 项目名称：贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目

2.2 项目区位：项目位于池州市贵池区梅里社区

2.3 项目建设和产出：

(1) 实施方式：新建

(2) 建设内容：

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目位于池州市贵池区梅里社区，贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目位于池州市贵池区梅里社区，占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103100 平方米。建设内容包括冷藏保鲜库约 10500 平方米；集货分拨仓库约 36800 平方米；配送用房约 24600 平方米；物流配套服务用房约 19600 平方米；智慧物流信息中心约 11600 平方米；配套建设梅姥路工程约 12366 平方米，停车场约 16000 平方米(包括停车位 420 个、充电桩 148 个)；并配套建设供配电、给排水、围墙、广告位及智慧管理系统等配套工程。

工程经济技术指标

项目		单位	数值	备注
总用地面积		m ²	80000.4	约 120 亩
总建筑面积		m ²	103100.00	
其中	冷藏保鲜库	m ²	10500.00	
	集货分拨仓库	m ²	36800.00	
	配送用房	m ²	24600.00	
	配套辅助用房	m ²	19600.00	
	智慧物流信息中心	m ²	11600.00	
容积率			1.29	
建筑密度		%	36	≤40%
梅姥路		m ²	12366.00	长 687 宽 18 米
机动车停车位		辆	420	
非机动车停车位		辆	1350	
充电桩		组	148	
广告位		个	30	

(3) 预计产出：项目建成后，预期年均收益 1000.00 万元以上，计算期内净收益为 37969.02 万元，本息和为 31200.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.4 项目建设期和运营期：工期约 30 个月，项目预计 2025 年 7 月开工，2027 年 12 月完成验收，实现工程全部竣工投入使用。运营期为 2027 年至 2047 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2047 年。

1.2.3 项目建设方案

1.2.3.1 技术方案

一、技术方案选择原则

(1) 项目尽可能采用先进技术、高新技术及优良装备、以保证产品质量及各类指标、参数先进性，使之尽可能接近国际先进水平或居国内领先水平。

(2) 项目所采用技术应与建设规模、产品方案、以及管理水平、员工素质、原辅材料、生产装备、环境保护等要素相适应。

(3) 项目所采用技术和设备应经过生产、运行检验，具有良好可靠性。

(4) 项目所采用技术，应能保证生产过程中安全运行。

(5) 在注重所采用技术先进适用，安全可靠同时，应充分考虑节约项目投资和降低产品成本，提高综合经济效益。

二、技术方案

本冷库设计为低温冷藏设计温度在 -18°C 至 -25°C 之间；速冻库设计温度在 -25°C 至 -30°C 之间。

低温冷藏库

储藏库采用钢筋混凝土框架结构，采用多层护冷设施，冷库围护结构属重体性结构，具有热惰性大、保温性能好、承压能力大等特点。

冷库，一般是指用各种设备制可人为控制和保持稳定低温设施、它基本组成部分是：制冷系统、电控装置、有一定隔热性能库房及附属建筑物等。

制冷系统主要包括各种制冷设备，制冷设备是冷库心脏，它制造出冷量，保证库房内冷源供应。电控装置是冷库大脑，它指挥冷系统保证冷量供应。储藏库设计温度在 -18°C 至 -25°C 之间；速冻库设计温

度在-25℃至-30℃之间。冷库设计充分吸取了国际一流冷库建造经验，拥有先进制冷机组，冷藏工艺符合国家标准与环保要求。所有生产线按照五星级标准建设，并拥有高标准生产技术，保证公司产品质量。

1、冷库平面布置原则

(1) 库内房间适当划分，以满足储藏对温度有不同要求各种产品；

(2) 平面布置在不影响储藏和生产条件下要方便产品进、出库；

(3) 足够隔热层，特别是外围结构要高有效隔汽层；

(4) 制冷能力除负担最大库房热负荷外还需考虑到装置可能产生故障和日后维修；

2、冷库管理

(1) 冷库要经常打扫，保持洁净，要定期对库内墙板、天顶及各冷配设备表面进行化霜清洗；

(2) 出入库由专人管理，出入库时要核对货物品种、数量、批次、质量、库温等，经检查合格后才能允许出入库，正常库温应保持在-20℃以下；

(3) 冷库为食品专用库，严禁存放其它可能造成异味交叉污染物品、冷藏品种应包装完好，垛堆要紧密，货堆与货堆之间，期间距不小于 20cm，不能直接靠墙壁或排管上，要保持一定距离；

(4) 冷库温度与湿度管理，低温库应保持在-18℃--25℃，尽量少出入，少开照明灯，工作完要随手关灯、关门、上锁；

(5) 掌握货物贮存期，货物出入冷库要做到先进先出，防止存放时间过长，影响食品营养成分；

(6) 搞好库外环境卫生，冷库外室、走廊、机房等场所都应符合卫生要求。

1.2.3.2 总图、土建及设备

一、总图

1、总平面布置原则

(1) 遵循国家有关建筑防火、安全卫生、道路等设计规范及标准；

(2) 按市场需要合理布局，分工明确，节约土地；

(3) 保证工艺流程顺畅，减少往返运输，出入便利；

(4) 符合消防、食品卫生、安全卫生、城建、运输等方面要求；

总平面布置设计中，力求做到建筑布局合理，在满足人流、物流要求前提下，尽量做到道路简捷、流畅。

2、总平面布置方案

总平面布置指导原则是合理布局，节约用地，适当预留发展余地、园区布置工艺物料流向顺畅，道路、管网连接顺畅、建筑物布局按建筑设计防火规范进行，满足生产、交通、防火各种要求。

本项目总图布置按功能分区，分为冷链仓储区、物流配送调度区、物流中转区及配套办公及生活区，既满足生产工艺要求，又能美化环境。

本项目在园区内道路两旁，建（构）筑物周围进行环境提升美化，

种植适宜生长树木和花卉，创造文明生产环境。



3、运输方式

本项目场内运输用叉车，冷链物流采用冷藏专用车，其他原材料用大客车运输。

二、建筑设计

1、墙体

(1) 砖：标准多孔砖，强度等级不低于 Mu7.5。

(2) 其他：各层冷藏间墙体采用 250 厚聚苯板保温，聚氨酯发泡面层；冷藏间屋面采用 300 厚聚苯板保温。

2、冷藏门

隔热密封良好冷藏门，可以减少冷库跑冷现象，保持库温稳定。选用冷藏门时，应考虑采用耐低温，耐油，耐老化，高弹力耐橡胶密封条，平移门上下部位和侧面应设压紧装置，其轨道应采用变线式，

门到位时自然落下，并压紧门樘和地坪，开启时同步离开门樘上升，减少了密封条和门樘地坪摩擦，延长了密封条使用寿命。

三、结构设计

1、设计依据

1. 《建筑结构荷载规范》GB50009-2012
2. 《混凝土结构设计规范（2015 年）》GB50010-2010
3. 《建筑抗震设计规范（2016 年）》GB50011-2010
4. 《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005
5. 《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011
6. 《建筑桩基技术规范》JGJ94-2008

2、设计方案

冷库采用钢筋混凝土框架结构，采用多层护冷设施，冷库围护结构属重体性结构，具有热惰性大、保温性能好、承压能力大等特点。

仓储厂房、物流中转、配套辅助用房等用房为多层框架结构，耐火等级二级，按六度抗震设防。

1.2.3.3 公用工程

一、给排水

1、编制依据

1. 《建筑给水排水设计规范（2009 年）》GB50015-2003
2. 《建筑设计防火规范（2018 年）》GB50016-2014
3. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014
4. 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005

5. 《气体灭火系统设计规范》GB50370-2005

6. 《室外给水设计标准》GB50013-2018

6. 《室外排水设计规范（2016 年）》GB50014-2006

2、编制原则

根据该项目生产、生活功能要求，合理预测需求量，以满足用水量和水压需求。

给排水工程设备材料选型以先进、节省为基准，供排水系统设计，在满足使用功能前提下，尽可能缩短管网配置长度，减少能源和材料消耗。

3、给水水源

本项目用水量不大，供水水源采用市政供水，水质符合国家颁布生活用水水质标准，水量、水压能够满足正常生产、生活用水要求，厂区内供水系统能满足本项目要求。

4、排水

（1）排水量

本项目排水主要为生活污水，排水量约为给水量 85%。

（2）排水方式

本项目采用雨污分流制，项目场址平整后地势较高，雨水根据地形可分区域分别排入周边雨水管网。加工中产生废水，经周边污水处理站处理达标后排入附近河流，生活污水经化粪池腐化分解后排入城市生活污水管网。

5、消防给水

根据《建筑设计防火规范（2018 年）》（GB50016-2014）规定，厂区消防管网和生产、生活用水管网合网环状布置，车间按规定设置消防管网和设施。

室外设三出口地上式消防栓 4 处，保护半径 120m，分布在车间、库房附近及道路两侧，并设有明显标志。室内配备足量消火栓、干粉灭火器。

二、电气工程

1、设计依据

1. 《民用建筑电气设计规范》 JGJ16-2008
2. 《20KV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013
3. 《供配电系统设计规范》 GB50052-2009
4. 《低压配电系统设计规范》 GB50054-2011
5. 《建筑照明设计标准》 GB50034-2013
6. 《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2010

2、编制依据

（1）依据建筑规模与使用功能，严格按照工业建筑设计防火规范和承建方提出各项具体要求，选择合理供配电方案。

（2）设计绿化照明工程，详细估算用电负荷，选择合理用电设备，变配电室布置尽可能靠近负荷中心，以减少工程管线，节约能源。

（3）根据防火规范要求，消防电气设备及电气配置所用材料均选用阻燃材料及耐火防护材料，以保证电气设备可靠性及安全性。

3、供电设计

（1）负荷性质及类别

根据建筑设计防火规范要求，该项目按三级负荷供电，采用双回路电源供电。

（2）供电电源

本项目 10KV 高压电源直接由市政高压供电线路专用供电线路，架空接入园区变电室，变压为 380 / 220V 后，通过地埋电缆线路系统呈放射状敷设至各用电场所。

变配电内设高压配电柜、变压器、低压配电柜、电容器柜等供配电设备，以完成将 10KV 电压变为 380/220V 低压，并通过低压配电柜向各用电负荷点低压配电。通过电容器柜进行补偿，使功率因数达到 0.9 及以上。

（3）低压配电系统

区域内配电电压为 380/220V，配电系统采用放射式与树干式相结合配电方式，在负荷较集中车间及库房及办公楼，由动力配电箱进行放射式二次配电。设备容量较小，较集中区域采用树干式配电，导线敷设方式：主要车间采用电缆桥架明敷或电缆沟暗敷两种方式，仓储等其它辅助用房，采取 BV 型铜芯导线穿 PVC 管在沿墙、柱、板暗敷方式。

4、照明

建筑照明选用不同型式节能灯具。根据《建筑照明设计标准》

（GB50034-2013）规定，节省能源，实施绿色照明。照明灯具均选用各种型式节能灯具，按相应照度标准设计。另外，室内根据需要

配置插座，以满足不同用电需求。

5、防雷与接地

本工程按第三类防雷建筑物设防，建筑物屋顶女儿墙等处设不大于 20m×20m 避雷带(网)；利用柱内主筋作防雷引下线，其间距不大于 25m；利用基础梁内接地主筋焊成闭合回路作接地装置；本工程中电气工作接地、保护接地、弱电接地及防雷接地采用共用接地装置，接地电阻不大于 4 欧姆。低压保护接地系统采用 TN-C-S 制，由基础接地极引出一条专用保护接地干线至室内接地线箱，进出建筑物各种金属管道在入户处均需与联合接地极连，建筑物做总等电位联结。做总体等电位联结，采用接地均压网格均衡电位，网格间距不大于 24m×24m。

三、智能化系统

1、设计依据

1. 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012
2. 《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005
3. 《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013
4. 《智能建筑设计标准》GB50314-2015
5. 《安全防范工程技术标准》GB50348-2018

2、火灾自动报警及联动控制系统

(1) 系统主电源由双电源供电系统引入，备用电源采用控制柜专用蓄电池，火灾自动报警及联动控制系统采用区域——集中方式报警系统，即每个防火分区设一台区域报警器。区域报警器与集中报警

控制器间二总线连接，各区域均有自己独立电源，完整中央处理器电路及火灾报警功能。探测器选用智能型感烟、感温探测器。

(2) 消防控制中心设置火灾事故广播，火灾事故广播扬声器按防火分区设置，输出分路按疏散顺序控制。火灾广播系统可与建筑物内背景音乐、语音播放合用扬声器系统。发生火灾时，能在消防控制室将火灾疏散层扬声器和广播音响扩音机强制转入火灾事故广播状态。

3、综合布线系统

从市政通讯接线箱引一根光缆进本建筑网络设备箱，内设光端接收机、跳线架和计算机网络设备等，可向办公室提供传统话音通信及计算机上网服务。楼内水平布线采用五类非屏蔽双绞线穿 PVC 管暗敷，在各办公室及宿舍设信息插座。

本系统支持语言、数据及图像信号传输，可方便与社会信息网络实现联网。局域网采用以太网络，为园区内提供与网络匹配基础传输平台，及大容量多媒体信息服务。

4、通讯

石台县现有市话容量较大，固定电话随时可申请安装，不需在企业内另设通讯交换设施。同时，移动通讯网络、Inter 宽带网络普及也使企业与国内外联络更加快捷。

5、有线电视系统

采用 860MH 双向网络系统传输，以适应宽带视频设备接入。有线电视干线采用 SYKV-75-7 穿 SC32 暗敷设，有线电视支线采用

SYKV-75-5 同轴电缆穿 PVC 管在本层地板内敷设，各包间内设一个有线电视插座，末端输出电平为 $69 \pm 6\text{dB}$ 、有线电视系统应由有线电视部门进行安装调试。

四、配送管理系统

一个现代化的冷链物流园区除了具备自动化和省力化的物流设备和物流技术之外，还应具备现代化的物流配送管理系统。这样才能取得最大的效率和效益。

1、系统特点：

(1) 开放的数据接口

系统提供和别的系统连接的接口，比如和财务软件系统连接、与 ERP 系统连接等等。

(2) 企业信息的统一共享

任何一个录入系统的信息，在系统中只有一个录入口，从而保证系统中信息的统一性和唯一性。

(3) 电子商务支持

为了适应电子商务快速发展需求，整合配送资源，构建电子商务物流服务平台和配送网络。建成区域性仓储配送基地，吸引制造商、电商、快递和零担物流公司、第三方服务公司入驻，提高物流配送效率和专业化服务水平。

①市场内的客户可以通过输入委托单号，跟踪到自己的货物情况。

②输入客户号可以查询到自己在物流中心的库存量，同时可以查

询货物的分布情况。

③客户可以通过 Internet 下委托单。

2、系统总体设计

(1) 系统体系结构

配送系统中主要活动为信息流及物流两部分。而信息流之层级分为上层是策略信息、中层是经营管理信息、下层是物流作业信息。而中层经营管理信息又分为进货、存货、销货等三项管理信息。下层物流作业管理分为入库管理，在库(库存)管理、出库管理。物流方面分为物流作业与物流设备系统；物流作业主要为进货、验收、入库、货架管理、拣货、流通加工、包装、分类、出货检查、装货、配送等作业流程，而物流设备则对各作业设置适当之系统设备。

(2) 系统使用界面功能设计

本系统采用 B/S（浏览器/服务器）结构，所有的用户操作系统都是在网络浏览器中完成。系统功能设计具体如下：

①市场控管技术 Barcode 的应用

农副产品市场的构成要素是空间、设备、物品、人员。而控管技术就是针对市场的设备、物品、人员与车辆之动态信息能实时与确实掌握监控，它可提升市场物流作业与管理品质，到达节省人力、降低成本及提升市场的经营效率和竞争水平。对市场而言，由于大多数的存储货物都具有条形码，所以用条形码作为自动识别与资料收集是最便宜、最方便的方式。通过条形码扫描技术(Barcode)读取商品的信息，可迅速、正确、简单地将商品资料自动输入到系统，从而达到自

动化登录、控制、传递、沟通的目的。

②系统可实现储位的指派

在配送中心、仓储的保管空间、储位设备、储位编码等一切工作完成后，系统就可以实现储位的指派。储位的指派可以分成人工指派管理、计算机辅助指派管理、计算机自动指派管理等等方式。对于不同市场的管理模式可以采用不同的储位指派模式，并不是全由计算机来自动指派储位就是最佳的储位指派的方式。要因地制宜，配合货品的储存单元(就是指每一次指派时的计算机管理单位)来互相评量。

③货品批次跟踪

在系统中对进入仓库货品进行批次设计，在实际物流的业务操作中进行批次跟踪。通过批次跟踪，市场能控制货品的出库顺序，货主企业能跟踪到货物的去向。

④多计量单位支持，计量单位自动转换

功能在系统中，对于货物可以采用不同的计量单位；在计费时，可以采用不同的计费单位。系统提供各种单位互换功能，比如货物可以以件进入仓库，但可以以其他单位（块、只）单位出库。单位的互换细化到客户具体的货物上。

⑤多仓库支持

对一个批发市场来说，可能有分布在不同物理位置上的多个仓库。项目物流管理系统支持市场对多个仓库的管理和运作。从设计上来说，市场经营层的信息进行统一的管理，而在物流作业层的信息可以按仓库进行管理。从而市场做到统一管理、统一调度、分布作业。

⑥订单分类处理、多编码支持

系统在接受订单时，将对订单进行分类处理，进行优先级排队。为了保证信息的唯一性，系统对订单进行唯一性编码，同时保留订单上客户方的编码，以供市场与客户对单之用。系统还为市场对订单留有扩展编码的空间。

⑦多种出库入库模式支持

由于批发市场的业务多样性，因此可能有多种多样的入库和出库方式，本项目的管理系统支持多种入库和出库方式。系统中支持的主要出库入库模式有：

a. 入库模式：运输委托入库、仓储委托入库、货运单入库、退货入库、其它入库。

b. 出库模式：货运单出库、提单出库、其它出库。

⑧业务操作批处理支持和查询支持

在批发市场的业务操作中，业务繁忙时，业务员往往是成批处理业务。为了适应实际业务的需要，在设计系统时，将设计先进的批处理操作。比如：批审核、批打印等等。对于一些作业，由工作人员设定运行时间，然后让计算机在某个时间自动批处理完成。在查询操作中，系统支持简单快速查询和多条件组合查询操作。

⑨强大的系统安全管理

为了保证系统的安全，在设计系统时，按批发市场的组织结构和人员的工作岗位，设置权限角色，比如：仓库管理员、仓库作业员、业务经理、业务员等等角色。然后把角色赋给具体的系统使用用户。

市场的员工只有在输入正确的用户名和登录密码才能进入系统，而且进入系统后，也只能使用自己角色范围内的系统功能。对于仓库，在系统中将对仓库操作进行控制，特别对于多仓库的市场，有仓库作业人员角色权限的用户并不需要对每个仓库进行操作。系统提供仓库作业人员分配功能，作业操作员只能对自己被分配到的仓库进行作业，一个操作员也可以对多个仓库进行操作。

⑩全面的客户关系管理体系

系统将实现对批发市场的客户关系进行全面的的管理，具体包括：客户资料管理；联系人；资料管理；客户合同管理；客户价格条款管理；客户货品目录管理；客户地理信息管理。

3、物流配送的一般程序

(1) 备货：包括筹集货源、订货或购货、集货、进货及有关的
质量检查、结算、交接等。

(2) 储存：配送中的储存有储备及暂存两种形态。储备是按一定时期的配送经营要求，形成的对配送资源的保证。暂存是在具体执行日配送时，按分拣配货要求，在理货场地所做的少量储存准备。

(3) 分拣及配货：它是配送不同于其他物流形式的功能要素，也是配送成败的一项重要支持性工作。是送货向高级形式发展的必然要求。有了分拣及配货就会大大提高送货服务水平。

(4) 配装：就是进行搭配装载以充分利用运能、运力的一项工作。

(5) 配送运输：它是较短距离、较小规模、额度较高的运输形

式，一般使用汽车做运输工具。配送运输属于运输中的末端运输、支线运输。运输车辆利用社会车辆解决。

(6) 送达服务：要圆满地实现运到之货的移交，并有效、方便地处理相关手续，完成结算，还应讲究卸货地点、卸货方式等。送达服务也是配送独具的特性。

五、停车场

1、项目概况

(1) 道路系统采用人车分流系统；本次规划采用内部交叉道路网系统，局部人车分流，减少车行交通对周边住户生活的干扰，提高住户生活质量。

(2) 项目区停车系统由机动车和非机动车停车两部分组成，园区机动车和非机动车停车均采用地面集中停车。

2、整体布局

(1) 设计思路

功能布局、道路系统、环境系统与市政基础设施统一设计，形成统一整体。

(2) 整体布局

停车场出入口设为 8.0m 宽双车道，人员出入口主要设计在公共绿植上，结合园区绿植与环境进一步的融合。增强了竖向空间，提升了空间丰富感，提高了土地的利用率，解决园区员工及物流运输停车问题，利于全方位营造高品质园区配套生活空间。

3、结构工程

停车场路面底层为 15cm 厚 5%水泥稳定层, 2cm 厚 1: 2.5 水泥砂浆结合层, 面层铺设彩色花岗岩及植草砖面层。

4、其他工程

停车场出入口设置在主、次干道侧, 便于车辆出入及紧急疏散。同时在停车场周边, 设置好防洪排涝设施, 便于在雨季及洪涝灾害时, 疏浚管道, 防止积水损害停放车辆。

5、停车场管理体制

按照相关标准加强停车场管理, 规范停车场功能区设置, 划分停车区域;

完善停车场各种标识, 保障停车线、停车分区、回车区、出入口等标识规范醒目, 设置《停车须知》、《停车场管理规定》等公示牌、分区布局图;

在停车场出入口设置停车场保安值班室, 加强车辆以及进出人员的管理, 制定停车场管理制度。

6、场内道路工程

停车场内道路, 沿区域内呈环状布置, 能够到达区域内各机动车停车位置, 同时根据不同区域, 设置宽度为 8m 次干道, 考虑道路转弯及坡度, 设置道路设计时速为 30km/h。

路面结构分别可采用混凝土路面, 混凝土路面结构做法为 220 厚 C35 砼 (震平搓直丝) +200 厚 4.5%水泥稳定碎石基层+200 厚级配碎石垫层 (碾压) +素土夯实 (密度>95%)。

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。根据情况，设置车道边缘线、人行横道线、导向箭头和停止线等交通标线。并在道路上设置车行护栏、护柱、人行护栏、防撞护栏等必要的防护设施。

7、停车管理系统

本项目停车场的建设针对性的设置智能停车系统，设计原则是 150 车位以下设置 1 套停车系统，150~300 设置 2 套，300 泊位以上设置 3 套。

本工程在停车场出入口处设停车场管理系统，完成对车辆进出及收费的有效管理。拟采用影像全鉴别系统，对进出的内部车辆采用车辆影像对比方式，防止盗车；外部车辆采用临时出票机方式。系统包括车牌和车型的自动识别、读卡识别、出入口栅栏门的自动控制；发生意外情况时的报警、安全防范等。

该系统主要有入口车位显示牌、出票机、验票机、闸杆机、出入口地下感应器、中央收费控制管理系统、摄像系统组成，其中入口处车位显示牌及中央收费控制管理系统可远离出口验票机所在的地点，灵活设置。

六、充电桩系统

汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为 7KW，使用 220V 单项电源；直流桩的功率有 60、100、150、200KW 等多个功率等级可选。本工程涉及到的充电桩系统主要为小型直流充电桩，为 60KW 直流桩，总进线回路配置电能质量分析仪，对整个充电桩供

电回路电能质量进行监测。进线回路同时设置电气火灾监控装置，接入火灾监控后台系统。充电回路采用三相供电，其进线配置带漏电保护的微型断路器。充电管理控制器负责外部人机接口，充电控制、读取直流电能表的电能数据，控制直流充电输出断路器的分合闸等。嵌入式直流电能计量表配合外置霍尔传感器或分流器实现对充电电能的计量。

七、绿色建筑

1、建筑设计

设计星级目标：二星级。

(1) 场地选址及建设程序符合国家法定程序要求，项目选址符合各类保护区、文物迹保护的控制要求；

(2) 项目场地安全，不存在滑坡、泥石流等自然灾害的威胁、无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁。降低城市热岛效应，改善人居环境；

(3) 场地内环境噪声限值昼间不大于 60dB、夜间不大于 50dB，符合现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 的规定；

(4) 无障碍设计：

1) 主要出入口坡道不大于 1:12，无障碍通道宽度不小于 1.5 米。各无障碍设施出入口地面高差均为 150mm，并以斜面过渡。

2) 一层设置独立的无障碍卫生间或无障碍厕位；

3) 凡人行道、台阶和入口均设盲道。采用地砖。室外坡道面做烧毛花岗石面层；

4) 无障碍通道经过的明沟、盖板（雨水篦子）孔洞净宽 ≥ 15 ;

5) 在无障碍道路，停车位、建筑入口、无障碍厕所、轮椅席位等无障碍设施的位置及走向需设无障碍设施标志牌:

6) 内装饰材料应满足无障碍通行防护与防撞要求。

(5) 场地内环境提升，合理选择绿植方式，科学配置绿植。种植适应当地气候和土壤条件的植物，采用乔、灌、草结合的复层绿植;

(6) 结合场地自然条件，对建筑的体形、朝向、楼距、窗墙比等进行优化设计。建筑的体形朝向、建筑的布置有利于建筑通风、日照、采光;

(7) 主要功能房间其室内噪声级满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的高限值要求;

(8) 主要功能房间的外墙、隔墙、楼板和门窗的隔声性能满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的高限值与低限值平均值要求;

(9) 在室内设计温、湿度条件下，建筑围护结构内表面不结露，屋顶和东、西外墙隔热性能满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB50176 的要求;

(9) 气流组织合理，过渡季主要功能房间平均自然换气次数不小于 2 次/h 的面积比不小于 80%;

(11) 外窗可开启面积比例不低于 30%，使建筑室内获得良好的通风;

2、结构设计

(1) 未使用国家及省淘汰、限制、禁止使用的建筑材料及产品，主体受力钢筋选用为 HPB400 级钢筋；

(2) 现浇混凝土采用预拌混凝土，建筑砂浆采用预拌砂浆的比例不小于 50%；

(3) 合理采用高强建筑结构材料，受力普通钢筋采用 400MPa 级及以上受力普通钢筋的比例不小于 85%，最大化地利用高性能钢筋等可循环材料；

(4) 对基础、结构体系优化，节约钢筋。

3、给排水设计

(1) 制定水资源利用方案，采用雨水回收系统，统筹利用各种水资源，给排水系统设置合理、完善、安全；

(2) 采取有效措施避免管网漏损：选用密闭性能好的阀门、设备，使用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件；室外埋地管道采取有效措施避免管网漏损；根据水平衡测试的要求安装分级计量水表；

(3) 合理设置减压阀，给水系统无超压出流现象，用水点供水压力不大于 0.2Mpa，且不小于用水器具要求的最低工作压力；

(4) 按使用用途，对卫生间、空调系统、景观等用水分别设置用水计量装置，统计用水量，按管理单元分别设置用水计量装置，统计用水量；

(5) 卫生间内的卫生洁具采用陶瓷制品，节水器具用水效率等级达到 3 级以上。洗手盆龙头均采用感应式，水嘴流量不大于 0.15L/s，坐便器采用双档用水量为 4.2L/6.5L，小便器冲洗阀洗水

量不大于 4.0L，大便器冲洗阀洗水量不大于 6.0L；淋浴室用水流量为 0.15L/s；

4、电气设计

(1) 通过负荷计算合理选择变压器容量，确保变压器在经济运行方式下运行；

(2) 变压器拟选用：变压器满足应现行国家标准《三项配电变压器能效定制及能效等级》GB20052-2013 的节能要求；

(3) 变压器低压侧设置电容自动补偿装置，高压侧功率因数补偿不低于 0.95，在有可能出现谐波的用电电器柜内设置抑制谐波装置，以抑制谐波对电网的干扰，确保供电质量；

(4) 水泵、风机等设备，及其他电气装置满足相关现行国家标准的节能要求。其中水泵效率满足《清水离心泵能效限定值及节能评价》GB19762-2007) 的节能评价的要求，风机效率满足《清水离心泵能效限定值及节能评价》GB19762-2007) 的节能评价的要求。

(5) 主要功能房间区域照明设计满足《建筑照明设计标准》所对应的照度标准、照明均匀度、统一眩光值、照明功率密度值等相关标准值的要求，且照明功率密度设计值不大于目标值；

(6) 照明灯具均选高效节能型灯具，补偿后功率因数不小于 0.9。灯具效率不低于 70%；

(7) 室内普通灯具以荧光灯为主，公共空间照明以节能筒灯或节能吸顶灯为主；采用合理的照明控制方式。在充分、合理利用自然光的条件下，根据场所需要，设置光控、时空、人体感应及人工手动

控制等功能的智能照明控制系统；

(8) 室外夜景照明符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163-2008 和《城市道路照明设计标准》CJJ45-2006 的要求。

对于夜景照明设计，应采取以下措施限制光污染：

1) 景观照明的照明光线应严格控制在场内，超出场地的溢散光不应超过 15%；

2) 应严格控制夜景照明设施对建筑产生干扰光，并应满足现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 的规定；

3) 应合理设置夜景照明运行时段，及时关闭部分或全部景观照明内透光照明；

4) 玻璃幕墙和表面材料反射比低于 0.2 的建筑立面照明宜采用内透光照明与轮廓照明相结合的方式，不应采用泛光照明方式；

5) 初始灯光通量超过 1000lm 的光源宜采取遮光角措施；

6) 慎重选择彩色光。光色应与被照对象和所在区域的特征相协调，不应与交通标识信号灯造成视觉上的混淆；

7) 照明设计时按下述条件选择光源：

① 泛光照明宜采用金属卤化物灯或高压钠灯；

② 内透光照明宜采用三基色直管荧光、发光二极管或紧凑型荧光灯；

③ 轮廓照明宜采用紧凑型荧光灯、冷阴极荧光灯或发光二极管；

④ 广场草坪灯宜采用紧凑型荧光灯、发光二极管或小功率的金属卤化物灯；

⑤通常不宜采用高压汞灯，不应采用自镇流荧光高压汞灯和普通照明白炽灯。

8) 城市道路的非道路照明设施对汽车驾驶员产生的眩光的阈值增量不应大于 15%。

(9) 智能化系统

1) 通信网络系统 (CNS)：主要包括通信系统 (包括电话交换系统及接入网设备)、有线电视系统、公共广播及紧急广播系统等各子系统及相关设施。

2) 信息网络系统 (INS)

3) 建筑设备监控系统 (BAS)

4) 火灾自动报警及消防联动系统

5) 安全防范系统 (SAS)

6) 综合布线系统

1.2.3.4 道路工程方案

(1) 建设概况

梅姥路改造工程的道路全长约 687m，道路红线 18m 建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交叉工程、交通工程、照明工程等。

(2) 技术标准

本项目拟按照一级公路兼顾城市道路标准进行改造，现结合现状道路指标，根据《城镇化地区公路工程技术标准》(JTG2112—2021)、《公路路线设计规范》(JTGD20-2017) 及《公路工程技术标准》(JTGB01-2014) 对项目的技术标准选取进行论证

1.2.3.5 桥涵工程

1、桥梁设计标准

技术指标及设计指标的取用主要考虑道路等级要求,既要满足交通功能、规划水系排水的要求,又要满足区域环境工程需求,并尽可能节约工程投资及方便实施。

设计基准期: 100 年, 设计使用年限: 50 年;

设计安全等级: 一级;

设计荷载: 汽车: 城—A 级人群: 按《城市桥梁设计规范》(CJJ11-2011) 取值;

设计水位: 各河流设计洪水位详见规划水系分析-规划水系区位及断面控制;

抗震等级: 工程场地抗震设防烈度为 7 度, 地震动峰值加速度为 0.10g。

2、桥梁跨径及结构类型选择原则

桥梁方案设计应满足“技术先进、方便施工、资源节约、保护环境、风景优美”等基本原则。

1) 常规桥梁上部结构尽可能采用标准化跨径, 装配式结构, 桥梁下部结构尽量采用统一形式、尺寸, 以利于工厂化施工、减少模板、缩短工期、降低造价, 同时便于后期养护与维修;

2) 桥梁孔跨布置要充分考虑经济性和适用性的要求, 同时要满足桥梁使用功能的需要, 包括防洪等的相关要求;

3) 注重城市“桥梁群”效应, 同一地区, 同等规模的桥梁, 主

体风格尽量统一，于不变中成特色；

4) 既有桥梁改建方案应综合考虑桥位处现状河道及结构物；

5) 中小跨径桥梁在满足桥梁使用功能的需要，包括防洪等的相关要求外，在梁高满足设计要求前提下尽量减少桥梁跨数；



人行栏杆的种类和风格繁多，根据不同的地理位置，桥梁型式风格进行不同的组合搭配，增加桥梁的整体环境工程效果，主要方案如下：



（二）项目情况

2.2.1 项目建设背景

物流业是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业。物流业高质量发展是经济高质量发展的重要基础、重要推动力量和不可或缺的重要环节，对增强实体经济竞争力，推动城乡区域协调发展、支撑开放型经济发展具有重要意义。

国家和地方各级政府高度重视物流业发展，相继出台了促进物流业发展的政策措施。2022年10月16日，党的二十大报告明确提出建设现代化产业体系。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。构建优质高效的服务业新体系，推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合。加快发展物联网，建设高效顺畅的流通体系，降低物流成本。加快发展数字经济，促进数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群。优化基础设施布局、结构、功能和系统集成，构建现代化基础设施体系。

党的二十大对我国物流业提出了新要求，也带来了新机遇，为我国物流业发展指明了方向。一系列国家级政策措施的发布与持续实施，将对改善物流业发展软硬件环境，提高物流业发展水平，促进企业提高物流效率，转变经济发展方式等带来重要影响，为物流园区开展优质高效的物流业务创造了良好的产业环境。

2.2.2 产业政策符合性

1、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》

对照《产业结构调整指导目录》（2024 年本），本项目是国家发改委《产业政策调整指导目录》（2024 年本）在“鼓励类”第二十九项“现代物流业”第 5 条中提出，鼓励发展“物流公共信息平台开发及建设”，第 7 条中提出，鼓励发展“城市物流所需的公共仓储，车辆停靠、装卸、充电等配套设施建设”的投资项目。项目建设属于产业政策调整指导目录中鼓励类项目。

2、《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》 （国办发〔2019〕42 号）

《意见》提出：“推动流通创新发展，优化消费环境，促进商业繁荣，激发国内消费潜力，更好满足人民群众消费需求，促进国民经济持续健康发展”；……“二、推动传统流通企业创新转型升级。支持线下经营实体加快新理念、新技术、新设计改造提升，向场景化、体验式、互动性、综合型消费场所转型”。

3、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》 （发改经贸〔2019〕352 号）

《意见》指出：物流业是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业。物流高质量发展是经济高质量发展的重要组成部分，也是推动经济高质量发展不可或缺的重要力量。要把推动物流高质量发展作为当前和今后一段时期改善产业发展和投资环境的重要抓手，培育经济发展新动能的关键一招，以物流高质量发展为突破

口，加快推动提升区域经济和国民经济综合竞争力。提出构建高质量物流基础设施网络，提升高质量物流服务实体经济能力，促进现代物流业与制造业深度融合，以深化实施“互联网+”高效物流和物流降本增效专项行动为突破口，促进物流业与制造业深度融合创新发展。

4、《商务部等 12 部门关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》（商建函〔2019〕61 号）

《指导意见》提出：“推动工业消费品市场跨界融合。鼓励工业消费品市场依托大数据分析和智能化应用，增强对消费需求变动研判，健全重要产品追溯体系，引导生产企业更好满足居民消费升级和多样化、个性化需求。……鼓励建材家居、服装鞋帽、日用百货等与群众生活密切相关的市场，积极探索与文旅休闲、创意体验等融合发展，更好服务消费升级”。

商务部等 9 部门办公厅（室）关于印发《县域商业三年行动计划（2023-2025 年）》（商办流通函〔2023〕419 号）

《计划》提出：“加快农村物流基础设施建设。建设改造县级物流配送中心和乡镇快递物流站点……”；“提高农产品冷链流通效率。加强跨区域农产品批发市场、干支线冷链物流、农产品仓储保鲜设施和产地冷链集配中心建设……”。

《商务部等 9 部门关于推动农村电商高质量发展的实施意见》（商流通函〔2024〕39 号）

《意见》提出：加快农村现代物流配送体系建设。推动县级物

流配送中心（物流园区）、乡镇快递网点数字化改造，完善智慧仓储、自动分拣、射频识别、新能源配送车等设施，提升村级配送效率。支持在交通便利、有利于各流通逐日融合发展的位置建设县级寄递公共配送中心。

7、《安徽省人民政府办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的实施意见》（皖政办【2017】85号）

《实施意见》提出：“加快建设一批综合物流枢纽和示范物流园区。……实施物流园区示范工程，以综合物流枢纽为核心，围绕商贸集聚区、产业园区、开发区、海关特殊监管区域等，规划建设一批布局合理、规模适度、功能齐全、绿色高效的物流园区，积极争创国家级示范物流园区”。

8、安徽省人民政府办公厅印发《关于加快农村寄递物流体系建设的实施方案》（皖政办秘〔2021〕118号）

《方案》中提出：补齐农村寄递基础设施短板。加强县域设施建设。注重运用市场的逻辑、资本的力量，推动县域邮件快件处理场所、客运站、货运站、电商仓储场地、供销合作社仓储物流设施等资源整合，每个县（市、区）规划建设1个以上县级寄递公共配送中心。大力开展“双招双引”，引进更多社会资本投资建设邮政快递专业物流园区，助推县域寄递物流体系无缝衔接国家骨干寄递网络。

2.2.3 规划政策符合性

1、《“十四五”现代流通体系建设规划》（发改经贸〔2022〕

78 号)

《规划》指出，要提高流通现代化水平，强化流通各环节各领域数字赋能，拓展流通领域数字化应用深度广度，加快流通设施智能化建设和升级改造，促进流通业态模式创新发展。完善区域物流服务网络，围绕产业集聚区和消费集中地，加快推动物流基地、物流中心、配送中心等基础设施建设。构建内畅外联现代流通网络，培育优质创新现代流通企业。

2、《“十四五”现代物流发展规划》（国办发〔2022〕17号）

《发展规划》提出的主要目标：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。《发展规划》同时提出：加快物流枢纽资源整合建设，深入推进国家物流枢纽建设，补齐内陆地区枢纽设施结构和功能短板，加强业务协同、政策协调、运行协作，加快推动枢纽互联成网。促进物流业与制造业深度融合；促进企业协同发展；加强工业园区、产业集群与国家物流枢纽、物流园区、物流中心等设施布局衔接、联动发展。

3、《安徽省商务发展“十四五”规划》

《规划》提出的主要发展目标：到 2035 年，形成现代化商贸流通体系，消费总量不断提升，消费结构持续优化；建成高水平改革开放新高地，参与国际经济合作和竞争新优势明显增强，全球要素和资源配置能力不断增强，贸易高质量发展取得显著成效，利用外资质量明显提高，对外投资合作水平显著提升，形成对外开放新格局。全省商务经济综合实力跻身全国第一方阵。

4、《安徽省“十四五”物流业发展规划》

《规划》提出的主要目标：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。高标准打造专业市场。深入推进专业市场业态模式创新，培育一批商品经营特色突出、产业链供应链服务功能强大、线上线下融合发展的新型专业市场。到 2025 年，培育年交易额超 1000 亿元的商贸枢纽型市场 3—5 家。《规划》提出安徽省现代商贸流通重点项目：合肥国际陆港、合肥派河国际综合物流园、中国南山·合肥岗集综合交通物流港、合肥宝湾国际物流中心、蒙城港（建材）物流园、利辛县智慧物流园、泗县综合物流园等项目。

2.2.4 问题与机遇

1、存在问题

近几年来，全县现代物流业发展虽然取得了较大进步，但由于仍处于起步阶段，发展的总体水平仍然偏低。表现出的主要问题有：

- （1）对现代物流的认识有待提高。
- （2）物流基础设施建设亟待加强。
- （3）现代物流发展环境有待于进一步改善。
- （4）物流企业服务能力和服务质量有待提高。
- （5）从事物流技术与管理的高端人才缺乏。

2、发展机遇

“十四五”时期是面对“一带一路”、长三角一体化发展、皖

北承接产业转移等一系列战略机遇和重大挑战，积极发展大物流等现代服务业，不仅有利于培育经济新的增长点，有利于加速产业转型升级，也有利于实现“3336”发展战略。立足蒙城在皖北区域位置，以涡河蒙城港为依托，融合铁路、公路、内河航运，统筹综合交通枢纽与物流节点布局，构建多层次、一体化的综合交通枢纽体系，推进要素集聚、资源整合，推动交通枢纽经济发展，将蒙城打造交通、商贸、物流中心“三中心”。

长远看，我县物流业发展面临着重大机遇期，现代物流发展空间仍较为广阔。主要机遇有：

一是承接产业转移为我县物流业高质量发展创造机遇。在经济全球化及区域经济体一体化日益加深的形势下，安徽省域全面纳入长三角一体化建设，以及县委、县政府对物流业发展的重视，我县物流业发展面临的空间越来越广阔。蒙城县劳动力充沛，抓住皖北承接产业转移集聚区建设政策机遇，紧密跟踪长三角地区加工贸易产业转移新动向，以县开发区等为主要载体，以“三大主导”产业为突破口，研究制定支持承接加工贸易梯度转移的政策措施。承接产业转移和促进产业升级带来的机遇，将大大增加和提升蒙城物流需求量级和水平。

二是新型城镇化对物流业发展提出新需求。蒙城县成功入选国家新型城镇化建设示范县城名单，“十四五”期间随着新型城镇化建设的不断推进，预计全县城镇人口将超过 50 万人，必将推动消费规模快速扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，从而带

动电子商务、网络购物、邮政快递、城乡配送等新兴物流市场需求，生活性物流规模将进一步扩大，因此我县迫切需要建立更加完善、便捷、高效、安全的消费品物流配送体系。

三是新技术、新管理的不断涌现为物流发展注入新活力。随着“互联网+”高效物流、第三方物流、第四方物流的兴起大数据、信息技术和供应链管理不断在物流业得到广泛运用，为广大生产流通企业提供了越来越低成本、高效率、多样化精益化的物流服务。应抓住机会加快物流业的创新发展，增强供应链管理服务功能，鼓励传统运输仓储企业向供应链上下游延伸，积极拓展融资租赁、商业保理、管理咨询等新兴业务，为物流业发展注入新活力。

四是国民经济高质量发展的要求赋予现代物流业重要使命。要构建现代产业体系，推动经济高质量发展，离不开现代物流的有效支撑。对标商贸服务型国家物流枢纽承载城市建设标准，建立商贸物流产业链。进一步加快交通枢纽建设，提升物流业的重要地位，推动物流服务模式创新，加强物流基础平台建设，打造高效物流体系。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

项目建成后，将构建“布局合理、设施先进、标准健全、绿色低碳”的冷链物流基础设施网络，打造“全链条、网络化、严标准、可追溯、新模式、高效率”的现代化冷链物流服务体系，带动地区冷链物流产业发展与转型升级，带动区域经济高质量发展。同时，根据项目的性质和特点，项目建成后将大大提升周边农民的返乡就业热情，可有效改善当地居民的生活水平，进一步加快冷链物流产业化进程。

（二）经济效益分析

本项目是发展冷链物流业，推动地方经济转型的需要，是扩大地区再就业的重大举措，对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以充分利用当地资源优势、交通优势和品牌、技术、管理、市场营销网络优势，为当地人民提供健康、安全、放心的肉食品 and 生鲜果蔬，而且可以进一步为增加更好的经济效益及品牌影响力。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1. 是贯彻落实相关乡村振兴发展规划

“十四五”期是巩固脱贫攻坚成果、实施乡村振兴战略的关键阶段，本项目的建设是深入贯彻落实《“十四五”冷链物流发展规划》、《安徽省冷链物流发展实施方案（2022—2025 年）》、《安徽省乡村产业发展规划》、《池州市“十四五”物流业发展规划》等决策部署，加强系统谋划，以农村物流服务品牌培育为抓手，因地制宜制定农村物流发展规划，加快补齐农村物流短板弱项，健全完善农村物流服务体系，改善提升农村物流服务水平，实现乡村产业振兴、加快推进农业农村现代化提供有力支撑。

2. 促进我国物流库（冷库）产业快速发展需要

经过改革开放 40 年发展，我国农业结构调整取得显著成效，区域和品种布局日益优化，使农产品流通呈现出了大规模、长距离、反季节特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更高要求：一显随着农产品区域生产布局细化，农业特色产区加快发展，生鲜农产品区域规模化产出，迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输；二显农产品反季节销售加快发展，急需进一步提高低温储藏保鲜水平。从今后一段时期农业结构加快调整优化需要看，加快发展农产品冷链物流也显

适应我国生鲜农产品大规模流通客观需要。

3. 加快冷链物流发展是满足居民健康消费必要保证

随着城乡居民消费水平和消费能力不断提高，我国生鲜农产品消费规模快速增长，居民对农产品多样化、新鲜度和营养性等方面提出了更高要求，特别是对食品安全关注程度不断提高。生鲜食品，特别是肉类，水产品，经过低温冷冻之后能够杀死绝大部分寄生虫，并具有一定抑菌、杀菌效果，一定程度上更能够保证食品安全。因此，加快发展农产品冷链物流已经成为提升农产品消费品质，减少营养流失，保证食品安全必要手段，是满足居民消费需求必要保证。

4. 加快冷链物流发展是促进农民增收重要途径

长期以来，我国农产品产后损失严重，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%，仅果蔬一类每年损失就达到 1000 亿元以上；同时，受到生鲜农产品集中上市后保鲜储运能力制约，农产品“卖难”和价格季节性波动矛盾突出，农民增产不增收情况时有发生。发展农产品冷链物流，既是减少农产品产后损失，间接节约耕地等农业资源，促进农业可持续发展重要举措，也是带动农产品跨季节均衡销售，促进农民稳定增收重要途径。

5. 加快冷链物流发展是提高我国农产品国际竞争力重要举措

我国生鲜农产品生产具有较强比较优势，但是由于冷链发展滞后，我国蔬菜、水果出口量仅占总产量 1-2%，且其中 80%是初级产品，在国际市场上缺乏竞争力，特别是随着近年来欧盟、日本、美国等发达国家不断提高进口农产品准入标准，相关质量、技术和绿色壁垒已

经成为制约我国农产品出口重要障碍。加快发展农产品冷链物流，已经成为提高出口农产品质量，突破贸易壁垒，增强国际竞争力重要举措。

6. 增加就业带动相关产业链发展需要

本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由企业解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展。此外，项目实施可带动相关行业上下游产业发展，为提高我国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济，增加国民收入，提高国民生活水平有着非常重要意义。

综合以上因素，本项目建设十分必要。

（2）项目公益性

本项目具有社会公益性。产业延续是乡村振兴的根本出路，将冷链物流作为公益性产业、民生产业优先发展就是产业发展的一种延续。通过加大对冷链等基础设施投入，加强农产品产后分级、包装、营销，建设现代化农产品冷链仓储物流体系，可以重点解决农产品销售中的突出问题，打造农产品销售公共服务平台。

（3）收益性

根据本项目的建设内容，项目收入主要包括房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

本项目运营成本主要包括水电费、人经费用、维修费、管理及其

他费用、充电桩更换费用。

项目实施后，在计算期内（2025 年至 2047 年）内项目收入为 49312.60 万元，运营成本为 6398.47 万元，税金与附加为 4679.46 万元，增值税为 174.19 万元，所得税为 91.46 万元，可用于还本付息的金额为 37969.02 万元，累计还本付息总额为 31200.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

3.1.2 项目投资合规性与项目成熟度

（1）建设投资的合规性

项目总投资为 41539.08 万元，占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103100 平方米。建设内容包括冷藏保鲜库约 10500 平方米；集货分拨仓库约 36800 平方米；配送用房约 24600 平方米；物流配套服务用房约 19600 平方米；智慧物流信息中心约 11600 平方米；配套建设梅姥路工程约 12366 平方米，停车场约 16000 平方米(包括停车位 420 个、充电桩 148 个)；并配套建设供配电、给排水、围墙、广告位及智慧管理系统等配套工程。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

（2）项目成熟度

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2025 年 5 月 30 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基

基础设施建设项目建议书的批复》；

2. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目用地预审和规划选址意见的函》；

3. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目环评登记表》；

4. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告的批复》。

3.1.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 41539.08 万元。其中，资本金为 21539.08 万元，占项目总投资的 51.85%；计划发行债券 20000.00 万元，占项目总投资的 48.15%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年。利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

一、项目收入预测（运营收入）

根据本项目的建设内容，本项目运营收入为房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

二、项目运营成本预测

本项目运营期内成本主要包括水电费、人经费用、维修费、管理及其他费用、充电桩更换费用。

三、项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）项目收入（运营收入）为 49312.60 万元，运营成本为 6398.47 万元，税金与附加为 4679.46 万元，应付增值税为 174.19 万元，所得税为 91.46 万元，净收益为 37969.02 万元。

3.1.5 债券资金需求合理性

（1）政策合理性

《安徽省财政厅安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）、《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）、《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）。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，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。专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。市组织市级预评审之后，专项债券项目单位及主管部门要根据评审的意见，对项目实施方案进一步修改完善，确保上报省级评审的专项债券项目符合政策要求、项目储备成熟、资金投向合规、申报资料齐全。

本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。

（2）分年债券资金需求合理性

工期约 30 个月，项目预计 2025 年 7 月开工，2027 年 12 月完成验收，实现工程全部竣工投入使用。按照分年投资计划，计划分三年发行 20000.00 万元债券（2025 年债券需求 5000.00 万元，2026 年债券需求 10000.00 万元，2027 年债券需求 5000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

3.1.6 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

本项目计划发行债券 20000.00 万元，占项目总投资的 48.15%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年。利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）累计可用于还本付息的金额为 37969.02 万元，累计还本付息总额为 31200.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

本项目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，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

（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

1. 自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的

拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

(2) 影响项目收益的风险

1. 运营风险

运营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入和财政补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因

素影响,项目施工所需的原材料价格上涨,将导致项目施工成本增加,财务负担加重,进而影响项目建设进度,以及项目建设期内专项债券的利息兑付,因此面临一定财务风险。

(3) 影响融资平衡结果的风险

1. 投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时,基于目前的假设,测算结果可能与实际结果存在一定的差距;此外,测算可能含有不可避免的人为误差。因此,投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本,对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动,导致付息资产(如贷款或债券)而承担价值波动的风险。由于在本项目中,融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降,政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高,对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险,因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革,有效化解地方政府存量债务风险,减轻地方政府的偿债压力,降低债务成本。债券置换过程中,可能存在操作性的风险,债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识,造成置换不畅的后果。

(3) 偿债风险应对措施

1) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

2) 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

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。本项目资金拟在安徽省政府政府批

准的限额范围内发行。

②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，高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

3) 落实加强政府债务预算管理

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运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。

4) 建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债

券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

3.1.7 绩效目标合理性

(1) 项目总体目标

完成项目建设是为进一步降低农产品损耗和物流成本，促进农民增收和乡村振兴，持续巩固脱贫攻坚成果，更好地满足了城乡居民对高质量农产品消费需求的总体目标。

(2) 绩效目标

2.1 数量指标：占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103100.00 平方米。

2.2 质量指标：项目验收合格率 100%。

2.3 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 41539.08 万元。

2.5 经济效益指标：项目实施后年净收益 1000.00 万元以上，发债期满后净收益为 37969.02 万元，足够覆盖项目本息和 31200.00 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 社会效益指标：项目的建设将创造大量就业机会，促进当地居民就业，提高生活水平，减少社会就业压力。物流仓储中心的建设能够提升物流效率，缩短货物流通时间，降低物流成本，促进商品流通，满足市场需求，提高社会福利水平。

2.7 生态效益指标：物流仓储中心的建设需要考虑环境保护因素，包括减少尾气排放、节约能源资源、减少污染物排放等措施，促进可持续发展。

2.8 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：居民和入驻企业满意度提升。

3. 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

(二) 绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

项目名称	贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目		使用领域	仓储物流基础设施	
主管部门	池州市贵池区交通局		实施单位	池州市贵池区交通局	
项目属性	以前年度延续性项目（）2025 年新增项目（√）				
项目期限	2025 年至 2047 年				
项目拟投资数 （万元）	项目资金总额：41539.08 万元			执行率 分值（10）	
	其中：1. 政府专项债券资金 20000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 21539.08 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：预计 2027 年 12 月完成贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 20000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化； 3. 偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。 4. 总体目标：按时保质保量完成本项目的建设与管理；项目的实施，增加税收收入，促进产业发展，提高地区经济实力，它将农业生产、加工、销售等环节有机结合，形成完整的产业链条，对于提高农业综合效益、促进农民增收具有重要意义。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	10
		社会成本	噪音增多，交通压力加大	程度较低	5
		生态环境成本	大气环境、水环境、声环境污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	冷藏保鲜库	10500.00 m²	3
			集货分拨仓库	36800.00 m²	3
			配送用房	24600.00 m²	3
			配套辅助用房	19600.00 m²	3
			智慧物流信息中心	11600.00 m²	3
			梅塘路	12366.00 m²	3
			停车场	16000 m²	3
			广告位	30 个	3

		质量指标	项目验收	合格	5
		时效指标	项目建设按期完成率 (%)	100%	5
		成本指标	总投资	不超过 41539.08 万元	5
	效益指标	经济效益	年均净收益	≥1000.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	是否符合地方社会经济发展规划	是	5
		生态效益	是否降低区域现有的环境质量和功能级别	否	5
		可持续影响	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	当地居民对项目的满意度	≥90%	3

财政部门：池州市贵池区财政局

主管部门：池州市贵池区交通局

实施单位：池州市贵池区交通局

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。项目的实施是进一步降低农产品损耗和物流成本，促进农民增收和乡村振兴，持续巩固脱贫攻坚成果，以及更好地满足城乡居民对高质量农产品的消费需求。

本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

经评估，项目建设总体目标较明确，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”。

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目

项目事前绩效评估综合评分得分表

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项	立项必要性	4	<p>1. 是否与国家政策和规划相关；是否与我省行业发展规划相关；</p> <p>2. 是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；</p> <p>3. 是否属于政府投资项目，是否符合专项债券支持领域和方向；</p> <p>4. 是否属于项目重复申报，是否具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。</p>	全部符合得4分，一项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	4	<p>①项目符合《“十四五”冷链物流发展规划》及《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》等发展规划相关。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>②项目由池州市贵池区交通运输局负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>③项目属于政府投资项目，属于仓储物流基础设施项目，是专项债支持领域和方向。依据评分标准，本项得1分。</p> <p>④本项目首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题。项目建设的农产品冷链物流基础设施，使更多优质农产品能够顺利进入市场，从而提高整个农产品流通体系的效率。依据评分标准，本项得1分。</p>

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得4分，不满足本项不得分。	4	本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”依据评分标准，本项得4分。
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道。	符合得4分，不满足本项不得分。	4	项目实施后，在计算期内（2025年至2047年）内项目收入为49312.60万元，运营成本为6398.47万元，税金与附加为4679.46万元，增值税为174.19万元，所得税为91.46万元，可用于还本付息的金额为37969.02万元，累计还本付息总额为31200.00万元，测算覆盖本息倍数为1.22倍。依据评分标准，本项得4分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	1. 项目资金来源渠道、性质、额度明确得3分，一项不符扣1分，扣完本项分值为止； 2. 资金能够明确到位，得3分，否则不得分。	6	本项目总投资为41539.08万元。其中，资本金为21539.08万元，占项目总投资的51.85%；计划发行债券20000.00万元，占项目总投资的48.15%。 本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。依据评分标准，本项得6分。
5		项目收入、成本、收益预测	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目投入	7	根据本项目的建设内容，本项目运营收入为房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
		合理性			成本分充分论证、结果合理，得3分，否则不得分；项目收益充分论证，结果合理，得3分，否则不得分。		<p>入、广告位经营收入。</p> <p>本项目运营期内成本主要包括水电费、人经费用、维修费、管理及其他费用、充电桩更换费用。</p> <p>综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2025年至2047年）项目收入（运营收入）为49312.60万元，运营成本为6398.47万元，税金与附加为4679.46万元，应付增值税为174.19万元，所得税为91.46万元，净收益为37969.02万元。</p> <p>项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。</p> <p>依据评分标准，本项得7分。</p>
6		资金需求合理性	5	债券资金需求合理性。	债券项目投向正确得2.5分，否则不得分；预算测算合理、测算方法科学，投入方式最优，投入成本与预期效益是否匹配等，得2.5分，否则不得分。	5	<p>《安徽省财政厅关于申报2023年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138号）、《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号），专项债资金要围绕党中央、国务院及省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。本项目属于仓储物流基础设施领域，符合专项债申报要求。</p> <p>依据评分标准，本项得2.5分。</p> <p>（2）分年债券资金需求合理性</p>

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
							计划分三年发行20000.00万元债券（2025年债券需求5000.00万元，2026年债券需求10000.00万元，2027年债券需求5000.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。是符合项目建设周期的资金需求的。依据评分标准，本项得2.5分。
7	绩效目标	目标合理性	10	1.项目绩效目标设置依据是否充分；2.制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关；3.绩效目标设定是否合理可行。	1.项目绩效目标设置依据充分，得4分，否则不得分； 2.制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得3分，否则不得分； 3.绩效目标设定合理可行，得3分，否则不得分。	10	占地面积约120亩，总建筑面积约103100.00平方米。建设内容包括冷藏保鲜库10500.00平方米、集货分拨仓库36800.00平方米、配送用房24600.00平方米、物流配套服务用房19600.00平方米及智慧物流信息中心11600平方米。配套建设梅姥路12366.00平方米，停车场16000平方米（包括停车位420个，充电桩148个，广告位30个），并建设供配电、给排水、围墙、广告位及智慧管理系统等配套工程。本项得10分。
8		指标明确性	10	1.是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3.是否与项目目标任务数或计划数相对应	1.将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得4分，否则不得分； 2.是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得3分，发现一项不符，扣1分，本项分值扣完为上；	10	项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应。依据评分标准，本项得10分。

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
					3.是否与项目目标任务数或计划数相对应,得3分,发现一项不符,扣1分,本项分值扣完为止。		
9	项目可行性	实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体,与绩效目标是否匹配。	全部符合得6分,一项不满足扣2分,扣完本项分值为止。	6	实施内容明确、具体,与绩效目标匹配。依据评分标准,本项得6分。
10		实施方案合理性	8	1.计划是否科学、合理、可行,是否经过充分论证; 2.与项目相关的技术是否完整先进、可行合理; 3.项目组织、进度安排是否合理; 4.与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	1.计划科学、合理、可行,经过充分论证,得2分,否则不得分; 2.与项目相关的技术完整先进、可行、合理,得2分,否则不得分; 3.项目组织、进度安排合理,得2分,否则不得分; 4.与项目有关的基础设施条件能够有效保障,得2分,否则不得分。	8	项目实施方案从项目建设背景及必要性,项目基本情况,经济社会效益分析,绩效评估分析,项目投资概算及资金筹措方案,项目收益、成本与融资平衡情况,资金管理方案,潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估,风险管理方法和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行,与项目相关技术完整先进、可行,项目组织、进度安排合理,与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准,本项得8分。
11		过程控制有效性	6	1.项目组织机构是否健全、职责分工是否明确,业务管理制度技术规程标准是否健全、完善; 2.是否有相应的保障措施;	1.项目组织机构健全、职责分工明确,业务管理制度技术规程标准健全、完善,得2分,	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案,项目实施单位为池州市贵池区交通运输局,受到了项目所在地各级组织的大力支持。业务管理制度技术规程标准健全、完善。

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
				3.项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	否则不得分； 2.具有有相应的保障措施，得2分，否则不得分； 3.项目执行过程设立控制措施、无不确定因素和风险，得2分，否则不得分。		②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资概算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。依据评分标准，本项得6分。
12		项目建设投资合规性	4	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得4分，一项不满足扣2分，扣完本项分值为止。	4	经评估，本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。依据评分标准，本项得4分。
13		项目成熟度	4	项目建设用地、建设规划、环评等手续是否落地。	全部符合得4分，一项不满足扣1分，扣完本项分值为止。	4	本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目成熟度完整。依据评分标准，本项得4分。
14	偿债能力保障	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	全部符合得10分，一项不满足扣5分，扣完本项分值为止。	10	本项目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，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。依据评分标准，本项得10分。

15		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分扣完本项分值为止。	10	依据实施方案、可行性研究报告、初步设计，影响项目偿债风险点为：项目施工进度或正常运行的风险、影响融资平衡结果的风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是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。二是优化规模结构。三是项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施早见成效，并完善全市政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。四是政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。五是稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数。六是项目预期现金净流量优先用于平衡项目还本付息。七是落实加强政府债务预算管理，专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。八是建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制。依据评分标准，本项得 10 分。
得分合计			100			98	总分值设置为100分，本项目得分为98分
评审结论				经评估，通过项目的建设，本项目发挥较强的示范作用，有利于推动旅游建设事业的发展。项目的实施，增加税收收入，促进产业发展，提高地区经济实力，它将农业生产、加工、销售等环节有机结合，形成完整的产业链条，对于提高农业综合效益、促进农民增收具有重要意义。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”。			

项目实施机构：池州市贵池区交通局



主管部门：池州市贵池区交通局



四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

4.1.1 项目合规情况

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

1. 2025 年 5 月 30 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目建议书的批复》；

2. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目用地预审和规划选址意见的函》；

3. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目环评登记表》；

4. 2025 年 6 月 6 日，取得《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告的批复》。

4.1.2 项目投资估算

（1）编制依据

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《安徽省建设工程清单计价费用定额》（2018 年版）

4、《安徽省建筑节能定额综合单价表》（2018 年版）

5、建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格或《安徽工程造价》（2019 年）信息价并参考供应商报价情况估算；

7、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。

8、其它部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。

9、近期类似工程项目决算资料，以及近期类似工程中标价。

（2）编制说明

一、工程费用

参考同一地区、同类建设项目已完工项目竣工决算、已招标项目工程投资指标，采用投资指标估算法进行投资估算，并且参考部分民用建筑造价参考指标进行估算。项目工程费用为 37169.28 万元。

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括项目建设管理费、工程前期咨询费、工程监理费、勘察、设计费、施工图纸审查费、环评评价费。工程建设其他费用为 1639.37 万元，收费标准如下：

1、建设管理费：参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504 号），并结合市场计取；

2、工程前期咨询费：参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号），并结合市场计取；

3、工程监理费：参照发改价格[2007]670 号文，并结合市场计取；

4、勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10号文，并结合市场计取；

5、施工图纸审查费：参照皖价房〔2015〕9号文，建筑面积：2元/m²。

6、环境影响评价费：参照国家计委、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），并结合市场计取。

三、预备费

基本预备费是指在项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费，主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和5.00%预计，经估算预备费用为1940.43万元。

四、建设期利息及发行费用

1. 建设期利息

本项目计划发行债券20000.00万元，占项目总投资的48.15%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025年计划发行5000.00万元，发债利率按2.8%计算，发债年限20年；2026年计划发行10000.00万元，发债利率按2.8%计算，发债年限20年；2027年计划发行5000.00万元，债券利率按2.8%计算，发债年限20年。利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。经计算，项目建设期利息为770.00万元。

2. 发行费用

本项目计划发行债券 20000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1% 计算，发行费用为 20.00 万元。

(3) 投资估算

根据《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目项目建议书的批复》、《关于贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为 41539.08 万元，其中工程建设费用 37169.28 万元，工程建设其他费用 1639.37 万元，预备费 1940.43 万元，建设期利息 770.00 万元，发行费用 20.00 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	37169.28	89.48%
2	第二部分：工程建设其他费	1639.37	3.95%
3	第三部分：工程预备费	1940.43	4.67%
4	第四部分：建设期利息及发行费用	790.00	1.90%
5	合计	41539.08	100.00%

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			技术经济指标				备注
		建筑安装工程费	设备及工 器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	36177.28	992.00	0.00	37169.28				
1	主体工程	22822.00	0.00	0.00	22822.00		103100.00		
1.1	冷藏保鲜库	3990.00	0.00	0.00	3990.00	平方米	10500.00	3800.00	
1.2	集货分拨仓库	7360.00	0.00	0.00	7360.00	平方米	36800.00	2000.00	
1.3	配送用房	4920.00	0.00	0.00	4920.00	平方米	24600.00	2000.00	
1.4	物流配套服务用房	4116.00	0.00	0.00	4116.00	平方米	19600.00	2100.00	
1.5	智慧物流信息中心	2436.00	0.00	0.00	2436.00	平方米	11600.00	2100.00	

2	配套工程	2926.75	992.00	0.00	3918.75				
2.1	室外道路及场地	326.80	0.00	0.00	326.80	平方米	8600.00	380.00	
2.2	停车场	960.00	0.00	0.00	960.00	平方米	16000.00	600.00	停车位 420 个
2.3	充电桩	0.00	592.00	0.00	592.00	个	148.00	40000.00	
2.4	广告位	30.00	0.00	0.00	30.00	个	30.00	10000.00	
2.5	环境工程	103.10	0.00	0.00	103.10	平方米	10310.00	100.00	
2.6	室外供配电	1391.85	0.00	0.00	1391.85	平方米	103100.00	135.00	
2.7	室外给排水	45.00	0.00	0.00	45.00	平方米	7500.00	60.00	
2.8	围墙	70.00	0.00	0.00	70.00	米	1400.00	500.00	
2.9	智慧管理系统	0.00	100.00	0.00	100.00	项			
2.10	电梯	0.00	300.00	0.00	300.00	台	10.00	300000.00	
3	梅姚路	10428.53	0.00	0.00	10428.53				
3.1	土石方工程	182.30	0.00	0.00	182.30	立方米	15192.00	120.00	

3.2	路基工程	1483.92	0.00	0.00	1483.92	平方米	12366.00	1200.00	
3.3	路面工程	494.64	0.00	0.00	494.64	平方米	12366.00	400.00	
3.4	桥涵工程	7711.20	0.00	0.00	7711.20	平方米	8568.00	9000.00	
3.5	沿线设施工程	556.47	0.00	0.00	556.47	平方米	12366.00	450.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	1639.37	1639.37				
1	建设单位管理费	0.00	0.00	185.85	185.85	参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号文）			
2	建设工程监理费	0.00	0.00	297.35	297.35	参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）计算			
3	建设项目前期工作咨询费	0.00	0.00	192.00	192.00	参照国家计委关于《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（[1999]1283号）计算			
4	工程勘察设计费	0.00	0.00	570.46	570.46	参照《国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》结合市场价调整			
5	水土保持费	0.00	0.00	58.16	58.16	参照《国家计委、国家环境保护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）计取			
6	场地准备费及临时设施费	0.00	0.00	37.17	37.17	工程费用×费率1.0%			

7	工程保险费	0.00	0.00	55.75	55.75	工程费用×费率 0.3%			
8	工程造价咨询费	0.00	0.00	104.07	104.07	参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（发改委[2002]1980号文）计取			
9	施工图审查费	0.00	0.00	45.64	45.64	工程费用×费率 0.2%			
10	第三方检测费	0.00	0.00	92.92	92.92	工程费用×费率 0.25%			
三	预备费	0.00	0.00	1940.43	1940.43				
3.1	基本预备费	0.00	0.00	1940.43	1940.43	按照工程费用和工程建设其他费之和 5%估算			
3.2	涨价预备费	0.00	0.00	0.00	0.00				
四	建设投资合计	36177.28	992.00	3579.80	40749.08				
五	建设期利息及发行费用	0.00	0.00	790.00	790.00				
1	建设期利息			770.00	770.00				
2	发行费用			20.00	20.00				
六	总投资	36177.28	992.00	4369.80	41539.08				

(二) 资金筹措方案

4.2.1 资金来源

(1) 资金筹措方案

资金筹措 (单位: 万元)

项目总投资	资本金			融资	
	财政资金	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自有资金等)	专项债券	市场化融资
41539.08	21539.08	0.00	0.00	20000.00	0.00
占总投资比例(%)	51.85%	0.00	0.00	48.15%	0.00%

本项目总投为 41539.08 万元, 为政府投资项目。其中项目资本金 21539.08 万元, 占比 51.85%, 项目资本金来源于财政资金, 计划按年度落实。

(2) 分年投资计划

按照项目进度计划, 项目分年投资计划具体按照下表执行。

分年投资计划表

单位: 万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	投资计划	8154.82	16589.63	16794.63	41539.08
1.1	工程费用	7433.86	14867.71	14867.71	37169.28
1.2	工程建设其他费用	327.87	655.75	655.75	1639.37
1.3	工程预备费	388.09	776.17	776.17	1940.43
1.4	建设期利息及发行费用	5.00	290.00	495.00	790.00
2	资金筹措	8154.82	16589.63	16794.63	41539.08

2.1	财政资金	3154.82	6589.63	11794.63	21539.08
2.2	债券资金	5000.00	10000.00	5000.00	20000.00

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计 (万元)	2025 年		2026 年		2027 年	
	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限	发行金额 (万元)	期限
20000.00	5000.00	20 年	10000.00	20 年	5000.00	20 年

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年。利息每半年支付一次，本金到期一次性支付。

4.2.3 资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资		41539.08	8154.82	16589.63	16794.63
建设投资		40749.08	8149.82	16299.63	16299.63
建设期利息及发行费用		790.00	5.00	290.00	495.00
资金筹措		41539.08	8154.82	16589.63	16794.63
资本金	通过财政预算安排	21539.08	3154.82	6589.63	11794.63
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		20000.00	5000.00	10000.00	5000.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

5.1.1 项目收入

一、收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

二、本次项目收益测算基于以下重要假设

（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、融资计划等能够顺利执行；

（5）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。

二、需求分析

1、企业数量结构分析

从企业数量来看，截至 2022 年末，仓储物流行业企业数量达 6.2 万家，从 2010 年的 1.67 万家增长至 2022 年的 6.2 万家，企业数量增速放缓，行业发展进入新阶段。



图 5.1-12019-2022 年中国仓储企业数量变动情况图

近年来，随着中国物流业整体快速发展，仓储企业规模不断扩大，国有大型企业虽仍是仓储业的主体，但中小型民营企业及外资企业的加入，给仓储业注入了新的活力。国有仓储企业数量虽然占仓储行业总数量的 27%，但资产规模占比达到 64% 以上；民营企业数量虽然占 59%，但资产规模仅占 22%；外资企业数量占 4.3%，资产规模占到 8.6%。仓储业转型升级取得初步成效，低温仓储、电商仓储、医药仓储等专业仓储创新发展，仓库建设与租赁保持高速增长，自助仓储进入快速成长期，担保存货管理由快速增长逐步进入调整规范阶段。仓储企业数量增加、规模扩大，仓储业技术水平不断提高，仓储增值服务得到了发展，整个仓储行业呈现走向良性发展轨道，且出现一些新的服务方式和经营业态。随着中国物流业整体快速发展，仓储企业规模不断扩大，国有大型企业虽仍是仓储业的主体，但中小型民营企业及外资企业的加入，给仓储业注入了新的活力。各地商务部门不同程度地加强了仓储业管理与指导，仓储业的产业规模继续扩大，行业运行平稳。

注册资本方面，数据显示，仓储相关企业的注册资本主要集中在

在 100 万以内和 100 万-500 万这两个区间，分别占总量的 35%和 29%，而注册资本在 5000 万以上的仅占 5%。

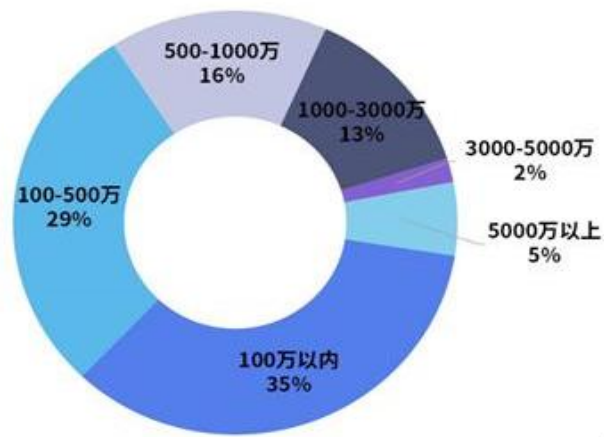


图 5.1-2 全国仓储相关企业注册资本分布结构图

2、人员规模状况分析

最近几年我国仓储业发展迅猛，随着网络购物、网上支付、移动电子商户的数量急剧增加，越来越多的人开始大举进军仓储业，仓储业的从业人数已达 200.56 万余人。截止 2023 年贵池区仓储业的从业人数已达 1800 余人。

4-3 各市分行业城镇非私营单位就业人员数（2023年）

地区	合 计	农 林 牧 渔 业	采 矿 业	制 造 业	电 力、热 力、 燃 气 及 水 的 生 产 和 供 应 业	建 筑 业	批 发 和 零 售 业	交 通 运 输、仓 储 和 邮 政 业	住 宿 和 餐 饮 业	信 息 传 输、 计 算 机 服 务 和 软 件 业	金 融 业	地 产 业	租 赁 和 商 务 服 务 业	科 学 研 究 和 技 术 服 务 业	水 利、环 境 和 公 共 设 施 管 理 业	居 民 服 务、 修 理 和 其 他 服 务 业	教 育	卫 生 和 社 会 工 作	文 化 和 体 育 和 乐 业	公 共 管 理、 社 会 保 障 和 社 会 组 织
总 计	8913422	19109	127973	1629036	91617	842966	236368	267246	67807	136133	181821	149949	348190	110362	96999	24187678191	384616	36136	686960	
合 肥 市	1714687	2048	1156	422840	42406	378517	99321	79939	29440	76786	60444	65149	76692	62361	9233	3428125429	73630	13519	92348	
淮 北 市	178886	253	52670	34685	2344	7487	4075	2863	1974	1791	4243	1989	5939	996	2514	235 22713	11549	1182	19488	
亳 州 市	255168	379	3948	51655	2406	24217	12108	4546	2706	3861	7933	6752	12508	1572	8449	403 52958	24194	739	33832	
宿 州 市	267115	262	270	34563	2547	46311	9214	5411	3498	5682	10998	5860	1951	3256	9064	503 52676	30723	978	43347	
蚌 埠 市	268585	412	80	63394	2722	28137	10720	11655	1880	2280	7006	7777	25308	5579	3971	1811 41164	22509	1427	30753	
阜 阳 市	345225	894	6738	53365	3652	35125	14942	6532	1927	3086	11845	5743	4346	3683	11370	677 75392	48658	1468	55782	
海 南 市	234405	1235	47388	24481	11298	12438	5977	4623	1136	1631	8870	4094	11789	3791	9883	300 34939	21374	1247	27912	
滁 州 市	349019	1406	963	134933	3098	43438	10549	7204	1937	4503	10251	4815	19539	3023	9665	2599 36681	18827	1043	34546	
六 安 市	250662	435	4798	61456	2696	15415	8366	6071	3295	4208	11065	6298	5343	2198	10258	394 42244	26540	1597	37987	
马 鞍 山 市	328745	523	5155	101379	3959	75832	5005	19020	2659	6113	9151	7973	15397	3604	859	702 26558	14490	984	29383	
芜 湖 市	646169	625	20	258371	4013	69068	24766	52840	4797	14670	11810	13993	76921	5358	1861	3636 40263	21711	2337	38907	
宣 城 市	251258	190	347	98665	2075	24765	5168	3479	2852	2258	6489	2489	17985	1861	2668	443 27782	17752	847	33143	
铜 陵 市	155134	240	1463	49179	2379	17307	4669	5803	2206	1149	4218	5344	15301	2196	1694	287 15699	8568	903	16530	
池 州 市	135242	419	2285	27797	1174	9743	3289	1845	692	1770	6083	1523	24930	2845	2001	1161 16294	7506	780	23107	
安 庆 市	379734	9328	595	90250	3741	42984	12583	15198	3258	4985	8106	7384	30145	5585	12387	4365 52302	28784	2582	45171	
黄 山 市	116368	460	97	21822	1106	12170	4616	3200	3550	1361	3308	2766	4096	2456	1122	3214 15096	7702	3503	24724	

3、行业资产规模分析

近几年受到宏观经济下行的影响，各行业投资收紧或延后等影响，仓储业固定资产投资放缓。此外，由于仓储业投资连续十几年(2006-2018年)大幅增长，业内投资转向库内功能完善、末端节点建设、信息化、智慧化等方面，在一定程度上放缓了仓储行业投资。根据行业对外公布数据的2013-2018年数据，显示年均增长率为14.6%。2019年和2020年受疫情影响，增长率约为8%，2020年仓储业总资产为3.7万亿元。2022年总资产规模达4.4万亿元，同比增长8.4%。

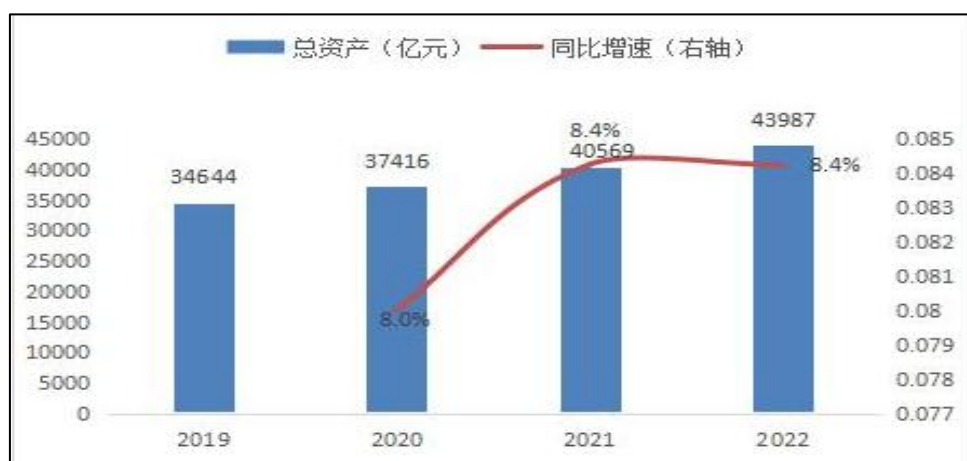


图 5.1-2019-2022 年中国仓储业总资产规模及增长情况(单位：亿元，%)

4、中国仓储物流行业供需现状分析

(1) 中国仓库面积持续增长

从通用仓库面积来看，2018年至2022年，我国通用仓库面积持续增长。根据物联云仓每年末统计的全国通用仓储面积，可以得出，2018年至2023年6月，我国全国总仓库面积由2.54亿平方米增长至4.04亿平方米。其中，自2020年起，仓库面积增速总体有

所提升，2022 年，我国仓库总面积达到 3.88 亿平方米，增速为 12.46%。

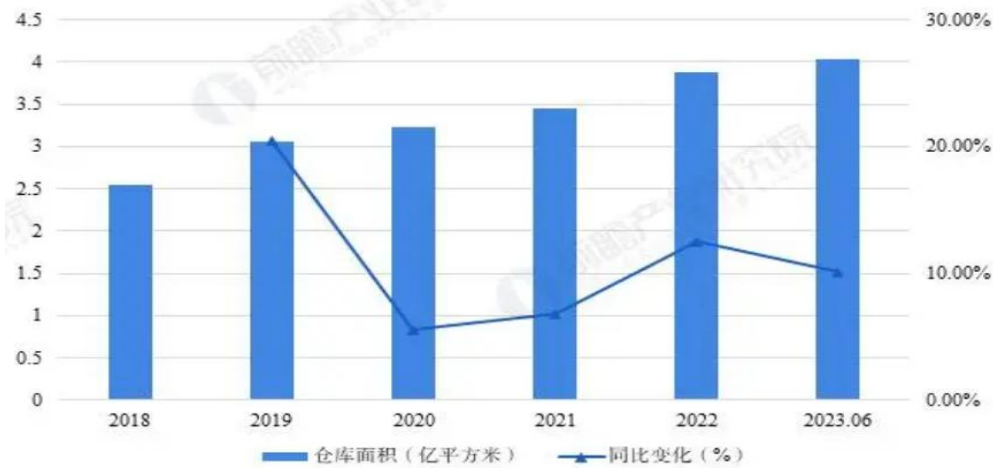


图 5.1-42018-2023 年中国仓储面积变化图（亿平方米、%）

（2）新增仓库面积主要分布在东部地区

2023 年 6 月，根据据物联云仓数字研究院大数据平台数据显示，新建项目共有 14 起，供应面积达到 115.2 万平方米，环比下降 14.76%，较去年 6 月同比下降 14.65%。从新增面积的地区分布看，新增供应主要集中在东部地区(占比 92.26%)，其次是中部地区(占比 4.04%)。

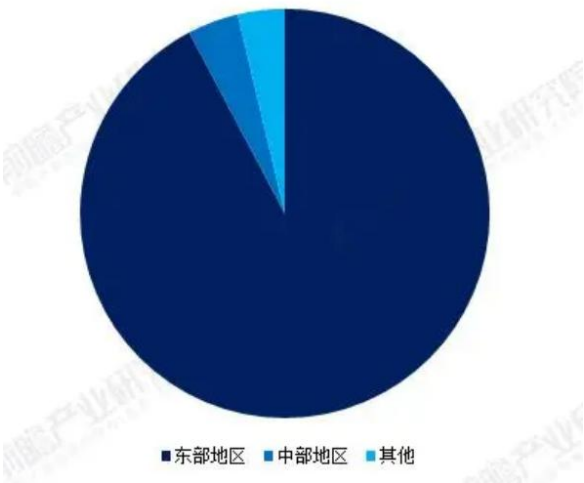


图 3.1-52023 年中国通用仓储新增面积区域变化图（%）

（3）仓库租赁需求占比超过八成

根据物联云仓，2023 年 6 月，我国通用仓储市场租赁需求类型中，占比最大的是仓库租赁，需求占比达到 87.21%，厂房租赁与仓库代管需求占比较小，分别为 5.81%、6.98%。由此来看，仓库租赁仍然是我国仓储物流需求最为集中的领域。

（4）东部地区仓储需求最大

从需求的区域分布来看，2023 年 6 月，我国通用仓储市场需求主要集中在东部地区，约占全国通用仓库总需求的 60.47%，其次为西部地区，占比为 23.26%，中部地区占比为 10.47%。东北地区相对较少，占比仅为 5.81%。

（5）通用仓储市场租赁需求条数占比

按仓库规模需求来看，2023 年 6 月，仓储市场中 1000 平方米以下的仓库租赁需求相对较多，达到 39.53%，1000-1999 平方米的仓库有一定的租赁需求，占比达到 19.77%。更大面积的仓库需求量均较小，2000 平方米以上的各级别仓库租赁需求均未超过 10%。

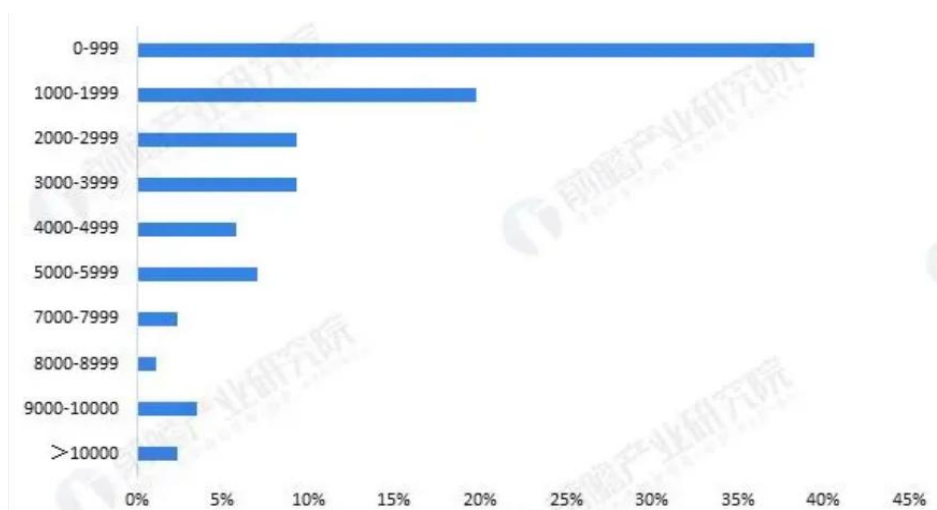


图 3.1-6 2023 年中国通用仓储市场租赁需求条数占比图 (%)

（6）贵池区仓储物流行业供需现状总结

贵池区仓储物流行业供给端特点主要是仓库面积平稳增长，同时新增仓库面积主要集中在市区。



图 5.1-7 贵池区仓储市场需求分析图

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目位于池州市贵池区梅里社区，占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103100 平方米。建设内容包括冷藏保鲜库 10500 平方米、集货分拨仓库 36800 平方米、配送用房 24600 平方米、物流配套服务用房 19600 平方米及智慧物流信息中心 11600 平方米。项目建设是考虑市场需求的结果，项目建设具有巨大意义。

三、计算期

本项目发债期限为 20 年，最后一年（2047 年）6 月还本，故最后一年（2047 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

四、项目收入（运营收入）测算

根据本项目的建设内容，运营收入主要为房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

1、房屋租金收入

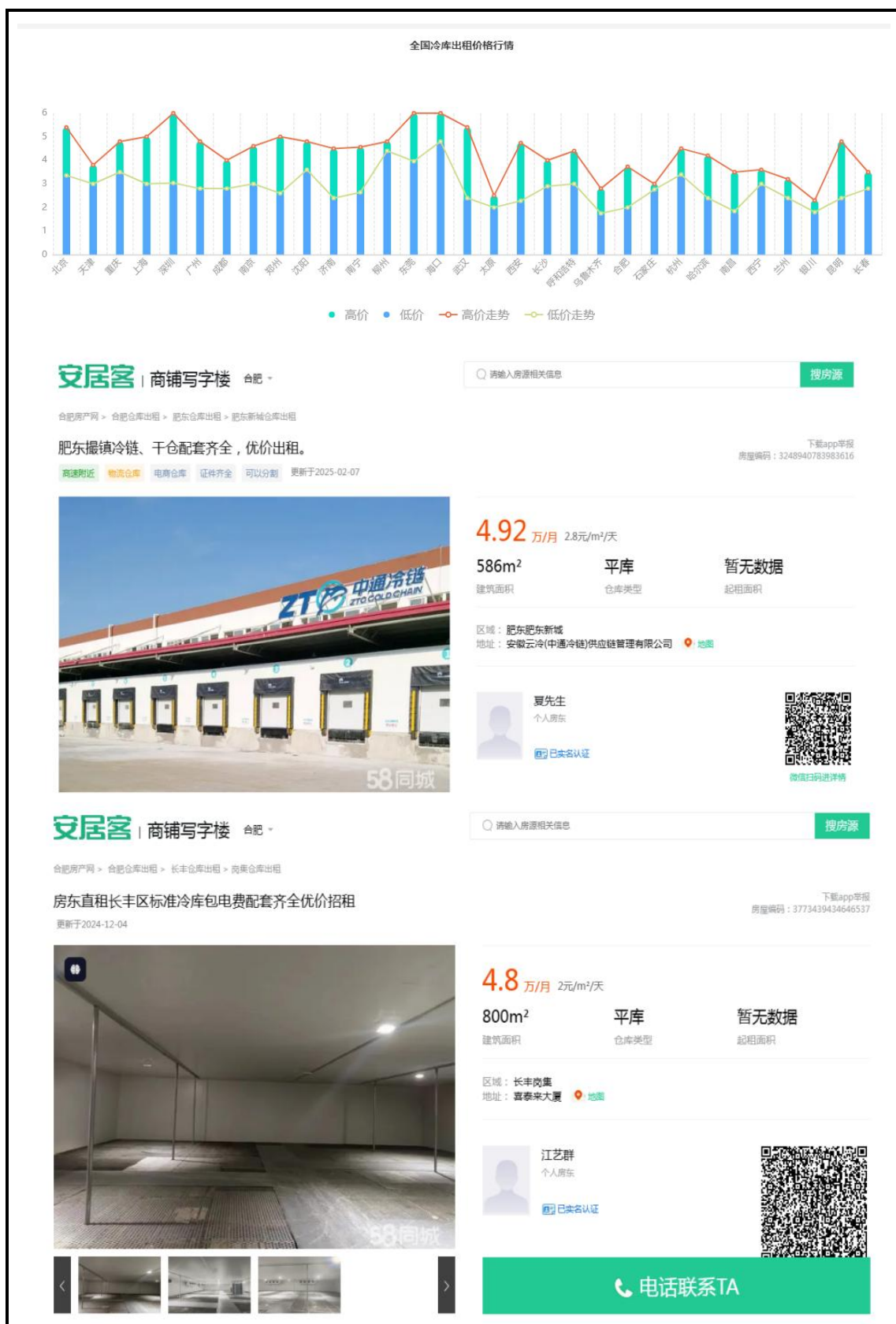
项目建成后，园区可出租的总面积约 103100 平方米。其中，建设内容包括冷藏保鲜库 10500 平方米、集货分拨仓库 36800 平方米、配送用房 24600 平方米、物流配套服务用房 19600 平方米及智慧物流信息中心 11600 平方米，计划全部对外进行出租。

可租面积统计			
冷藏保鲜库	冷藏保鲜库	10500.00	m ²
普通厂房	集货分拨仓库	36800.00	m ²
	配送用房	24600.00	m ²
	智慧物流信息中心	11600.00	m ²
配套用房	配套辅助用房	19600.00	m ²

(1) 冷藏保鲜库出租收入

项目建成后，冷藏保鲜库面积 10500.00 平方米，全部对外出租，根据冷库物联网大数据服务平台相关地域冷库出租信息，全国不同地区租金价格在 1.75-6 元/平方米/天，其中合肥地区租金价格在 2-3 元/平方米/天，结合池州市及周边冷库出租情况，预计本项目运营期第一年租金按 1.2 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经计算，运营期第一年冷藏保鲜库出租收入为 $10500.00 \times 1.2 \times 365 \times 75\% / 10000 = 344.93$ 万元。



(2) 普通厂房出租收入

项目建成后，仓储厂房面积 73000.00 平方米，计划全部对外出

租。

可租面积统计			
普通厂房	集货分拨仓库	36800.00	m²
	配送用房	24600.00	m²
	智慧物流信息中心	11600.00	m²
合计		73000.00	m²

通过物联云仓网、仓小二网、中工招商网查寻池州市及周边城市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/平方米/天，预计本项目运营期第一年租金价格按 0.5 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经计算，运营期第一年（2028 年）普通厂房出租收入为 73000.00*0.5*365*75%/10000=999.19 万元。



池州市贵池区仓库出租

🏠 常温库 / 干仓 | 棧库 | 无月台 | 水泥地 | 戊类消防 | 层高 4 米

📏 总面积 400m² · 总可租面积 400m²

📍 安徽-池州-贵池

小面积可立即入驻

最近更新：2025-03-10



优质库房诚意出租只限托管客户

🏠 常温库 / 干仓 | 平库 | 无月台 | 混凝土 | 丙二消防 | 层高 9 米

📏 总面积 3350m² · 总可租面积 3350m²

📍 安徽-池州市-东至县



整租太阳新城B区车库靠近远东国际温州商贸城

建筑面积22m² | 仓库 | 450元/月

贵池 | 池州站 | 太阳新城-B区

单层 水 电

0.68元/m²/天

(3) 配套辅助用房出租收入

项目建成后，配套辅助用房面积 19600.00 平方米，计划全部对外出租，通过 58 同城网查寻池州市及周边城市类似用房出租信息，租金价格在 0.6-0.7 元/平方米/天，预计本项目运营期第一年租金价格按 0.6 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。



17图 商之都精装4室1开间出租，6米电动玻璃门，有部办公...

贵池-商之都 | 商之都 | 可容纳32-65工位

商业综合体 中区(共19层)

AA 肖华 我爱我家

免租10天 商业综合体 可注册 办公家具

280 m²
建筑面积

0.61元/m²/天
5100元/月



12图 红森大厦，广电大厦隔壁，精装朝南写字楼

贵池-波斯曼广场 | 红森大厦 | 可容纳49-99工位

纯写字楼 南区(共19层)

AA 郑红霞 中墅房地产

纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位

330 m²
建筑面积

0.63元/m²/天
6200元/月

经计算，运营期第一年（2028 年）配套辅助用房出租收入为 $19600.00 \times 0.6 \times 365 \times 75\% / 10000 = 321.93$ 万元。

2、停车费收入

根据建设内容，本项目共建设 420 个停车位，根据《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》，池州市公共停车场机动车辆停车收费标准：地面停车，30 分钟以内免费、30 分钟以上 3 小时

以内 5 元/车·次、3 小时以上 8 小时以内 10 元/车·次、8 小时以上 24 小时以内 20 元/车·次，超过 24 小时后重新计算。

(二) 政府投资的公共停车场机动车辆停车收费

一类区域、二类区域、三类区域内政府投资建设的公共停车场采用按次计时分段方式计费，具体停车收费标准如下：

停车时间	收费标准（元/车·次）	
	地面	地下
30分钟以内（含30分钟）	免费	
30分钟以上，3小时以内的（含3小时）	5	3
3小时以上，8小时以内的（含8小时）	10	6
8小时以上，24小时以内的（含24小时）	20	12
连续停放24小时以上的	按上述标准重新计费	
备注：		
(1) 停车时间超过免费停放时间30分钟的，免费停放时间计入停车收费时间；		
(2) 停车场实行24小时停车收费，连续停车超过24小时的，按上述标准重新计费；		
(3) 执行公务的军车、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、医疗救护车、市政工程抢险车等临时停放免收停车费；		
(4) 大型车辆按照小型车辆收费标准的两倍计算。		

参照《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》以及结合项目周边停车收费情况，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位日均收费按 10 元/个测算，使用天数 365 天。本项目停车费按每三年增长 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经计算，运营期第一年（2028 年）停车费收入为 420*10*365*75%/10000=114. 98 万元。

3、充电桩服务费收入

项目建成后，可设置 148 组充电桩。按照规划设计，本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩。

通过调查项目周边现有充电桩收费情况，充电桩服务费为 0.5 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.5 元/度。

充电时段	价格 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
谷 00:00-09:00	0.8174	0.3174	0.5
当前时段 平 09:00-16:00	1.1757	0.6757	0.5
峰 16:00-20:00	1.6645	1.1645	0.5
尖 20:00-22:00	1.8782	1.3782	0.5
峰 22:00-23:59	1.6645	1.1645	0.5

根据公安部 2025 年 1 月公布的全国机动车保有量数据显示：“纯电动汽车保有量占新能源汽车中达 70.34%”；“2024 年新注册登记新能源汽车 1125 万辆，占新注册登记汽车数量的 41.83%，与 2023 年相比增加 382 万辆，增长 51.49%，从 2019 年的 120 万辆到 2024 年的 1125 万辆，呈高速增长态势”。基于新能源汽车高速发展的市场因素和谨慎性的考虑，充电桩日使用量按 2 小时/天，一年按 365 天计算。



全国机动车保有量达4.53亿辆 驾驶人达5.42亿人

2025-01-18 14:08 来源：公安部网站

字号：默认 大 超大 | 打印 | 分享

记者从公安部获悉，2024年，全国机动车保有量达4.53亿辆，其中汽车3.53亿辆；机动车驾驶人达5.42亿人，其中汽车驾驶人5.06亿人。2024年，全国新注册登记机动车3583万辆，新领证驾驶人2226万人。

机动车新注册登记量连续10年超过3000万辆，新注册登记汽车2690万辆。2024年，全国新注册登记机动车3583万辆，较2023年增加104万辆，增长2.98%。其中，新注册登记汽车2690万辆，较2023年增加234万辆，增长9.53%。自2015年以来，机动车新注册登记量已连续10年超过3000万辆。

全国96个城市汽车保有量超过100万辆。全国有96个城市的汽车保有量超过百万辆，与2023年相比增加2个城市，其中45个城市超200万辆，26个城市超300万辆，成都、北京、重庆、苏州、上海、郑州等6个城市超过500万辆。

新能源汽车保有量达3140万辆，全年新注册登记1125万辆。截至2024年年底，全国新能源汽车保有量达3140万辆，占汽车总量的8.90%；其中纯电动汽车保有量2209万辆，占新能源汽车保有量的70.34%。2024年新注册登记新能源汽车1125万辆，占新注册登记汽车数量的41.83%，与2023年相比增加382万辆，增长51.49%，从2019年的120万辆到2024年的1125万辆，呈高速增长态势。

数据来源：中华人民共和国公安部

本项目运营期第一年充电桩服务费为 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。年使用天数为 365 天，日使用时间 2 小时。

预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 40%，第二年（2029 年）的使用率为 45%，第三年（2030 年）及以后的的使用率为 50%。

经计算，运营期第一年（2028 年）充电桩服务费收入为 $148 \times 30 \times 2 \times 365 \times 40\% / 10000 = 129.65$ 万元。

4、广告位经营收入

项目共设置 30 处广告位板块。参考同类市场广告墙体广告、广告牌、灯箱广告等，其中墙体广告 10000-18000 元/年、灯箱广告 8000-18000 元/年、广告牌 3000 元/月，结合安徽长江产权交易所公布已成交的类似广告位成交价格，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年广告位年租金单价为 1 万元，本项目广告位年租金按每三年增长 5%。

广告位年租金为 $140/5/16=1.75$ 万元/个

池州交投集团文化传媒有限公司五处户外广告位及11块自行车亭棚广告位5年期经营权出租项目成交公告

时间:2020-7-6 8:25:55 / 来源: 安徽长江产权交易所

出租标的名称: 池州交投集团文化传媒有限公司五处户外广告位及11块自行车亭棚广告位5年期经营权。

出租标的评估结果: 人民币1,400,000.00元。

挂牌价格(5年期出租底价): 人民币1,400,000.00元。

交易价格: 人民币1,400,000.00元。

公告期: 2020年7月6日—2020年7月10日。

特此公告。

广告位年租金为 $3/3=1$ 万元/个

池州九华山大愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权出租项目成交公告

时间:2022/6/27 8:42:20 / 来源: 安徽长江产权交易所

出租标的名称: 池州九华山大愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权。

出租标的评估结果(3年期): 人民币24,552.00元。

出租底价(3年期租金底价): 人民币30,000.00元。

交易价格: 人民币30,000.00元。

公告期: 2022年6月27日—2022年7月1日。

特此公告。

预计建成后第一年(2028年)的使用率为65%,第二年(2029年)的使用率为70%,第三年(2030年)及以后的使用率为75%。

经计算,项目运营期第一年(2028年)广告位经营收入为 $30*1*65\%=19.50$ 万元。

五、项目收入汇总

综上所述,本项目在计算期(2025年至2047年)内项目收入为49312.60万元。其中房屋租金收入42315.51万元,停车费收入为2898.91万元,充电桩服务费收入为3584.26万元,广告位经营收入为513.92万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入	49312.60	1930.18	2066.60	2203.05	2324.75	2324.75	2324.75	2447.28	2447.28	2447.28	2573.92
1	房屋租金收入	42315.51	1666.05	1777.11	1888.18	1993.92	1993.92	1993.92	2099.65	2099.65	2099.65	2208.64
1.1	冷藏保鲜库房屋租金收入	8692.42	344.93	367.92	390.92	410.46	410.46	410.46	430.01	430.01	430.01	452.81
	面积（平方米）		10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00
	租金单价（元/平方米/天）		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	717.73	28.48	30.38	32.28	33.89	33.89	33.89	35.51	35.51	35.51	37.39
1.2	仓储厂房房屋租金收入	25551.22	999.19	1065.80	1132.41	1200.36	1200.36	1200.36	1268.30	1268.30	1268.30	1336.25
	面积（平方米）		73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00

	租金单价（元/平方米/天）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	2109.69	82.50	88.00	93.50	99.11	99.11	99.11	104.72	104.72	104.72	110.33
1.3	配套用房房屋租金收入	8071.85	321.93	343.39	364.85	383.10	383.10	383.10	401.34	401.34	401.34	419.58
	面积（平方米）		19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00
	租金单价（元/平方米/天）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	666.47	26.58	28.35	30.13	31.63	31.63	31.63	33.14	33.14	33.14	34.64
2	停车位收入	2898.91	114.98	122.64	130.31	136.82	136.82	136.82	143.73	143.73	143.73	150.89
	新增停车位数量（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58

	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	239.37	9.49	10.13	10.76	11.30	11.30	11.30	11.87	11.87	11.87	12.46
3	充电桩（服务费）收入	3584.26	129.65	145.85	162.06	170.16	170.16	170.16	178.70	178.70	178.70	187.61
	充电桩个数（个）		148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	充电服务费（元）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	充电时长（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税（13%）	412.35	14.92	16.78	18.64	19.58	19.58	19.58	20.56	20.56	20.56	21.58
4	广告位经营权收入	513.92	19.50	21.00	22.50	23.85	23.85	23.85	25.20	25.20	25.20	26.78
	广告位数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年收费金额（万元）		1.00	1.00	1.00	1.06	1.06	1.06	1.12	1.12	1.12	1.19

	出租率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	增值税（9%）	42.43	1.61	1.73	1.86	1.97	1.97	1.97	2.08	2.08	2.08	2.21
二	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	3727.61	145.44	155.14	164.84	174.33	174.33	174.33	183.81	183.81	183.81	193.30
3.1	城市建设维护税	15.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	教育税、地方教育税	10.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	房产税	3701.62	145.44	155.14	164.84	174.33	174.33	174.33	183.81	183.81	183.81	193.30
四	增值税	216.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	增值税销项税		135.10	144.99	154.89	163.59	163.59	163.59	172.37	172.37	172.37	181.22
4.2	增值税进项税		8.42	8.58	8.73	8.99	8.99	8.99	9.25	9.25	9.25	9.54
4.3	期初可抵扣进项税		3069.02	2942.34	2805.93	2659.77	2505.17	2350.57	2195.97	2032.85	1869.73	1706.61

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营收入	49312.60	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45
1	房屋租金收入	42315.51	2208.64	2208.64	2317.62	2317.62	2317.62	2432.71	2432.71	2432.71	2551.03	1275.52
1.1	冷藏保鲜库房屋租金收入	8692.42	452.81	452.81	475.61	475.61	475.61	498.42	498.42	498.42	524.48	262.24
	面积（平方米）		10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00	10500.00
	租金单价（元/平方米/天）		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	717.73	37.39	37.39	39.27	39.27	39.27	41.15	41.15	41.15	43.31	21.65
1.2	仓储厂房房屋租金收入	25551.22	1336.25	1336.25	1404.19	1404.19	1404.19	1472.14	1472.14	1472.14	1540.08	770.04
	面积（平方米）		73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00	73000.00

	租金单价（元/平方米/天）		0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	2109.69	110.33	110.33	115.94	115.94	115.94	121.55	121.55	121.55	127.16	63.58
1.3	配套用房房屋租金收入	8071.85	419.58	419.58	437.82	437.82	437.82	462.15	462.15	462.15	486.47	243.24
	面积（平方米）		19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00	19600.00
	租金单价（元/平方米/天）		0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	666.47	34.64	34.64	36.15	36.15	36.15	38.16	38.16	38.16	40.17	20.08
2	停车位收入	2898.91	150.89	150.89	158.45	158.45	158.45	166.40	166.40	166.40	174.74	87.37
	新增停车位数量（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41

	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	239.37	12.46	12.46	13.08	13.08	13.08	13.74	13.74	13.74	14.43	7.21
3	充电桩（服务费）收入	3584.26	187.61	187.61	197.01	197.01	197.01	206.84	206.84	206.84	217.16	108.58
	充电桩个数（个）		148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	充电服务费（元）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	充电时长（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税（13%）	412.35	21.58	21.58	22.66	22.66	22.66	23.80	23.80	23.80	24.98	12.49
4	广告位经营权收入	513.92	26.78	26.78	28.35	28.35	28.35	30.15	30.15	30.15	31.95	15.98
	广告位数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年收费金额（万元）		1.19	1.19	1.26	1.26	1.26	1.34	1.34	1.34	1.42	1.42

	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	增值税 (9%)	42.43	2.21	2.21	2.34	2.34	2.34	2.49	2.49	2.49	2.64	1.32

5.1.2 项目总成本测算

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费、财务费用组成。其中，运营成本包括水电费、人经费用、维修费、管理及其他费用、充电桩更换费用。

一、运营成本测算

1. 水电费

本项目主要为提供租赁服务，项目水电费用由承租方自行承担，不考虑项目本身的水电费，只考虑配备的工作人员日常水电费以及公共建筑、道路用地的日常维护用水、用电。

项目投入使用后，年耗电量为 26.19 万 Kw.h，年耗水量 7.88 万吨。

用电量测算表

序号	名称	数量 (m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均功率因素	年工作天数 (天)	日工作时长 (h)	用电量 (万 kwh)
1	办公用电	预估配备人员 8 人，每天照明用电按 1.8kwh 计算，年工作天数 365 天；						0.53
2	建筑用电	103100.00	2	0.5	0.75	365	8	22.58
3	室外用电	16000.00	1	0.2	0.75	365	8	0.70
4	未预见用电	10%						2.38
	合计							26.19

用水量测算表

序号	用水工程	单位	用水量标准	使用时间(h)	小时变化系数	用水量		天数(天)	年用水量(万 m ³ /a)
						最高日(m ³ /d)	最大时(m ³ /h)		
1	办公用水	8 人	150L/人·d	8	1.5	1.20	0.23	320.00	0.04
2	建筑用电	103100 m ²	2L/m ² ·d	8	1	206.20	25.78	320.00	6.60
3	室外用水	12000 m ²	1L/m ² ·d	8	1	12.00	1.50	365.00	0.44
4	未预见水量	10%				21.94	2.75	365.00	0.80
	合计					241.34	30.26		7.88



国家电网
STATE GRID

安徽省电网销售电价表

皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价(元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制	0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分线；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分线；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分线。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分线/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。
3、315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

贵池区公共企事业单位 信息公开

当前位置: 网站首页 > 贵池区公共企事业单位信息公开 > 池州市供水有限公司 > 价格收费

供水销售价格以及收费依据

阅读次数: 7017 次

来源: 池州市供水有限公司

发布时间: 2023-10-19 11:21

【字体大小: 大 中 小】



项目 价格 用水类别	基本水价	随水价代收费用			合计价格	用水行业分类
		水资源 税相关 成本费 用	污水处理费	垃圾费		
居民生活用水(阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.08	0.95	0.25	2.59 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 (第二级)				3.25 (第二级)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)	
非居民生活用水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1、行政事业单位用水: 机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水; 2、工业生产企业用水: 工矿企业、交通运输等企业生产性用水; 3、经营服务类用水: 商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种用水	3.2	0.08	1.4	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

注: (1) 执行依据池价服[2013]98号文件, 池价商[2016]98号文件, 池价费[2015]82号, 池价费[2016]55号, 财税

根据《安徽省电网销售电价表》，基于谨慎性考虑电费按 0.65 元/Kw.h 计，根据石台县自来水公司公布的县城自来水价格表，水费按 3.48 元/t 计。

经计算，运营期第一年水电费为 $26.19 \times 0.65 + 7.88 \times 3.48 = 44.45$ 万元。

2. 人员经费

人经费用主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

该项目预计配备日常管理人员 8 人，根据最新发布的 2023 年池州市非私营就业人员平均工资，基于谨慎性原则，本项目运营期第一年人均工资福利费按 10 万元计算，人员经费每三年上涨 5%。



经计算，本项目运营期第一年人经费用为 $10 \times 8 = 80.00$ 万元。

3. 维修费

项目建成后，需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修，参照

类似项目维修情况，基于谨慎性考虑，本项目年维修费按照折旧费用的 5% 计算。

本项目总投资为 41539.08 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $41539.08 \times (1-5\%) / 25 = 1578.49$ 万元。

则运营期第一年维修费为 $1578.49 \times 5\% = 78.92$ 万元。

4. 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目按经营收入的 3% 计算。则运营期第一年（2028 年）管理费用为 $1930.18 \times 3\% = 57.91$ 万元。

5. 充电桩更新成本

充电桩投入费用为 592.00 万元，折旧年限为 8 年；从运营期第九年起，每年更换其中的 20%，直到更新完成。每年更换费用为 $592.00 \times 20\% = 118.40$ 万元。

5. 运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2047 年）内运营成本为 6398.47 万元。其中，水电费用为 994.28 万元，人经费用为 1793.88 万元，维修费为 1538.94 万元，管理及其他费用为 1479.37 万元、充电桩更换费用为 592.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

二、固定资产折旧费

本项目总投资为 41539.08 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $41539.08 \times (1-5\%)$

/25=1578.49 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

三、财务费用

1. 运营期利息

本项目计划发行债券 20000.00 万元，计划分三年发行。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营期利息为 10430.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

2. 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 20000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $20000.00 \times 1\text{‰} = 20.00$ 万元。

四、项目总成本汇总

综上所述，本项目在计算期内（2025 年-2047 年）的项目总成本为 47609.03 万元，其中运营成本为 6398.47 万元，财务费用为 10430.00 万元，固定资产折旧为 30780.56 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	运营成本	6398.47	261.28	265.37	269.46	279.23	279.23	279.23	289.36	289.36	407.76	418.50
1	人员经费	1793.88	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.24	88.24	88.24	92.64
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利（万元）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
2	水电费	994.28	44.45	44.45	44.45	46.57	46.57	46.57	48.78	48.78	48.78	51.32
2.1	年用水量（万 m ³ ）		7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88
	单价（元/m ³ ）		3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
2.2	年用电量（万度）		26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19

	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
3	维修费	1538.94	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92
4	管理及其他费用	1479.37	57.91	62.00	66.09	69.74	69.74	69.74	73.42	73.42	73.42	77.22
5	充电桩更换费用	592.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	118.40	118.40
二	固定资产折旧费	30780.56	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49
三	财务费用	10430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
1	利息支出	10430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
四	总成本	47609.03	2399.77	2403.86	2407.95	2417.72	2417.72	2417.72	2427.85	2427.85	2546.25	2556.99

成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	运营成本	6398.47	418.50	418.50	429.58	311.18	311.18	322.81	322.81	322.81	334.88	167.44
1	人员经费	1793.88	92.64	92.64	97.28	97.28	97.28	102.16	102.16	102.16	107.28	53.64
	员工人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	年工资福利(万元)		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
2	水电费	994.28	51.32	51.32	53.94	53.94	53.94	56.65	56.65	56.65	59.43	29.72
2.1	年用水量(万 m ³)		7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	3.94
	单价(元/m ³)		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65

2.2	年用电量（万度）		26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	13.10
	单价（元/度）		0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87
3	维修费	1538.94	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	39.46
4	管理及其他费用	1479.37	77.22	77.22	81.04	81.04	81.04	85.08	85.08	85.08	89.25	44.62
5	充电桩更换费用	592.00	118.40	118.40	118.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	固定资产折旧费	30780.56	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	789.25
三	财务费用	10430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00	70.00
1	利息支出	10430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00	70.00
四	总成本	47609.03	2556.99	2556.99	2568.07	2449.67	2449.67	2461.30	2461.30	2461.30	2193.37	1026.69

5.1.3 相关税费

1. 增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目，房屋租金收入、停车费收入和广告位经营收入增值税按 9% 计取，充电桩服务费收入增值税按 13% 计取。增值税进项税以水电费、维修费和管理及其他费用、充电桩更换费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目总投资为计算基础，税率为 9%。

2. 房产税：根据（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12% 的税率计算缴纳房产税。

3. 关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。本项目城市建设维护税税率为 7%。

3. 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4. 关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）增值税 174.19 万元；税金与附加为 4679.46 万元（其中城市建设维护税为 12.20 万

元，教育税、地方教育税附加 8.71 万元，房产税为 4658.55 万元）；
所得税为 91.46 万元。具体详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	计算期（2028-2047 年）										
		总计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金与附加	4679.46	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
1.1	城市建设维护税	12.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税	8.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税	4658.55	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
2	增值税	174.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税		135.10	144.99	154.89	163.59	163.59	163.59	172.37	172.37	172.37	181.22
2.2	增值税进项税		10.26	10.49	10.72	11.05	11.05	11.05	11.38	11.38	11.38	11.74
2.3	期初可抵扣进项税		3069.02	2944.18	2809.68	2665.51	2512.97	2360.43	2207.89	2046.90	1885.91	1724.92
3	所得税	91.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4	合计	4945.11	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
---	----	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	计算期（2028-2047 年）										
		总计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金与附加	4679.46	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	289.97	152.21
1.1	城市建设维护税	12.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.32	6.88
1.2	教育税、地方教育税	8.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.80	4.91
1.3	房产税	4658.55	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	280.85	140.42
2	增值税	174.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.95	98.24
2.1	增值税销项税		181.22	181.22	190.17	190.17	190.17	199.74	199.74	199.74	209.38	104.68
2.2	增值税进项税		11.74	11.74	12.11	12.11	12.11	12.49	12.49	12.49	12.88	6.44
2.3	期初可抵扣进项税		1555.44	1385.96	1216.48	1038.42	860.36	682.30	495.05	307.80	120.55	0.00
3	所得税	91.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.88	52.58

4	合计	4945.11	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	404.80	303.03
---	----	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

5.1.4 项目利润

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）运营收入为 49312.60 万元，税金及附加为 4679.46 万元，应付增值税为 174.19 万元，项目总成本费用为 47609.03 万元（运营成本为 6398.47 万元，固定资产折旧费为 30780.56 万元，财务费用为 10430.00 万元），所得税为 91.46 万元。由此可得，本项目的净利润总额为-3241.54 万元，详细计算内容见《利润估算表》。

利润估算表

单位：万元

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	49312. 60	1930. 18	2066. 60	2203. 05	2324. 75	2324. 75	2324. 75	2447. 28	2447. 28	2447. 28	2573. 92
2	税金及附加	4679. 46	183. 42	195. 65	207. 87	219. 51	219. 51	219. 51	231. 15	231. 15	231. 15	243. 15
3	增值税	174. 19	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
4	总成本费用	47609. 03	2399. 77	2403. 86	2407. 95	2417. 72	2417. 72	2417. 72	2427. 85	2427. 85	2546. 25	2556. 99
4. 1	运营成本	6398. 47	261. 28	265. 37	269. 46	279. 23	279. 23	279. 23	289. 36	289. 36	407. 76	418. 50
4. 2	固定资产折旧 费	30780. 56	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49	1578. 49
4. 3	财务费用	10430. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00	560. 00

5	利润总额	-3150.08	-653.01	-532.91	-412.77	-312.48	-312.48	-312.48	-211.72	-211.72	-330.12	-226.22
6	弥补以前年度亏损	581.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	365.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	91.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-3241.54	-653.01	-532.91	-412.77	-312.48	-312.48	-312.48	-211.72	-211.72	-330.12	-226.22

利润估算表（续上表）

单位：万元

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2028-2047 年）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	49312.60	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45
2	税金及附加	4679.46	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	289.97	152.21
3	增值税	174.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.95	98.24
4	总成本费用	47609.03	2556.99	2556.99	2568.07	2449.67	2449.67	2461.30	2461.30	2461.30	2193.37	1026.69
4.1	运营成本	6398.47	418.50	418.50	429.58	311.18	311.18	322.81	322.81	322.81	334.88	167.44
4.2	固定资产折旧费	30780.56	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	1578.49	789.25
4.3	财务费用	10430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00	70.00

5	利润总额	-3150.08	-226.22	-226.22	-121.79	-3.39	-3.39	106.98	106.98	106.98	415.59	210.31
6	弥补以前年度亏损	581.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	106.98	106.98	106.98	260.07	0.00
7	应纳税所得额	365.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155.52	210.31
8	所得税	91.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.88	52.58
9	净利润	-3241.54	-226.22	-226.22	-121.79	-3.39	-3.39	106.98	106.98	106.98	376.71	157.73

5.1.5 项目可偿债收益

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）项目收入为 49312.60 万元，运营成本为 6398.47 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 4945.11 万元。

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费=49312.60-6398.47-4945.11=37969.02 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2028-2047 年）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	49312. 60	1930. 18	2066. 60	2203. 05	2324. 75	2324. 75	2324. 75	2447. 28	2447. 28	2447. 28	2573. 92
2	项目运营成本	6398. 47	261. 28	265. 37	269. 46	279. 23	279. 23	279. 23	289. 36	289. 36	407. 76	418. 50
3	占用项目偿债收益的相关税费	4945. 11	183. 42	195. 65	207. 87	219. 51	219. 51	219. 51	231. 15	231. 15	231. 15	243. 15
4	项目可偿债收益	37969. 02	1485. 48	1605. 58	1725. 72	1826. 01	1826. 01	1826. 01	1926. 77	1926. 77	1808. 37	1912. 27

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2028-2047 年）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	项目收入	49312.60	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45
2	项目运营成本	6398.47	418.50	418.50	429.58	311.18	311.18	322.81	322.81	322.81	334.88	167.44
3	占用项目偿债收益的相关税费	4945.11	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	404.80	303.03
4	项目可偿债收益	37969.02	1912.27	1912.27	2016.70	2135.10	2135.10	2245.47	2245.47	2245.47	2235.20	1016.98

（二）债务还本付息情况

5.2.1 专项债券还本付息情况

一、发行计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 20000.00 万元, 发行期限 20 年;
2. 债券发行费用为发行面值的 1%, 按 20.00 万元测算;
3. 债券每半年支付一次利息, 到期后一次性偿还本金;
4. 按照拟定的资金筹措方案, 计划分三年发行, 2025 年计划发行 5000.00 万元, 发债利率按 2.8% 计算, 发债年限 20 年; 2026 年计划发行 10000.00 万元, 发债利率按 2.8% 计算, 发债年限 20 年; 2027 年计划发行 5000.00 万元, 债券利率按 2.8% 计算, 发债年限 20 年。利息每半年支付一次, 本金到期一次性支付。

二、项目融资本息测算

以上可得, 本项目发债期间总计支付本息合计 31200.00 万元。
计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0.00	5000.00		5000.00	2.80%	0.00	0.00	
2026 年	5000.00	10000.00		15000.00	2.80%	280.00	280.00	
2027 年	15000.00	5000.00		20000.00	2.80%	490.00	490.00	
2028 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2029 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2030 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2031 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2032 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2033 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	

2034 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2035 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2036 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2037 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2038 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2039 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2040 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2041 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2042 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2043 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2044 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00	560.00	
2045 年	20000.00		5000.00	15000.00	2.80%	560.00	5560.00	
2046 年	15000.00		10000.00	5000.00	2.80%	280.00	10280.00	

2047 年	5000.00		5000.00	0.00	2.80%	70.00	5070.00	
合计			20000.00			11200.00	31200.00	

5.2.2 偿债计划

本项目计划发行债券 20000.00 万元，计划分三年发行，按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 5000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5000.00 万元，债券利率按 2.8% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

以上可得，本项目发债期间偿还本息合计 31220.00 万元，偿还发行费用 20.00 万元。计算内容详见下表《偿债计划表》。

偿债计划表

单位：万元									
年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行费用	偿债金额	备注
2025 年	0.00	5000.00		5000.00	2.80%	0.00	5.00	5.00	
2026 年	5000.00	10000.00		15000.00	2.80%	280.00	10.00	290.00	
2027 年	15000.00	5000.00		20000.00	2.80%	490.00	5.00	495.00	
2028 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2029 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2030 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2031 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2032 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2033 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2034 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2035 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2036 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2037 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	

2038 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2039 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2040 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2041 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2042 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2043 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2044 年	20000.00			20000.00	2.80%	560.00		560.00	
2045 年	20000.00		5000.00	15000.00	2.80%	560.00		5560.00	
2046 年	15000.00		10000.00	5000.00	2.80%	280.00		10280.00	
2047 年	5000.00		5000.00	0.00	2.80%	70.00		5070.00	
合计			20000.00			12000.00	20.00	31220.00	

5.2.3 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	20000.00
专项债券利息总额	11200.00
专项债券本息总额	31200.00
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00
市场化融资本息总额	0.00
总债务本金	20000.00
总债务利息	11200.00
总债务本息	31200.00

（三）偿债指标计算

5 个偿债指标的计算公式和计算过程如下：

$$1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ = 37969.02 / 41539.08 = 0.91$$

$$2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ = 37969.02 / 31200.00 = 1.22$$

$$3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ = 37969.02 / 20000.00 = 1.90$$

$$4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ = 37969.02 / 31200.00 = 1.22$$

$$5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ = 37969.02 / 20000.00 = 1.90$$

（四）资金测算平衡情况

5.4.1 现金流收益测算

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）现金流入为 90851.68 万元，其中，资本金流入为 21539.08 万元，债券资金流入为 20000.00 万元，项目收入流入为 49312.60 万元（政府性基金收入流入为 0.00 万元，专项收入流入为 49312.60 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）现金流出为 83312.66 万元，其中，建设期静态投资流出为 40769.08 万元，运营成本支出为 6398.47 万元，相关税费为 4945.11 万元，债务还本付息为 31200.00 万元（专项债券还本付息为 31200.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）净现金流量为 7539.02 万元，期末累计现金结存额为 7539.02 万元。具体详见《项目现金流量表》。

项目现金流量表

单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入	8154.82	16589.63	16794.63	1930.18	2066.60	2203.05	2324.75	2324.75	2324.75	2447.28	2447.28	90851.68
1	资本金流入	3154.82	6589.63	11794.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21539.08
1.1	财政预算资金流入	3154.82	6589.63	11794.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21539.08
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	5000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00
2.1	专项债券资金流入	5000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	1930.18	2066.60	2203.05	2324.75	2324.75	2324.75	2447.28	2447.28	49312.60

3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	0.00	1930.18	2066.60	2203.05	2324.75	2324.75	2324.75	2447.28	2447.28	49312.60
小计	现金流入总额	8154.82	16589.63	16794.63	1930.18	2066.60	2203.05	2324.75	2324.75	2324.75	2447.28	2447.28	90851.68
二	现金流出	8154.82	16589.63	16794.63	1004.70	1021.02	1037.33	1058.74	1058.74	1058.74	1080.51	1080.51	83312.66
1	建设期静态投资流出	8154.82	16309.63	16304.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40769.08
2	运营成本支出	0.00	0.00	0.00	261.28	265.37	269.46	279.23	279.23	279.23	289.36	289.36	6398.47
3	相关税费	0.00	0.00	0.00	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	4945.11
4	债务还本付息	0.00	280.00	490.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	31200.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	280.00	490.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	31200.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00
4.1.2	专项债券利息	0.00	280.00	490.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	11200.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	8154.82	16589.63	16794.63	1004.70	1021.02	1037.33	1058.74	1058.74	1058.74	1080.51	1080.51	83312.66
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	925.48	1045.58	1165.72	1266.01	1266.01	1266.01	1366.77	1366.77	7539.02
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	925.48	1045.58	1165.72	1266.01	1266.01	1266.01	1366.77	1366.77	7539.02
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	925.48	1971.06	3136.78	4402.79	5668.80	6934.81	8301.58	9668.35	7539.02

项目现金流量表（续上表）

单位：万元

序号	年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	现金流入	2447. 28	2573. 92	2573. 92	2573. 92	2701. 43	2701. 43	2701. 43	2836. 10	2836. 10	2836. 10	2974. 88	1487. 45	90851. 68
1	资本金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	21539. 08
1. 1	财政预算资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	21539. 08
1. 2	其他来源（含单位 或社会资本方自有 资金等）	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 3	用于资本金的专项 债券资金	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2	债务资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	20000. 00
2. 1	专项债券资金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	20000. 00
2. 2	市场化融资流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00

3	项目收入流入	2447.28	2573.92	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45	49312.60
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	2447.28	2573.92	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45	49312.60
小计	现金流入总额	2447.28	2573.92	2573.92	2573.92	2701.43	2701.43	2701.43	2836.10	2836.10	2836.10	2974.88	1487.45	90851.68
二	现金流出	1198.91	1221.65	1221.65	1221.65	1244.73	1126.33	1126.33	1150.63	1150.63	6150.63	11019.68	5540.47	83312.66
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40769.08
2	运营成本支出	407.76	418.50	418.50	418.50	429.58	311.18	311.18	322.81	322.81	322.81	334.88	167.44	6398.47
3	相关税费	231.15	243.15	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	404.80	303.03	4945.11
4	债务还本付息	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	5560.00	10280.00	5070.00	31200.00
4.1	专项债券还本付息	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	5560.00	10280.00	5070.00	31200.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	10000.00	5000.00	20000.00
4.1.2	专项债券利息	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00	70.00	11200.00
4.2	市场化融资还本付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	息													
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	1198.91	1221.65	1221.65	1221.65	1244.73	1126.33	1126.33	1150.63	1150.63	6150.63	11019.68	5540.47	83312.66
三	现金净流量	1248.37	1352.27	1352.27	1352.27	1456.70	1575.10	1575.10	1685.47	1685.47	-3314.53	-8044.80	-4053.02	7539.02
1	当年现金净流入	1248.37	1352.27	1352.27	1352.27	1456.70	1575.10	1575.10	1685.47	1685.47	-3314.53	-8044.80	-4053.02	7539.02
2	期末累计现金结存 额	10916.72	12268.99	13621.26	14973.53	16430.23	18005.33	19580.43	21265.90	22951.37	19636.84	11592.04	7539.02	7539.02

5.4.2 资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025 年至 2047 年）累计可用于还本付息的金
额为 37969.02 万元，累计还本付息总额为 31200.00 万元，测算覆盖
本息倍数为 1.22 倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

资金平衡测算表

单位：万元								
年度	融资本息支付			项目还款来源				
	本金	利息	合计	经营收入	税金与附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	280.00	280.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	490.00	490.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	560.00	560.00	1930.18	183.42	261.28	0.00	1485.48
2029 年	0.00	560.00	560.00	2066.60	195.65	265.37	0.00	1605.58
2030 年	0.00	560.00	560.00	2203.05	207.87	269.46	0.00	1725.72
2031 年	0.00	560.00	560.00	2324.75	219.51	279.23	0.00	1826.01
2032 年	0.00	560.00	560.00	2324.75	219.51	279.23	0.00	1826.01
2033 年	0.00	560.00	560.00	2324.75	219.51	279.23	0.00	1826.01
2034 年	0.00	560.00	560.00	2447.28	231.15	289.36	0.00	1926.77

2035 年	0.00	560.00	560.00	2447.28	231.15	289.36	0.00	1926.77
2036 年	0.00	560.00	560.00	2447.28	231.15	407.76	0.00	1808.37
2037 年	0.00	560.00	560.00	2573.92	243.15	418.50	0.00	1912.27
2038 年	0.00	560.00	560.00	2573.92	243.15	418.50	0.00	1912.27
2039 年	0.00	560.00	560.00	2573.92	243.15	418.50	0.00	1912.27
2040 年	0.00	560.00	560.00	2701.43	255.15	429.58	0.00	2016.70
2041 年	0.00	560.00	560.00	2701.43	255.15	311.18	0.00	2135.10
2042 年	0.00	560.00	560.00	2701.43	255.15	311.18	0.00	2135.10
2043 年	0.00	560.00	560.00	2836.10	267.82	322.81	0.00	2245.47
2044 年	0.00	560.00	560.00	2836.10	267.82	322.81	0.00	2245.47
2045 年	5000.00	560.00	5560.00	2836.10	267.82	322.81	0.00	2245.47
2046 年	10000.00	280.00	10280.00	2974.88	365.92	334.88	38.88	2235.20
2047 年	5000.00	70.00	5070.00	1487.45	250.45	167.44	52.58	1016.98
合计	20000.00	11200.00	31200.00	49312.60	4853.65	6398.47	91.46	37969.02
本息覆盖倍数	1.22							

六、风险管理方案

本次拟申请专项债券的贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

6.1.1 项目施工进度或正常运营的风险评估

1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2. 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

6. 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

7. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

6.1.2 项目收益的风险评估

1. 运营风险

风险识别：运营风险是指生产运营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入和财政补贴收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

6.1.3 项目融资平衡结果的风险评估

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目

前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

3. 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险控制措施

6.2.1 项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目

前期勘察论证。

2. 来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3. 来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4. 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、

文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

5. 来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6. 资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，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；三是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。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7. 工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.2.2 项目收益的风险控制措施

1. 运营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总

投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2.3 项目融资平衡结果的风险控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3. 存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（三）敏感性分析

考虑到收入单因素变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	44381.34	46846.97	49312.60
经营成本（含税）	11343.58	11343.58	11343.58
偿债资金合计	33037.76	35503.39	37969.02
债券还本付息额	31200.00	31200.00	31200.00
债券本息覆盖率	1.06	1.14	1.22

以上考虑了运营净收益从-10.00%到0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.06到1.22。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、还款保障措施

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（一）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。

（二）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。

（三）监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、

部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

（四）应急处置

（1）启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可

能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

(2) 分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

(3) 市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本运营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

(4) 省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发

系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

（五）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（六）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全

面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》、《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）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

（七）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

安徽兴石投资控股集团有限公司、石台县财政局和池州市贵池区交通局建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

（一）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”，项目主管部门、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。

（二）预算管理

1. 项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行成本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成本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、发行成本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项目主管部门和项目单位,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。

8. 年度终了,财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行成本等情况。

9. 组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资(下同,市场化融资均需符合规定)的项目,项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理;项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入,不纳入政府性基金预算管理,项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

(三) 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. 项目单位为预算单位的,项目收益专项债券资金留存同级国家金库,根据项目进度办理支付。

3. 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运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部门和财政部门备案。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。

4. 鼓励项目单位根据备选开户银行的运营状况、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。

（四）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”报项目主管部门审批，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、安置补偿资料等。未经项目主管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. 项目主管部门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. 项目单位应每月 5 日前向项目主管部门和财政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. 项目主管部门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。

（五）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，包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

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. 项目主管部门、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，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

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项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门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部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目运营成本。

（六）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，确保项目收益实现。

2. 财政部门、国资部门应当会同项目主管部门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。

（七）绩效管理

1. 按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门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部门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部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门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。项目主管部门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”。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。

（八）部门职责

1. 财政部门负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

2. 项目主管部门职责。

（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. 项目单位职责。

（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，每月5日前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）监督管理

1. 财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2. 项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3. 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、徇私舞弊等违法违纪行为的，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。

九、项目资产管理方案

（一）资产类型及数量、预估价值

1、资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为固定资产，主要为：

冷藏保鲜库约 10500 平方米；集货分拨仓库约 36800 平方米；配送用房约 24600 平方米；物流配套服务用房约 19600 平方米；智慧物流信息中心约 11600 平方米；配套建设梅姥路工程约 12366 平方米，停车场约 16000 平方米(包括停车位 420 个、充电桩 148 个)；并配套建设供配电、给排水、围墙、广告位及智慧管理系统等配套工程。

2、预估价值

项目资产预估价值为 41539.08 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。（注：工程建设其他费用、预备费及建设期利息、发行费作为待摊投资于项目建成后分摊入资产总价值。）

（二）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权益归属为池州市贵池区交通局所有，纳入国有资产管理体系。

2、资产持有单位

实施单位池州市贵池区交通局作为资产持有单位，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) 定期向池州市贵池区财政局报告资产使用状况及收益情况；
- (4) 在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

(三) 资产收入项目及收支安排、上缴财政等

1、资产收入项目及收支安排

(1) 收入来源：本项目经营收入包括房屋租金收入（冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入），停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

(2) 收支安排：

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）项目收入（运营收入）为 49312.60 万元，运营成本为 6398.47 万元，税金与附加为 4679.46 万元，应付增值税为 174.19 万元，所得税为 91.46 万元，净收益为 37969.02 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，故运营期内收入扣除经营成本后的运营净收益 100%上缴池州市贵池区财政局，池州市贵池区财政局统筹保障专项债券本息偿还。