

下塘铁路专用线货场改造提升项目

收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2025]230Z1294 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资自求平衡专项评估报告	1-7
2	附件 1. 项目现金流收益规模分析	8-24
3	附件 2. 项目预期收益及融资平衡方案	25-34

下塘铁路专用线货场改造提升项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2025]230Z1294 号

合肥北城铁路物流运营有限公司：

我们接受合肥北城铁路物流运营有限公司的委托对下塘铁路专用线货场改造提升项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项评估报告。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。合肥北城铁路物流运营有限公司对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的普通仓储租赁收入、重箱装卸收入、空箱装卸收入、集装箱堆存收入、小汽车存放收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、本期债券应付本息情况

本项目申请发行专项债券总额 29,200.00 万元，其中 2025 年计划申请发行专项债券 10,200.00 万元。假设发行利率为 3.00%，发行期限为 20 年，每半年支付一次利息，到期一次偿还本金。应还本付息情况见表 1-1 债券还本付息明细表：

表 1-1 债券还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2025 年		10,200.00		10,200.00	(3.00%, 3.00%)	153.00	153.00
2026 年	10,200.00	19,000.00		29,200.00	(3.00%, 3.00%)	591.00	591.00
2027 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2028 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2029 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2030 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2031 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2032 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2033 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2034 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2035 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2036 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2037 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2038 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2039 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2040 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2041 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2042 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2043 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2044 年	29,200.00			29,200.00	(3.00%, 3.00%)	876.00	876.00
2045 年	29,200.00		10,200.00	19,000.00	(3.00%, 3.00%)	723.00	10,923.00
2046 年	19,000.00		19,000.00	-	(3.00%, 3.00%)	285.00	19,285.00
合计		29,200.00	-			17,520.00	46,720.00

二、项目产生的净现金流

（一）基本假设条件：

- （1）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）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （3）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- （6）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （7）项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （8）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）下塘铁路专用线货场改造提升项目产生的净现金流入

单位：万元

项目	预测收入在达到预计增长率的 100%情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 95%情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 90%情况下相关净收益
下塘铁路专用线货场改造提升项目	150,987.87	143,632.69	136,554.68

（三）预期收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

债券存续期间，考虑价格增速等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分别计算价格增速达到预计增长的 100%、95%、90%的情况下项目融资本期覆盖倍数，详见下表：

(1) 按照价格增速达到预计增长的 100%计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	运营收益
2025 年		153.00	153.00				-
2026 年		591.00	591.00	4,363.13	1,218.59	196.54	2,948.00
2027 年	-	876.00	876.00	8,414.60	2,350.15	294.51	5,769.94
2028 年	-	876.00	876.00	9,326.19	2,557.02	316.55	6,452.62
2029 年	-	876.00	876.00	9,326.19	2,557.02	316.55	6,452.62
2030 年	-	876.00	876.00	9,792.50	2,637.15	327.83	6,827.52
2031 年	-	876.00	876.00	9,792.50	2,637.15	327.83	6,827.52
2032 年	-	876.00	876.00	10,282.12	2,721.27	339.67	7,221.18
2033 年	-	876.00	876.00	10,282.12	2,721.27	339.67	7,221.18
2034 年	-	876.00	876.00	10,796.22	2,809.61	352.10	7,634.51
2035 年	-	876.00	876.00	10,796.22	2,809.61	352.10	7,634.51
2036 年	-	876.00	876.00	11,336.03	2,902.37	365.15	8,068.51
2037 年	-	876.00	876.00	11,336.03	2,902.37	670.26	7,763.40
2038 年	-	876.00	876.00	11,902.84	2,999.76	1,290.60	7,612.48
2039 年	-	876.00	876.00	11,902.84	2,999.76	1,290.60	7,612.48
2040 年	-	876.00	876.00	12,497.98	3,102.02	1,350.57	8,045.39
2041 年	-	876.00	876.00	12,497.98	3,102.02	1,350.57	8,045.39
2042 年	-	876.00	876.00	13,122.88	3,209.39	1,413.54	8,499.95
2043 年	-	876.00	876.00	13,122.88	3,209.39	1,413.54	8,499.95
2044 年	-	876.00	876.00	13,779.04	3,322.13	1,479.66	8,977.25
2045 年	10,200.00	723.00	10,923.00	13,779.04	3,322.13	1,479.66	8,977.25
2046 年	19,000.00	285.00	19,285.00	6,028.33	1,433.55	698.56	3,896.22
合计	29,200.00	17,520.00	46,720.00	224,477.66	57,523.73	15,966.06	150,987.87
本息覆盖倍数	3.23						

(2) 按照价格增速达到预计增长的 95%计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	运营收益
2025 年		153.00	153.00				-
2026 年		591.00	591.00	4,144.98	1,157.66	191.26	2,796.06
2027 年	-	876.00	876.00	7,993.87	2,232.65	284.33	5,476.89
2028 年	-	876.00	876.00	8,859.88	2,429.17	305.28	6,125.43
2029 年	-	876.00	876.00	8,859.88	2,429.17	305.28	6,125.43
2030 年	-	876.00	876.00	9,302.87	2,505.29	315.99	6,481.59
2031 年	-	876.00	876.00	9,302.87	2,505.29	315.99	6,481.59
2032 年	-	876.00	876.00	9,768.01	2,585.20	327.24	6,855.57
2033 年	-	876.00	876.00	9,768.01	2,585.20	327.24	6,855.57
2034 年	-	876.00	876.00	10,256.40	2,669.13	339.05	7,248.22
2035 年	-	876.00	876.00	10,256.40	2,669.13	339.05	7,248.22
2036 年	-	876.00	876.00	10,769.23	2,757.25	351.45	7,660.53
2037 年	-	876.00	876.00	10,769.23	2,757.25	351.45	7,660.53
2038 年	-	876.00	876.00	11,307.70	2,849.78	1,230.61	7,227.31
2039 年	-	876.00	876.00	11,307.70	2,849.78	1,230.61	7,227.31
2040 年	-	876.00	876.00	11,873.08	2,946.92	1,287.59	7,638.57
2041 年	-	876.00	876.00	11,873.08	2,946.92	1,287.59	7,638.57
2042 年	-	876.00	876.00	12,466.74	3,048.92	1,347.42	8,070.40
2043 年	-	876.00	876.00	12,466.74	3,048.92	1,347.42	8,070.40
2044 年	-	876.00	876.00	13,090.09	3,156.02	1,410.25	8,523.82
2045 年	10,200.00	723.00	10,923.00	13,090.09	3,156.02	1,410.25	8,523.82
2046 年	19,000.00	285.00	19,285.00	5,726.91	1,361.86	668.19	3,696.86
合计	29,200.00	17,520.00	46,720.00	213,253.76	54,647.53	14,973.54	143,632.69
本息覆盖倍数	3.07						

(3) 按照价格增速达到预计增长的 90%计算本息覆盖倍数

单位：万元


年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	运营收益
2025 年	10,200.00	153.00	153.00				-
2026 年	19,000.00	591.00	591.00	3,926.82	1,096.73	185.99	2,644.10
2027 年	-	876.00	876.00	7,573.15	2,115.13	274.16	5,183.86
2028 年	-	876.00	876.00	8,393.58	2,301.32	294.00	5,798.26
2029 年	-	876.00	876.00	8,393.58	2,301.32	294.00	5,798.26
2030 年	-	876.00	876.00	8,813.26	2,373.44	304.15	6,135.67
2031 年	-	876.00	876.00	8,813.26	2,373.44	304.15	6,135.67
2032 年	-	876.00	876.00	9,253.91	2,449.15	314.80	6,489.96
2033 年	-	876.00	876.00	9,253.91	2,449.15	314.80	6,489.96
2034 年	-	876.00	876.00	9,253.91	2,449.15	314.80	6,489.96
2035 年	-	876.00	876.00	9,716.60	2,528.65	325.99	6,861.96
2036 年	-	876.00	876.00	9,716.60	2,528.65	325.99	6,861.96
2037 年	-	876.00	876.00	10,202.43	2,612.13	337.74	7,252.56
2038 年	-	876.00	876.00	10,202.43	2,612.13	337.74	7,252.56
2039 年	-	876.00	876.00	10,712.55	2,699.79	588.42	7,424.34
2040 年	-	876.00	876.00	10,712.55	2,699.79	1,170.64	6,842.12
2041 年	-	876.00	876.00	11,248.18	2,791.83	1,224.62	7,231.73
2042 年	-	876.00	876.00	11,248.18	2,791.83	1,224.62	7,231.73
2043 年	-	876.00	876.00	11,810.59	2,888.45	1,281.29	7,640.85
2044 年	-	876.00	876.00	11,810.59	2,888.45	1,281.29	7,640.85
2045 年	10,200.00	723.00	10,923.00	12,401.13	2,989.92	1,340.81	8,070.40
2046 年	19,000.00	285.00	19,285.00	5,425.49	1,290.20	637.81	3,497.48
合计	29,200.00	17,520.00	46,720.00	202,029.92	51,771.42	13,703.82	136,554.68
本息覆盖倍数	2.92						

附件 1：项目现金流收益规模分析


附件 2：项目收益和融资平衡方案

（本页无正文，为下塘铁路专用线货场改造提升项目收益与融资自求平衡专项评估报告容诚专字[2025]230Z1294 号之报告签章页。）



中国注册会计师： 
宁云



中国注册会计师： 
宋世林



2025 年 4 月 18 日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

重要提示:下塘铁路专用线货场改造提升项目收益与融资自求平衡专项评估报告是基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以普通仓储租赁收入、重箱装卸收入、空箱装卸收入、集装箱堆存收入、小汽车存放收入为基础,通过对历史情况等查询,以预测期间的经济环境最佳估计为前提,编制下塘铁路专用线货场改造提升项目现金流收益预测表。

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设:

- (1) 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) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化;
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- (5) 项目能够如期完工并交付使用,项目融资还款来源为项目业务收入;
- (6) 政府审批的收费政策未发生重大变化;
- (7) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决;
- (8) 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、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目实施概况

1、参与主体

实施单位：合肥北城铁路物流运营有限公司（合肥物流集团控股成员企业）

2、项目概况

（1）项目名称

下塘铁路专用线货场改造提升项目。

（2）项目建设地址

根据下塘铁路专用线货场改造提升项目的规划情况，项目规划用地约 341.38 亩，位于在建铁路专用线装卸作业站东南侧。

（3）项目建设内容和规模

项目总占地 341.38 亩，总建筑面积约 134070 m²。规划新建丙二类高货架物流仓库 7 栋，新建龙门吊集装箱堆场 46000 m²，龙门吊走行轨长度 760m，配备集装箱龙门吊和普通门吊各一台跨铁路线作业，集装箱堆场共一层设置 1140 个 20 英寸箱位（3 层合计 3420 箱）。新建小汽车存放区 27900 m²，共 1200 个停放车位。

（4）项目工期及实施计划

项目于 2023 年 12 月拟投资建设，计划 30 日内完成项目建议书、可行性研究报告等相关支撑性专题报告，并取得立项批复；90 日内完成修建性详细规划及方案设计，并通过方案报批，30 日内完成初步设计文件；30 日内提交正式施工图设计文件。建设时期从 2024 年 10 月开工建设至 2026 年 5 月底前完成竣工验收阶段，项目总建设工期为 19 个月。

（二）项目预期收入项目说明

下塘工业园为省级经济开发区，已入驻企业近 200 家，其中规上企业 39 家。园区发展壮大新能源及智能网联汽车产业，积极招引新能源汽车产业项目，2021 年签约合肥比亚迪项目、中创新航合肥项目、安徽亚明汽车配件项目等相关项目。园区入驻北京双杰电气、亨通电力、艾克发数控等高端装备制造企业 40 余家，产业范围包括通用设备制造业，专用设备制造业、交通器材及其他交通运输设备

制造业、电气机械及器材制造业、电子设备制造业、仪器仪表及智能家居制造业等。以航空航天新材料、涉铝深加工等领域为特色，以安徽广银铝业、合肥炭素、鸿路钢构等现有产业优势为基础，近年来引入新型显示及材料相关企业入驻。

根据下塘工业园区主要企业产能及运量需求的调研，初期（2030）货发送量为 80 万吨，货物到达量为 150 万吨，货物到发总量为 230 万吨；初运期（2045）货发送量为 90 万吨，货物达到量为 180 万吨，货物到发总量为 270 万吨。

下塘工业园区主要企业运量需求，详见下表。

序号	企业名称	单位	初期（2030）			远期（2045）			货物品类
			到	发	小计	到	发	小计	
1	合肥比亚迪汽车有限公司	万吨/年	64	0	64	70	0	70	汽车配件
2	合肥鸿路建材有限公司	万吨/年	30	0	30	40	0	40	钢铁
3	佳通轮胎有限公司	万吨/年	35.5	26	61.5	40	30	70	轮胎/原材料
4	安徽金诺创新科技有限公司	万吨/年	0	25.2	25.2	0	26	26	钢铁
5	安徽亚欧保温有限公司	万吨/年	0.4	0	0.4	0.6	0	0.6	化工品
		万立方/年	10	0	10	15	0	15	其它
6	安徽广银铝业有限公司	万吨/年	2.5	0	2.5	3.5	0	3.5	金属品
7	合肥下塘新型建材有限公司	万吨/年	0	20	20	0	19	19	其它
8	安徽扬子弘福安防有限公司	万吨/年	0	8	8	0	10	10	钢铁
9	合肥瑞杰新材料科技有限公司	万吨/年	0	0.1	0.1	0	0.1	0.1	其它
10	合肥市丽红塑胶材料有限公司	万吨/年	2.5	0	2.5	4	0	4	其它
11	合肥市优丽斯家居有限公司	万吨/年	0.2	0	0.2	0.3	0	0.3	化工品
		万吨/年	1.7	0	1.7	2.1	0	2.1	其它
12	合肥伟一晟精密制造有限公司	万吨/年	1	0	1	1	0	1	钢铁
		万吨/年	0	0.1	0.1	0	0.1	0.1	化工品
13	合肥新万成环保科技有限公司	万吨/年	0	0.8	0.8	0	5	5	化工品
14	长丰县耕耘农工贸有限责任公司	万吨/年	2.4	0	2.4	3	0	3	其它
15	安徽尚佰智能家居有限公司	万吨/年	0	0.3	0.3	0	0.3	0.3	其它
16	总计	万吨/年	150.2	80.5	230.7	179.5	90.5	270	

根据调研合肥市主要铁路货场集装箱发运总数量及发运总重量情况，标箱装货重量约为 20 吨/TEU。

本次评价货运量按货场研究年度货运量进行评价，详见下表。

下塘铁路专用线货场改造提升项目研究年度运量表 单位：箱

品名	初期（2030）			远期（2045）		
	到	发	发到计	到	发	发到计
集装箱	75000	40000	115000	90000	45000	135000
总计	75000	40000	115000	90000	45000	135000

（1）普通仓储租赁收入

根据可行性研究报告，项目建成后，可出租仓储面积为 104670 m²，均为高货架仓库，仓储租赁单价按 15 元/m²·月，根据国家 CPI 指数上涨情况，结合中央经济平稳发展的基本方针，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，价格每 2 年提高 5%。考虑项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

运营期第一年（7 个月）普通仓储租赁收入=104,670.00（m²）*15.00（元/平方米·月）*7（月）*80%/10000=879.23 万元



7天前维护 近30天共1人浏览

双凤开发区·2500~8400平单层·可做仓储

合肥-长丰-双凤开发区 | 111 单层/层高10m 丁类消防

规格特色 双面卸货

招商优势 原房东；无税收要求；不要求公司注册

2500-8400平

0.63 元/平/天

 **林嘉俊**

（2）重箱装卸收入

根据可行性研究报告，本项目建成后，重箱预计初期年到发运量约为 115000 标箱，远期年到发运量约为 135000 标箱。根据《铁路货物装卸作业计费办法》，集装箱货物以箱为单位，按箱计费，价格以 300 元/柜标准计算，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，发运量以 115000 标箱计算，价格每 2 年提高 5%。考虑项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率

为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

运营期第一年（7 个月）重箱装卸收入=115,000.00（标箱）*300.00（元/标箱）*80%*（7/12）/10000=1610.00 万元

（3）空箱装卸收入

根据可行性研究报告，空箱年到发运量约为重箱年到发运量的 70%，空箱装卸费单价按《空集装箱装卸和中转、换装综合作业及集装箱货场内搬运费率表》，以 150 元/柜标准计算，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，价格每 2 年提高 5%。项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

项目 类别		中转、换装 综合费率	空箱装、 卸费率	货场内搬运	
				基本距离 (50米)内	每超基距 1~50米
1吨箱	重箱	6.50		1.95	0.95
	空箱	3.25	1.60	0.98	0.49
10吨箱	重箱	65.00		19.50	9.75
	空箱	32.50	16.30	9.75	4.88
20英尺箱	重箱	150		45.00	22.50
	空箱	75.00	45.00	22.60	11.25
40英尺箱	重箱	225.00		67.50	33.75
	空箱	150.00	56.25	33.75	16.88

运营期第一年（7 个月）空箱装卸收入=80,500.00（标箱）*150.00（元/标箱）*80%*（7/12）/10000=563.5 万元



麻城市人民政府
www.macheng.gov.cn

首页 | 政府信息公开 | 办事服务 | 公众互动 | 投资麻城 | 魅力麻城 | 数据开放

请输入关键词搜索



当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 麻城市商务局 > 政策 > 其他主动公开文件

湖北省集装箱进出口环节收费项目表（吴家山铁路口岸）

发布时间: 2023-11-10 11:44 来源: 麻城市商务局

【字号: 大 中 小】 收藏 分享 打印

湖北省集装箱进出口环节收费项目表（吴家山铁路口岸）

序号	收费主体	收费项目	收费标准	计价单位	收费依据	服务内容	备注
1		监管场所作业综合服务费	20英尺箱 空箱	200	元/箱	1.装卸作业费：铁运（2005）5号《铁路货物装卸作业计费办法》。 2.仓储费：武铁货函（2013）322号《武汉铁路局关于公布货运接取送达费、装载加固材料费、仓储费和装卸费费率的通知》。	机械装卸、集卡搬移作业，场内免费堆存期20天。
			20英尺箱 重箱	400			
			40英尺箱 空箱	400			
			40英尺箱 重箱	800			
2	中铁联集武汉中心站	监管场所仓储费	20英尺箱 空箱	10	元/标箱日	3.箱延费：铁总运电（2017）55号《中国铁路总公司关于明确部分货物运价事项的通知》。 4.搬移费：铁运（2005）5号《铁路货物装卸作业计费办法》。	超过免费堆存期20天后堆存，按超过天数收费。
			20英尺箱 重箱	20			
			40英尺箱 空箱	20			
			40英尺箱 重箱	40			
3		监管场所查验服务（掏装箱作业）	20英尺箱	450	元/箱	5.掏装箱作业费：铁运（2005）5号《铁路货物装卸作业计费办法》。 为降低客户成本，采取协议优惠包干价收费。	机械装卸、集卡搬移作业、掏箱作业和装箱作业。
			40英尺箱	850			
4	理货公司	理箱	20英尺箱 外贸	14	元/箱	集装箱理货服务费：根据交水发（2017）104号文件要求，武汉港（2019）39号武汉集团关于调整《港口收费计费标准》许可证编号：BA鄂武汉【2020】002。	根据装卸车信息，核对集装箱箱号、箱型、尺寸；检查铅封、箱体状况；指导和监督集装箱装卸车；办理集装箱交接签证；及时发送相关装卸车理货电子报文；及时准确发送理货报告、提供理货报告发送回执实时查询。
			20英尺箱 内贸	10			
			20英尺箱 中转	7			
			40英尺箱 外贸	28			
5		装箱	40英尺箱 内贸	20	元/箱		理清装入集装箱内货物的数量、包装、残损，装箱完毕后施加理货铅封，填制装箱理货单，出具装箱理货单证。
			40英尺箱 中转	14			
			20英尺箱 直场箱	28			
			20英尺箱 现场箱	38			
			40英尺箱 直场箱	56			
			40英尺箱 现场箱	76			
			铅封费	5			
			单证费	1			

抚州市商务局

swj.jxfz.gov.cn

进入关怀版

无障碍 | 简 | 繁

请输入您想要了解的内容并输入关键字

搜索

首页

机构职能

政务公开

政务服务

政民互动

专题专栏

投资抚州

当前位置： 首页 > 政务公开 > 通知公告

抚州海西综合物流园（抚州国际陆港）场站部货物、集装箱进出作业流程及收费标准

发布日期：2022-07-28 16:44

依据《铁路货物装卸作业计费办法》和《铁路货物装卸作业费率》，特制定以下流程及收费标准：

一、货物、集装箱进站流程

货物通过轨道衡（读取列车车型、车号、货物重量）---检查到达货物/箱体---制作到货通知单。

二、重箱出站（提货）流程

1、企业司机凭领货凭证、单位授权书到园区货运室办理提货手续。

2、货运内勤审核单据并受理、打印一式三联出站单。

3、司机将出站单交给现场外勤，外勤人员核对后安排机械人员作业。

4、现场外勤人员签字确认，开出门证给司机。

5、园区门卫核对出站单、出门证且留下出站单门卫联，放行。

6、司机返箱后，货运内勤将出站单存查联整理归档。

序	收费项目		计量单位	税率	收费标准（元）	备注
1	运输	短驳费	/	9%	根据货物重量、方、距离等情况而定	
2	装 卸	重箱		6%		
		20英尺集装箱	元/组		400	
		40英尺集装箱	元/个		500	
		钢材	元/吨		35	
		散货	/		根据铁路实际收费情况而定	
		返空箱装卸费	元/组		90	
		仓库装卸费	/		根据货物实际收费情况而定	
3	仓储费		元/㎡	9%	15—20	
4	仓储代理费		元/㎡	6%	3	
5	服务费		元/吨	6%	5	

三、场站部货物及集装箱服务收费价目公示表

1、以上代收付项目，仅公示主要收费项目，收费主体有权调整收费项目和收费标准。

2、若场站具体收费标准有发生调整，将以实际公布为准。

抚州中物宝特物流有限公司

2022年7月

（4）集装箱堆存收入

根据可行性研究报告，项目堆场共有箱位数量 3420 个（按三层堆放计算），集装箱堆存给予客户 4 天免费堆存期，超期后按照每天收费，按照平均每箱超期 3 天计算，超期后按每天 50 元/标箱收取堆存费用，每箱位每年堆箱次数约为 $365/7=52$ 次(取整)，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，价格每 2 年提高 5%。项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

运营期第一年（7 个月）集装箱堆存收入=3,420.00（个）*52.00（次）*3.00

14

$(\text{天}) * 50.00 (\text{元/标箱}) * 80\% * (7/12) / 10000 = 1244.88 \text{ 万元}$

(5) 小汽车存放收入

根据可行性研究报告，项目小汽车停放区域共有车位数量 1170 个，收费参照《关于公共停车场收费标准及有关事项的通知》，车位存放单价按每月 100 元/辆收取存放费用，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，价格每 2 年提高 5%。项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

运营期第一年（7 个月）小汽车存放收入 $= 1,170.00 (\text{个}) * 100.00 (\text{元/辆} \cdot \text{月}) * 7 (\text{月}) * 80\% / 10000 = 65.52 \text{ 万元}$

根据上述收入计算依据计算项目运营期收入，详见表 2-4 项目收入测算表：

表 2-4 项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年6月 -12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	普通仓储租赁收入（万元）	45,235.21	879.23	1,695.65	1,879.35	1,879.35	1,973.32	1,973.32	2,071.98	2,071.98	2,175.58	2,175.58
1.1	出租仓储面积（m²）		104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00
1.2	仓储租赁单价（元/m²·月）		15.00	15.00	15.75	15.75	16.54	16.54	17.36	17.36	18.23	18.23
2	重箱装卸收入（万元）	82,832.54	1,610.00	3,105.00	3,441.38	3,441.38	3,613.44	3,613.44	3,794.12	3,794.12	3,983.82	3,983.82
2.1	重箱装卸数量（标箱）		115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
2.2	重箱装卸单价（元/标箱）		300.00	300.00	315.00	315.00	330.75	330.75	347.29	347.29	364.65	364.65
3	空箱装卸收入（万元）	28,991.41	563.50	1,086.75	1,204.48	1,204.48	1,264.71	1,264.71	1,327.94	1,327.94	1,394.34	1,394.34
3.1	空箱装卸数量（标箱）		80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00
3.2	空箱装卸单价（元/标箱）		150.00	150.00	157.50	157.50	165.38	165.38	173.64	173.64	182.33	182.33
4	集装箱堆存收入（万元）	64,047.59	1,244.88	2,400.84	2,660.93	2,660.93	2,793.98	2,793.98	2,933.68	2,933.68	3,080.36	3,080.36
4.1	箱位数量（个）		3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
4.2	每箱位每年堆箱次数（次）		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
4.3	平均超期天数（天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4.4	超期后箱位单价（元/标箱）		50.00	50.00	52.50	52.50	55.13	55.13	57.88	57.88	60.78	60.78
5	小汽车存放收入（万元）	3,370.91	65.52	126.36	140.05	140.05	147.05	147.05	154.40	154.40	162.12	162.12
5.1	车位数量（个）		1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00
5.2	车位存放单价（元/辆·月）		100.00	100.00	105.00	105.00	110.25	110.25	115.76	115.76	121.55	121.55
	负荷率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
*	收入合计	224,477.66	4,363.13	8,414.60	9,326.19	9,326.19	9,792.50	9,792.50	10,282.12	10,282.12	10,796.22	10,796.22

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-5 月
1	普通仓储租赁收入（万元）	2,284.36	2,284.36	2,398.58	2,398.58	2,518.51	2,518.51	2,644.43	2,644.43	2,776.66	2,776.66	1,214.79
1.1	出租仓储面积（m ² ）	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00	104,670.00
1.2	仓储租赁单价（元/m ² ·月）	19.14	19.14	20.10	20.10	21.11	21.11	22.16	22.16	23.27	23.27	24.43
2	重箱装卸收入（万元）	4,183.01	4,183.01	4,392.16	4,392.16	4,611.77	4,611.77	4,842.36	4,842.36	5,084.48	5,084.48	2,224.46
2.1	重箱装卸数量（标箱）	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
2.2	重箱装卸单价（元/标箱）	382.88	382.88	402.03	402.03	422.13	422.13	443.24	443.24	465.40	465.40	488.67
3	空箱装卸收入（万元）	1,464.05	1,464.05	1,537.26	1,537.26	1,614.12	1,614.12	1,694.83	1,694.83	1,779.57	1,779.57	778.56
3.1	空箱装卸数量（标箱）	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00	80,500.00
3.2	空箱装卸单价（元/标箱）	191.44	191.44	201.01	201.01	211.07	211.07	221.62	221.62	232.70	232.70	244.33
4	集装箱堆存收入（万元）	3,234.38	3,234.38	3,396.10	3,396.10	3,565.90	3,565.90	3,744.20	3,744.20	3,931.41	3,931.41	1,719.99
4.1	箱位数量（个）	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
4.2	每箱位每年堆箱次数（次）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
4.3	平均超期天数（天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4.4	超期后箱位单价（元/标箱）	63.81	63.81	67.00	67.00	70.36	70.36	73.87	73.87	77.57	77.57	81.44
5	小汽车存放收入（万元）	170.23	170.23	178.74	178.74	187.68	187.68	197.06	197.06	206.92	206.92	90.53
5.1	车位数量（个）	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00
5.2	车位存放单价（元/辆·月）	127.63	127.63	134.01	134.01	140.71	140.71	147.75	147.75	155.13	155.13	162.89
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
*	收入合计	11,336.03	11,336.03	11,902.84	11,902.84	12,497.98	12,497.98	13,122.88	13,122.88	13,779.04	13,779.04	6,028.33

（三）项目预期成本项目说明

本项目投入使用后，项目经营期成本费用主要为工资及福利费、机械设备养护费、维修费用和其他费用等。

（1）工资及福利费

本项目投入运营后，依据建成运营规模情况估算招聘定员合计 100 名工作人员，工资暂按 10 万元/年估算，工资每五年增长 5%。项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。

运营期第一年（7 个月）工资及福利费=100.00（人）*10.00（万元/人/年）*（7/12）*80%=466.67 万元

（2）燃料动力费

根据《安徽省行业用水定额》DB34/T679-2014)及可行性研究报告测算，项目运营期间每年预估用水量 20 万吨依据合肥市水价标准，每吨水收费标准为 3.40 元；根据《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)及可行性研究报告测算，项目运营期间每年用电量为 400 万 kwh,肥市电费收费标准为 0.6 元/kwh。

运营期第一年（7 个月）燃料动力费=400.00（万 kwh）*0.60（元/kwh）*（7/12）*80%+20.00（万吨）*3.40（元/吨）*（7/12）*80%=143.73 万元

（3）机械设备养护费

根据可行性研究报告，项目建成后机械设备的养护维修综合成本单价约为 50 元/标箱，标箱数量按重箱年发运量计算，同时考虑未来人民币升值的压力，出于谨慎原则，价格每 5 年提高 5%。项目运营过渡期，预计运营期第一年负荷率为 80%，第二年负荷率为 90%，第三年及以后负荷率稳定为 95%。。

运营期第一年（7 个月）机械设备养护费=115,000.00（标箱）*50.00（元/标箱）*（7/12）*80%=268.33 万元

（4）维修费及其他费用

维修费按工程费用的 1.00% 计算，其他费用按照上述成本的 2% 计算。

运营期第一年（7 个月）维修费为 315.97 万元，其他费用为 23.89 万元。

根据上述计算依据计算项目运营期成本，详见下表 2-6 项目成本测算表：

表 2-6 项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年6月-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	工资及福利费用（万元）	24,009.44	466.67	900.00	997.50	997.50	1,047.38	1,047.38	1,099.74	1,099.74	1,154.73	1,154.73
1.1	人员数量(人)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	人均成本（万元/人/年）		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
2	燃料动力费（万元）	5,809.65	143.73	277.20	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60
2.1	年用电量（万kwh）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	电价（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.3	年用水量（万吨）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.4	水价（元/吨）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
3	机械设备养护费（万元）	13,805.41	268.33	517.50	573.56	573.56	602.24	602.24	632.35	632.35	663.97	663.97
3.1	标箱数量（标箱）		115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
3.2	单价（元/标箱）		50.00	50.00	52.50	52.50	55.13	55.13	57.88	57.88	60.78	60.78
4	维修费（万元）	12,771.31	315.97	609.37	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22
5	其他费用（万元）	1,127.92	23.89	46.08	50.14	50.14	51.71	51.71	53.36	53.36	55.09	55.09
	负荷率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	运营成本合计：	57,523.73	1,218.59	2,350.15	2,557.02	2,557.02	2,637.15	2,637.15	2,721.27	2,721.27	2,809.61	2,809.61

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-5 月
1	工资及福利费用 (万元)	1,212.47	1,212.47	1,273.09	1,273.09	1,336.75	1,336.75	1,403.58	1,403.58	1,473.76	1,473.76	644.77
1.1	人员数量(人)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	人均成本 (万元/人/年)	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07	14.07	14.77	14.77	15.51	15.51	16.29
2	燃料动力费 (万元)	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	121.92
2.1	年用电量 (万 kwh)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	电价 (元/kwh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.3	年用水量 (万吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.4	水价 (元/吨)	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
3	机械设备养护费 (万元)	697.17	697.17	732.03	732.03	768.63	768.63	807.06	807.06	847.41	847.41	370.74
3.1	标箱数量 (标箱)	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
3.2	单价 (元/标箱)	63.81	63.81	67.00	67.00	70.36	70.36	73.87	73.87	77.57	77.57	81.44
4	维修费 (万元)	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	643.22	268.01
5	其他费用 (万元)	56.91	56.91	58.82	58.82	60.82	60.82	62.93	62.93	65.14	65.14	28.11
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	运营成本合计:	2,902.37	2,902.37	2,999.76	2,999.76	3,102.02	3,102.02	3,209.39	3,209.39	3,322.13	3,322.13	1,433.55

（四）相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，本项目普通仓储租赁收入、集装箱堆存收入和小汽车存放收入适用增值税税率9%；重箱装卸收入和空箱装卸收入适用增值税税率6%。城建税率5%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；房产税从租计税税率12%以及土地使用税。项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为7,789.33万元。经测算，本项目应交增值税可用进行税额抵扣，房产税为5,428.22万元，税费合计为15,966.06万元。

综上所述，运营期内相关税费测算表详见表2-7相关税费测算表。

表 2-7 相关费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年6月-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	增值税	7,842.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	增值税进项税	7,789.33										
1.2	增值税销项税	15,631.34	303.82	585.94	649.42	649.42	681.89	681.89	715.99	715.99	751.79	751.79
2	城建税	392.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	教育费附加	235.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	地方教育费附加	156.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	5,428.22	105.51	203.48	225.52	225.52	236.80	236.80	248.64	248.64	261.07	261.07
6	土地使用税	1,911.63	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03
	合计	15,966.06	196.54	294.51	316.55	316.55	327.83	327.83	339.67	339.67	352.10	352.10

(续上表)

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-5月
1	增值税	-	277.37	828.85	828.85	870.29	870.29	913.80	913.80	959.49	959.49	419.78
1.1	增值税进项税											
1.2	增值税销项税	789.38	789.38	828.85	828.85	870.29	870.29	913.80	913.80	959.49	959.49	419.78
2	城建税	-	13.87	41.44	41.44	43.51	43.51	45.69	45.69	47.97	47.97	20.99
3	教育费附加	-	8.32	24.87	24.87	26.11	26.11	27.41	27.41	28.78	28.78	12.59
4	地方教育费附加	-	5.55	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19	8.40
5	房产税	274.12	274.12	287.83	287.83	302.22	302.22	317.33	317.33	333.20	333.20	145.77
6	土地使用税	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03	91.03
	合计	365.15	670.26	1,290.60	1,290.60	1,350.57	1,350.57	1,413.54	1,413.54	1,479.66	1,479.66	698.56

（五）项目可偿债收益

项目经营净收益：项目运营收入扣除运营成本、相关税费后净收益约 150,987.87 万元；故项目可偿债收益为 150,987.87 万元。项目可偿债收益明细详见下表 2-8 项目可偿债收益表：

表 2-8 项目可偿债收益表

单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	相关税费	项目可偿债收益
2025 年	-	-	-	-
2026 年	4,363.13	1,218.59	196.54	2,948.00
2027 年	8,414.60	2,350.15	294.51	5,769.94
2028 年	9,326.19	2,557.02	316.55	6,452.62
2029 年	9,326.19	2,557.02	316.55	6,452.62
2030 年	9,792.50	2,637.15	327.83	6,827.52
2031 年	9,792.50	2,637.15	327.83	6,827.52
2032 年	10,282.12	2,721.27	339.67	7,221.18
2033 年	10,282.12	2,721.27	339.67	7,221.18
2034 年	10,796.22	2,809.61	352.10	7,634.51
2035 年	10,796.22	2,809.61	352.10	7,634.51
2036 年	11,336.03	2,902.37	365.15	8,068.51
2037 年	11,336.03	2,902.37	670.26	7,763.40
2038 年	11,902.84	2,999.76	1,290.60	7,612.48
2039 年	11,902.84	2,999.76	1,290.60	7,612.48
2040 年	12,497.98	3,102.02	1,350.57	8,045.39
2041 年	12,497.98	3,102.02	1,350.57	8,045.39
2042 年	13,122.88	3,209.39	1,413.54	8,499.95
2043 年	13,122.88	3,209.39	1,413.54	8,499.95
2044 年	13,779.04	3,322.13	1,479.66	8,977.25
2045 年	13,779.04	3,322.13	1,479.66	8,977.25
2046 年	6,028.33	1,433.55	698.56	3,896.22
合计	224,477.66	57,523.73	15,966.06	150,987.87

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

项目实施过程中，履行了审批手续并获取了相关批复文件，本项目已经政府同意实施。相关的主要政府批文如下所示：

（1）2023 年 12 月 8 日，合肥市发展和改革委员会出具的《合肥市发展改革委关于下塘铁路专用线货场改造提升项目立项的批复》（合发改投字（2023）1099 号），项目代码：2312-340100-04-01-330145。

（2）2023 年 12 月 14 日，合肥市发展和改革委员会出具《关于下塘铁路专用线货场改造提升项目可行性研究报告的批复》（合发改投资函（2023）122 号），原则同意《可行性研究报告》提出的建设方案。

（3）2023 年 12 月 10 日，合肥北城铁路物流运营有限公司出具《关于下塘铁路专用线货场改造提升项目》的用地情况说明，项目总用地面积约 720.17 亩，项目分期开发，一期用地约 223.86 亩，二期下塘铁路专用线货场改造提升项目用地约 341.38 亩，一期已取得合肥市自然资源和规划局出具的用地预审与规划选址审查意见的函。

（4）2023 年 12 月 14 日，合肥市长丰县生态环境分局出具《关于下塘铁路专用线货场改造提升项目环评意见的函》，无需办理建设项目环境影响评价相关手续。

二、项目投资估算及资金筹措

1、项目总投资

根据项目的可行性研究报告，项目总投资 78,789.60 万元，其中工程费用 67,707.25 万元、工程建设其他费用 5,258.84 万元、预备费 5220.87 万元、建设期利息 602.64 万元。投资构成详见下表 2-1 建设投资明细表：

表 2-1 建设投资明细表

序号	工程项目名称	估算价值（万元）					数量	单位	指标
		建设工程	设备购置	安装工程	其他	总价			（元）
一	建安工程费	55,525.59	1,860.00	10,321.66	-	67,707.25	104,670.00	m2	6,469.00
1	土石方工程	9,100.00	-	-	-	9,100.00	104,670.00	m2	869.00
1.1	土方平衡(购土，灰土回填)	9,100.00				9,100.00	700,000.00	m3	130.00
2	物流中心	25,120.80	-	-	-	25,120.80	104,670.00	m2	2,400.00
2.1	1#多式联运中心	3,528.00				3,528.00	14,700.00	m2	2,400.00
2.2	2#多式联运中心	3,528.00				3,528.00	14,700.00	m2	2,400.00
2.3	3#多式联运中心	3,528.00				3,528.00	14,700.00	m2	2,400.00
2.4	4#多式联运中心	3,528.00				3,528.00	14,700.00	m2	2,400.00
2.5	5#多式联运中心	3,600.00				3,600.00	15,000.00	m2	2,400.00
2.6	6#多式联运中心	3,880.80				3,880.80	16,170.00	m2	2,400.00
2.7	7#多式联运中心	3,528.00				3,528.00	14,700.00	m2	2,400.00
3	配套工程	17,245.15	-	-	-	17,245.15	139,868.00		
3.1	二层卸货平台	8,232.00				8,232.00	29,400.00	m2	2,800.00
3.2	汽车坡道	1,083.60				1,083.60	3,870.00	m2	2,800.00
3.3	室外仓储区	7,665.55				7,665.55	106,466.00	m2	720.00
3.4	下穿涵洞	264.00				264.00	132.00	m	20,000.00
4	安装工程	770.00	1,860.00	6,239.53	-	8,869.53	104,670.00	m2	847.00
4.1	1#-7#物流仓库		-	6,175.53		6,175.53	104,670.00	m2	590.00
	给排水工程			1,256.04		1,256.04	104,670.00	m2	120.00
	电气工程			1,674.72		1,674.72	104,670.00	m2	160.00
	暖通工程			1,256.04		1,256.04	104,670.00	m2	120.00
	室内消防工程			1,465.38		1,465.38	104,670.00	m2	140.00
	弱电智能化			523.35		523.35	104,670.00	m2	50.00

序号	工程项目名称	估算价值（万元）					数量	单位	指标
		建设工程	设备购置	安装工程	其他	总价			（元）
4.2	龙门吊	770.00	1,860.00	64.00	-	2,694.00	4.00	台	6,735,000.00
	集装箱龙门吊		1,000.00			1,000.00	1.00	台	10,000,000.00
	钢材龙门吊		300.00			300.00	1.00	台	3,000,000.00
	正面吊		560.00			560.00	2.00	台	2,800,000.00
	走行轨	770.00				770.00	1,540.00	m	5,000.00
	电缆 4*240			64.00		64.00	800.00	m	800.00
5	室外及配套工程	3,289.64	-	4,082.13	-	7,371.77	104,670.00	m2	704.00
5.1	室外给排水及消防工程			1,046.70		1,046.70	104,670.00	m2	100.00
5.2	室外供电工程			2,512.08		2,512.08	104,670.00	m2	240.00
5.3	绿化工程	254.90				254.90	18,206.96	m2	140.00
5.4	室外园建、铺装及道路	3,034.74				3,034.74	50,579.07	m2	600.00
5.5	室外弱电智能化工程			523.35		523.35	104,670.00	m2	50.00
二	工程建设其他费				5,258.84	5,258.84		万元	
1	项目建设管理费	财建【2016】504号			681.66	681.66			
2	前期咨询费	计价格【1999】1283号			87.40	87.40			
3	施工监理费	发改价格【2007】670号			874.63	874.63	0.80		
4	勘察设计费	计价格【2002】10号			2,133.61	2,133.61			
5	施工图审查费	皖价服【2012】201号			56.14	56.14			
6	环境影响咨询服务费	皖价服【2013】83号			18.85	18.85			
7	招标代理服务费	计价格【2002】1980号			59.40	59.40			
8	工程造价咨询服务费	皖价服【2007】86号			196.59	196.59			
9	水土保持补偿费	发改价格【2014】886号文			22.76	22.76			
10	工程保险费				203.12	203.12	【一】		0.30%
11	场地准备及临时设施费				338.54	338.54	【一】		0.50%
12	城市基础设施配套费	合政办[2003]68号			586.15	586.15	104,670.00		56.00

序号	工程项目名称	估算价值（万元）					数量	单位	指标
		建设工程	设备购置	安装工程	其他	总价			（元）
三	基本预备费	扣除土地费用			5220.87	5220.87		万元	5.00%
四	建设期利息				602.64	602.64			
五	项目总投资					78,789.60		万元	

2、资金筹措方案及使用计划

项目资金筹措方案及后续项目资金使用计划：

表 2-2 资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

下塘铁路专用线货场改造提升项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比(%)
总投资 (a+b)				78,789.60	
a、建设支出	4,746.62	43,381.88	30,026.34	78,154.84	99.2%
b、建设期费用	-	135.15	499.61	634.76	0.8%
资金筹集 (c+d)				78,789.60	
c、国债资金	32,800.00	-	-	32,800.00	41.6%
d、自有资金	-	5,263.65	11,525.95	16,789.60	21.3%
e、专项债券	-	10,200.00	19,000.00	29,200.00	37.1%

(1) 资金筹措方案

本项目总投资 78,789.60 万元，原计划发行政府专项债融资 62,000.00 万元，占比 78.69%；项目自有资金为 16,789.60 万元，占比 21.31%。由于 24 年申请超长期特别国债资金 32,800.00 万元，占项目总投资比例 41.63%，发行政府专项债融资金额更改为 29,200.00 万元，占比 37.1%；项目自有资金保持 16,789.60 万元不变，占比 21.31%。各项资金依据实际建设需要投入。

三、还本付息现金流量预测

1、项目现金流收益预测假设

- (1) 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) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- (5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- (6) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(7) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

(8) 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。

2、资金平衡情况

本项目收入主要来源于经营期产生的现金净流入，结合项目的建设期、当地工资水平和主要能源预算费用等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，同时考虑市场价格变动等因素，计算自发行债券后未来产生的现金净收益，考虑债券还本付息后，在收入增长率达到预测值 100%情况下的本息覆盖倍数详见表 2-3：

表 2-3 项目现金流测算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	-											
1	自有资金	16,789.60		5,263.65	11,525.95								
2	超长期特别国债资金	32,800.00	32,800.00										
3	债券资金	29,200.00		10,200.00	19,000.00								
4	运营现金流入	224,477.66				4,363.13	8,414.60	9,326.19	9,326.19	9,792.50	9,792.50	10,282.12	10,282.12
小计	现金流入总额	303,267.26	32,800.00	15,463.65	30,525.95	4,363.13	8,414.60	9,326.19	9,326.19	9,792.50	9,792.50	10,282.12	10,282.12
二	现金流出	-											
1	建设资金	78,154.84	4,746.62	43,381.88	30,026.34								
2	运营现金流出	57,523.73				1,218.59	2,350.15	2,557.02	2,557.02	2,637.15	2,637.15	2,721.27	2,721.27
3	债券还本付息	46,720.00		153.00		591.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
4	税费现金流出	15,966.06				196.54	294.51	316.55	316.55	327.83	327.83	339.67	339.67
5	发行费用			11.22	20.90								
小计	现金流出总额	198,255.39	4,746.62	43,517.03	30,525.95	2,291.13	3,520.66	3,749.57	3,749.57	3,840.98	3,840.98	3,936.94	3,936.94
三	净现金流量	105,011.87	28,053.38	-28,053.38	-	2,072.00	4,893.94	5,576.62	5,576.62	5,951.52	5,951.52	6,345.18	6,345.18
四	累计现金结余	1,326,925.11	28,053.38	-	-	2,072.00	6,965.94	12,542.56	18,119.18	24,070.70	30,022.22	36,367.40	42,712.58
伍	运营现金净流入	150,987.87	-	-	-	2,948.00	5,769.94	6,452.62	6,452.62	6,827.52	6,827.52	7,221.18	7,221.18
	平均偿债覆盖倍数	3.23											

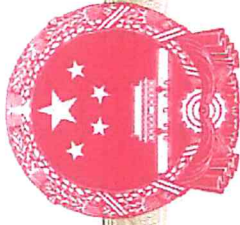
(续上表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-5 月
一	现金流入													
1	自有资金													
2	超长期无息国债													
3	债券资金													
4	运营现金流入	10,796.22	10,796.22	11,336.03	11,336.03	11,902.84	11,902.84	12,497.98	12,497.98	13,122.88	13,122.88	13,779.04	13,779.04	6,028.33
小计	现金流入总额	10,796.22	10,796.22	11,336.03	11,336.03	11,902.84	11,902.84	12,497.98	12,497.98	13,122.88	13,122.88	13,779.04	13,779.04	6,028.33
二	现金流出													
1	建设资金													
2	运营现金流出	2,809.61	2,809.61	2,902.37	2,902.37	2,999.76	2,999.76	3,102.02	3,102.02	3,209.39	3,209.39	3,322.13	3,322.13	1,433.55
3	债券还本付息	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	10,923.00	19,285.00
4	税费现金流出	352.10	352.10	365.15	670.26	1,290.60	1,290.60	1,350.57	1,350.57	1,413.54	1,413.54	1,479.66	1,479.66	698.56
小计	现金流出总额	4,037.71	4,037.71	4,143.52	4,448.63	5,166.36	5,166.36	5,328.59	5,328.59	5,498.93	5,498.93	15,724.79	24,086.79	2,132.11
三	净现金流量	6,758.51	6,758.51	7,192.51	6,887.40	6,736.48	6,736.48	7,169.39	7,169.39	7,623.95	7,623.95	-1,945.75	-10,307.75	3,896.22
四	累计现金结余	49,471.09	56,229.60	63,422.11	70,309.51	77,045.99	83,782.47	90,951.86	98,121.25	105,745.20	113,369.15	111,423.40	101,115.65	105,011.87
伍	运营现金净流入	7,634.51	7,634.51	8,068.51	7,763.40	7,612.48	7,612.48	8,045.39	8,045.39	8,499.95	8,499.95	8,977.25	8,977.25	3,896.22
	平均偿债覆盖倍数	3.23												

四、项目收益与融资平衡

本期债券募投项目收益来源为下塘铁路专用线货场改造提升项目产生的收益，主要有普通仓储租赁收入、重箱装卸收入、空箱装卸收入、集装箱堆存收入、小汽车存放收入。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按 100.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 3.23；按 95.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 3.07；按 90.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 2.92。



营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(5-1)

名称 容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 肖厚发

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资减资、清算、资产收购、出售、并购重组等事宜；为境内、外企业之间、企业与中国境外之间提供境外融资、发行债券、上市、挂牌等相关事宜；为境内、外企业之间、企业与中国境外之间提供法律、税务、会计、审计、资产评估、企业管理咨询、财务咨询、风险管理等相关服务；接受司法机关、行政机关、社会团体、事业单位等的委托，提供法律、税务、会计、审计、资产评估、企业管理咨询、财务咨询、风险管理等相关服务；法律、行政法规规定的其他业务；（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日
合伙期限 2013年12月10日至 长期
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26



登记机关

2021年11月22日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



宁云 2024 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

110102036203 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer unit signature of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer unit signature of CPAs

2024 年 月 日



姓名 宁云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-09
Date of birth
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普
通合伙）上海分所
Working unit
身份证号码 340403197110092710
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



宁云(340100030076)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日

证书编号: 340100030076
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 06 月 10 日
Date of Issuance



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年

年
月
日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年
月
日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年1月13日

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年1月19日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 宋世林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 3/19/1989
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所
Working unit
身份证号码 (特殊普通合伙) 安徽分所
Identity card No. 342401198903199677



宋世林
110000104952
深圳市注册会计师协会

110000104952

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

2015年3月31日
发证日期
Date of Issuance

年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

历年记录

2023年

2023-08-22

2022年

2022-12-30

2014年

2014-04-29

2013年

2013-05-10

年检历史查询

宋世林

会员编号 110000104952

最后年检时间

2024年07月

历年记录

2023年

2023-08-28

2022年

2022-07-29