

旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

安徽安联信达会计师事务所有限公司

二〇二四年十二月二十六日



目录

目录.....	1
财务评价报告.....	1
评价说明.....	3
一、本次项目评价背景.....	3
二、项目概况及投融资计划.....	3
（一）建设背景.....	3
（二）项目概况.....	3
（三）投资估算.....	6
（四）资金来源.....	13
（五）资金使用计划.....	13
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划.....	13
（七）债券还本付息计划.....	13
三、评价内容.....	14
（一）项目收益与支出预测评价.....	14
（二）项目收益与融资自求平衡性评价.....	28
（三）项目收益抗压能力测试.....	31
四、总体评价结论.....	32
五、使用限制.....	33
财务评价报告附件.....	34



旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

皖安联信达核字（2024）152 号

旌德县科技商务工业信息化局：

我们接受委托，对旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。项目实施方旌德县科技商务工业信息化局，项目业主方旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。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审核，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基础。而且，我们认为，该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完



成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.39，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。

综上所述，通过发行旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安徽安联信达会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 12 月 26 日



评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，加快地方政府债券发行使用进度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就做好2025年安徽省政府专项债券发行前期准备工作下发了通知，要求地方政府就专项债项目尽快提供发行申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

（一）建设背景

为了减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，支撑农业规模化产业化发展，促进旌德县高质量发展，由旌德县科技商务工业信息化局于2022年5月提出申请，旌德县发展和改革委员会出具《关于旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2022]179号）文件，同意旌德县科技商务工业信息化局进行“旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目”的建设，建设单位为旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司。

（二）项目概况

1、项目名称：旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目；

2、项目建设地点：农产品仓储冷链物流基地位于旌德县白地镇，其中地块一东至新205国道，西至白地村碓边组山场，南至汪村村山场，北至人工智能工业园区；地块二东至汪村木干组松树山、西至大川组水田，南至月山组山场，北至大川组村组路。绩谭路道路工程，起点接上金山隧道，终点旌德县白地镇方石团村北侧。

3、项目建设规模及内容：

本项目建设内容包括农产品仓储冷链物流基地和绩谭路道路工程（不含上金山隧道）项目，具体建设内容如下：

A、农产品仓储冷链物流基地

本项目包括两个地块，总占地面积172.68亩，规划总建筑面积99000 m²。

1) 地块一

该地块占地面积 68.95 亩，规划建筑面积 29000 m²，其中冷库 12000 m² (5000t)、常温仓库 12000 m²、服务用房 5000 m²，配套建设停车场、消防、给排水、电气、通风等基础设施。

地块一总图经济指标表

序号	项目		单位	规模	备注
1	项目净用地面积		m ²	45967.86	合 68.95 亩
2	总建筑面积		m ²	29000.00	
	其中	冷库	m ²	12000.00	5000t
		常温仓库	m ²	12000.00	
		服务用房	m ²	5000.00	
3	建筑占地面积		m ²	26500.00	
4	计容建筑面积		m ²	53000.00	
5	容积率			1.15	≥ 1.0
6	建筑密度		%	57.6	≥ 40%
7	绿地率		%	10.0	≤ 15%
8	机动车停车位		个	146	仓储 0.4 个/100 m ² 办公 1 个/100 m ²
9	非机动车停车位		个	246	仓储 0.4 个/100 m ² 办公 3 个/100 m ²

注：根据宣城市《宣城市城市控制性详细规划通则》的规定，工业建筑单层层高在 8.0 米至 12.0 米的按照 2 层建筑面积纳入容积率计算。

(2) 地块二

该地块占地面积 103.73 亩，规划建筑面积 70000 m²，其中常温仓库 3 栋，建筑面积 60000 m²、服务用房 10000 m²，配套建设停车场、消防、给排水、电气、通风等基础设施。

地块二总图经济指标表

序号	项目		单位	规模	备注
1	用地面积		m ²	69153.33	合 103.73 亩
2	总建筑面积		m ²	70000.00	
	其中	1#常温仓库	m ²	20000.00	
		2#常温仓库	m ²	20000.00	
		3#常温仓库	m ²	20000.00	
		服务用房	m ²	10000.00	

序号	项目	单位	规模	备注
3	建筑占地面积	m ²	35000.00	
4	计容建筑面积	m ²	70000.00	
5	容积率		1.01	≥1
6	建筑密度	%	50.61	≥40%
7	绿地率	%	10.00	≤15%
8	机动车停车位	个	340	仓储 0.4 个/100 m ² 、办公 1 个/100 m ²
9	非机动车停车位	个	540	仓储 0.4 个/100 m ² 、办公 3 个/100 m ²

注：根据宣城市《宣城市城市控制性详细规划通则》的规定，工业建筑单层层高在 8.0 米至 12.0 米的按照 2 层建筑面积纳入容积率计算。

B、绩谭路道路工程

本次项目为旌德县白地镇境内重要的交通要道，起点位于金山隧道旌德出口，终点旌德县白地镇方石团村北侧，全长 5.170km。其建设有利于将白地镇打造成区域冷链物流枢纽，对促进周边区域农产品加工、冷链物流行业的发展具有重大意义。

四级公路平面主要技术指标表

序号	项 目	单位	技术指标	备注
1	路线长度	Km	5.170	
2	公路等级		二级公路	
3	设计速度	km/h	60（山岭重丘区）	
4	路基宽度	m	10	
5	路面类型		沥青混凝土	
6	最小平曲线半径	m	285	
7	最大平曲线转角		60° 58′ 41.5″	
8	最小平曲线转角		13° 3′ 16.5″	
9	直线最大长度	m	162.556	
10	最大纵坡	%	4.485（1 处）	
11	最小坡长	m	235	
12	凸形竖曲线最小半径	m	7000	
13	凹形竖曲线最小半径	m	3300	
14	汽车荷载等级		公路-I 级	
15	设计洪水频率		大、中桥梁为 1/100，路基、小桥及涵洞为 1/50	

序号	项 目	单位	技术指标	备注
16	路基设计洪水频率		1/25	
17	桥梁宽度	米	与路基同宽	

4、项目建设的工期：本项目建设期拟定为 42 个月，计划 2022 年 6 月开始进行项目前期工作，2023 年 5 月开工建设，至 2025 年 12 月底竣工验收。

5、项目现状：目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、规划选址及用地预审、项目环评等前期工作，其中绩谭路道路工程已于 2023 年 5 月取得施工许可证并开工建设。

（三）投资估算

根据旌德县发展和改革委员会《关于旌德县农产品仓储冷链物流基地(一期)项目可行性研究报告的批复》(发改审批[2022]253 号)文件和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 47,582.81 万元，其中工程费用 41,353.79 万元、工程建设其他费用 3,412.37 万元、预备费 2,438.25 万元、建设期利息 378.40 万元，具体的项目投资概算如下：

项目投资估算表（金额单位：人民币万元）

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	比例（%）
1	工程费用	35,199.78	5,958.01	196.00	—	41,353.79	86.91%
1.1	物流仓储工程	21,248.87	5,544.00	196.00	—	26,988.87	56.72%
1.2	绩谭路道路工程	13,950.91	414.01	—	—	14,364.92	30.19%
2	工程建设其他费用				3,412.37	3,412.37	7.17%
2.1	土地报批及拆迁费用				1,726.80	1,726.80	3.63%
2.1.1	物流仓储工程				1,726.80	1,726.80	3.63%
2.2	建设单位管理费				365.17	365.17	0.77%
2.3	工程勘察费				166.69	166.69	0.35%
2.4	设计费				555.63	555.63	1.17%
2.5	工程监理费				416.33	416.33	0.87%
2.6	招标代理服务费用				47.69	47.69	0.10%
2.7	环境影响评价费				10.00	10.00	0.02%
2.8	前期工作费				124.06	124.06	0.26%
3	预备费	—	—	—	2,438.25	2,438.25	5.12%
3.1	基本预备费				2,438.25	2,438.25	5.12%
3.2	涨价预备费				—	—	0.00%
4	建设投资合计	35,199.78	5,958.01	196.00	5,545.02	46,898.81	99.20%
5	建设期利息				378.40	378.40	0.80%
6	总投资	35,199.78	5,958.01	196.00	6,229.02	47,582.81	100.00%

二、分项工程费用估算

1、冷链物流仓储工程

冷链物流仓储工程费用估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			备注
							单位	数量	单位造价（元）	
一	地块一	6,324.53	1,624.00	60.00	—	8,008.53	m²	29,000.00	2,761.55	
1	土建工程	5,800.00	—	—	—	5,800.00	m²	29,000.00	2,000.00	
1.1	冷库	2,400.00				2,400.00	m²	12,000.00	2,000.00	
1.2	常温仓库	2,400.00				2,400.00	m²	12,000.00	2,000.00	
1.3	服务用房	1,000.00				1,000.00	m²	5,000.00	2,000.00	
2	冷库设备		1,440.00			1,440.00	m²	12,000.00	1,200.00	
3	公用工程	524.53	1,624.00	60.00	—	2,208.53				
3.1	强电工程		696.00			696.00	m²	29,000.00	240.00	
3.2	弱电工程		290.00			290.00	m²	29,000.00	100.00	
3.3	消防工程		290.00			290.00	m²	29,000.00	100.00	
3.4	给排水工程		348.00			348.00	m²	29,000.00	120.00	
3.5	充电桩			60.00		60.00	套	30.00	20,000.00	
3.6	围墙	78.40				78.40	m	980.00	800.00	
3.7	道路及硬化工程	446.13				446.13	m²	14,870.00	300.00	
二	地块二	14,924.34	3,920.00	136.00	—	18,980.34	m²	70,000.00	2,711.48	
1	土建工程	14,000.00	—	—	—	14,000.00	m²	70,000.00	2,000.00	
1.1	1#常温仓库	4,000.00				4,000.00	m²	20,000.00	2,000.00	
1.2	2#常温仓库	4,000.00				4,000.00	m²	20,000.00	2,000.00	
1.3	3#常温仓库	4,000.00				4,000.00	m²	20,000.00	2,000.00	
1.4	服务用房	2,000.00				2,000.00	m²	10,000.00	2,000.00	
2	公用工程	924.34	3,920.00	136.00	—	4,980.34				
2.1	强电工程		1,680.00			1,680.00	m²	70,000.00	240.00	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			备注
							单位	数量	单位造价（元）	
2.2	弱电工程		700.00			700.00	m²	70,000.00	100.00	
2.3	消防工程		700.00			700.00	m²	70,000.00	100.00	
2.4	给排水工程		840.00			840.00	m²	70,000.00	120.00	
2.5	充电桩			136.00		136.00	套	68.00	20,000.00	
2.6	围墙	107.20				107.20	m	1,340.00	800.00	
2.7	道路及硬化工程	817.14				817.14	m²	27,238.00	300.00	
三	小计	21,248.87	5,544.00	196.00	-	26,988.87	m²	99,000.00	2,726.15	

2、绩谭路道路工程

绩谭路工程费用估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			备注
							单位	数量	单位造价（元）	
一	临时工程	638.83	0.00	0.00	0.00	638.83	km	5.170	1235647.97	
1	临时道路	162.67	0.00	0.00	0.00	162.67	km	9.87	164812.56	
1.1	临时便道的修建与维护	115.47				115.47	km	6.769	170586.50	
1.2	弃渣场临时便道	47.20				47.20	km	3.10	152258.06	
2	临时电力线路	3.44				3.44	km	0.60	57333.33	
3	临时电讯线路	0.44				0.44	km	0.60	7333.33	
4	便涵	16.10				16.10	m/道	322/46	500/3500	
5	平整场地（预制场地及水泥拌合站场地）	203.28				203.28	m²	24500.00	82.97	
6	路面拌合站	231.27				231.27	座	1	2312700.00	
7	混凝土拌合站	21.63				21.63	座	1.000	216300.00	
二	路基工程	7096.28	0.00	0.00	0.00	7096.28	km	3.81	18625406.82	
1	场地清理	37.18	0.00	0.00	0.00	37.18	m³	31450.5	11.82	
1.1	清理与掘除	32.43				32.43	m³	31450.5	10.31	
1.2	挖淤泥排水	4.75				4.75	m³	3775.00	12.58	
2	挖方	664.16	0.00	0.00	0.00	664.16	m³	306082.00	21.70	
2.1	挖路基土方	14.65				14.65	m³	48717.00	3.01	
2.2	运弃土方	23.73				23.73	m³	48717.00	4.87	
2.3	挖石方	561.15				561.15	m³	257365.00	21.80	
2.4	运弃石方	64.63				64.63	m³	55082.00	11.73	
3	填方	1617.38	0.00	0.00	0.00	1617.38	m³	219874.00	73.56	
3.1	路基填方	1590.95				1590.95	m³	219874	72.36	
3.2	路基零星工程	26.43				26.43	km	3.81	69370.08	
4	特殊路基处理	405.29	0.00	0.00	0.00	405.29	km	3.81	1063753.28	
4.1	桥头路基处理	43.13				43.13	m³	4974.95	86.69	
4.2	涵洞台背回填	79.47				79.47	m³	9157.930	86.78	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			备注
							单位	数量	单位造价（元）	
4.3	低填浅挖（低填段）	26.54				26.54	m3	2792.600	95.04	
4.4	低填浅挖（挖方段）	82.66				82.66	m3	7072.000	116.88	
4.5	陡坡及填挖交界处理（纵向连接）	20.00				20.00	m	115.000	1739.13	
4.6	陡坡及填挖交界处理（横向连接）	153.49				153.49	m	1082.000	1418.58	
5	排水工程	432.08	0.00	0.00	0.00	432.08	km	3.810	1134068.24	
5.1	边沟	315.12				315.12	m3/m	5163.1/7171	610.33/439.44	
5.2	纵向涵	5.47				5.47	m	112.000	488.39	
5.3	截水沟	101.35				101.35	m3/m	1769.9/2758.5	572.64/367.41	
5.4	急流槽	10.14				10.14	m3	99.900	1015.02	
6	防护与加固工程	3940.19	0.00	0.00	0.00	3940.19	km	3.81	10341706.04	
6.1	坡面植物防护	538.25				538.25	m²	85968.600	62.61	
6.2	坡面圬工防护	109.51				109.51	m3	2154.300	508.33	
6.3	路基支挡工程	1522.26				1522.26	m3	20642.370	737.44	
6.4	高边坡防护	1770.17				1770.17	km	497.000	35617.10	
三	路面工程	1035.63	0.00	0.00	0.00	1035.63	km	3.81	2718188.98	
1	行车道	843.68	0.00	0.00	0.00	843.68	m²	31105.000	271.24	
1.1	20cm 级配碎石底基层	166.33				166.33	m²	36671.000	45.36	
1.2	32cm 水泥稳定碎石基层（5%）	277.12				277.12	m²	33688.000	82.26	
1.3	沥青混凝土面层	367.26				367.26	m²	31105.000	118.07	
1.4	透封层	21.10				21.10	m²	32524.000	6.49	
1.5	粘层	5.13				5.13	m²	31287.000	1.64	
1.6	水泥净浆	6.74				6.74	m²	33688.000	2.00	
2	桥面铺装	191.95				191.95	m²	11925.000	160.96	
四	桥梁涵洞工程	4432.70	0.00	0.00	0.00	4432.70	km	1.360	32593382.35	
1	涵洞工程	357.00	0.00	0.00	0.00	357.00	m/道	345.45/15	10334.28/237998.47	
1.1	赶紧混凝土管涵	23.35				23.35	m/道	148.96/6	1567.64/38919.17	
1.2	盖板涵	333.65				333.65	m/道	196.49/7	16980.31/476637.29	
2	中桥工程	176.02	0.00	0.00	0.00	176.02		66/1	26669.62/1760195	
2.1	K13+291 中桥（2-30 米 T 梁柱台）	176.02				176.02	m²/m	660/66	2666.96/26669.62	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	技术经济指标			备注
							单位	数量	单位造价(元)	
3	大桥工程	3899.68	0.00	0.00	0.00	3899.68	m/座	1294.22/7	30131.45/5570961.57	
3.1	K13+503 大桥(9-25 米 T 梁柱台)	645.34				645.34	m²/m	2310/231	2793.67/27936.74	
3.2	K13+770 大桥(8-25 米 T 梁柱台)	669.76				669.76	m²/m	2082/208.2	3216.89/32168.87	
3.3	K14+027 大桥(5-25 米 T 梁柱台)	402.65				402.65	m²/m	1301/!31	3073.65/30736.51	
3.4	K14+229 大桥(9-25 米 T 梁肋台+柱台)	681.69				681.69	m²/m	2310.2/231.02	2950.80/29508.01	
3.5	K14+963 大桥(7-25 米 T 梁柱台)	570.55				570.55	m²/m	1810/181	3152.19/31521.93	
3.6	K15+202 大桥(6-25 米 T 梁柱台)	433.90				433.90	m²/m	1560/156	2781.38/27813.81	
3.7	K15+640 大桥(6-25 米 T 梁肋台+柱台)	495.79				495.79	m²/m	1560/156	3178.16/31781.65	
五	交叉工程	304.94	0.00	0.00	0.00	304.94	处	10	304940.00	
1	平面交叉道	304.94	0.00	0.00	0.00	304.94	处	10	304940.00	
1.1	平面交叉	304.94				304.94	处	10	304940.00	
六	道路设施及预埋管线工程	442.53	0.00	0.00	0.00	442.53	km	6.289	703657.18	
1	安全设施	186.48				186.48	项	1	1864766	
2	其他工程	256.05				256.05	项	1	2560545	
七	设备及工器具购置		414.01			414.01	km	5.170	800793.04	
1	设备购置		410.36			410.36	km	5.170	793733.08	
2	办公及生活用家具购置		3.65			3.65	km	5.170	7059.96	
	小计	13950.91	414.01	0.00	0.00	14364.92	km	5.170	27785145.07	

（四）资金来源

本项目资金来源为实施单位自筹资金和债券融资。其中实施单位自筹资金投入 29,582.81 万元，占总投资的 62.17%；债券融资 18,000.00 万元，占总投资的 37.83%。

（五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2023 年使用资金 9,440.88 万元，2024 年使用资金 11,825.90 万元，2025 年使用资金 26,316.03 万元，具体的资金使用计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	项目资金分年使用计划		
	建设投资	债券利息	合计
2023 年	9,440.88	—	9,440.88
2024 年	11,801.10	24.80	11,825.90
2025 年	25,962.43	353.60	26,316.03
合计	47,204.41	378.40	47,582.81

（六）项目债券融资计划及单位自筹资金投入计划

根据本项目的工程进度，计划于 2024 年债券融资 2,000.00 万元，2025 年债券融资 16,000.00 万元，用于支付工程进度款及各类费用。项目分年度融资计划及单位自筹资金投入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	资金筹措				
	单位自筹资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2023 年	9,440.88	100.00%		0.00%	9,440.88
2024 年	9,825.90	83.09%	2,000.00	16.91%	11,825.90
2025 年	10,316.03	39.20%	16,000.00	60.80%	26,316.03
合计	29,582.81	62.17%	18,000.00	37.83%	47,582.81

（七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 18,000.00 万元，根据工程项目的进度情况，按 2 期进行，预计于 2024 年获得债券融资 2,000.00 万元（其中 2024 年 6 月已发行 2,000.00 万元），2025 年获得债券融资 16,000.00 万元（其中本次拟发行 1,400.00 万元）。根据本次项目的具体情况，债券的期限按照 15 年，已发行利率按照实际利率进行测算（2024 年 6 月实际发行利率 2.48%），本次拟发行及未发行利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.8%进行测算，每半年付息一次，到期一次还本。建设期及经营期的利息金额总计 9,864.00 万元（其中建设期利息 378.40 万元，经营期利息

9,485.60 万元), 债券存续期的还本付息总额为 27,864.00 万元, 具体的债券还本付息情况详见下表:

金额单位: 人民币万元

项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利息支出
2024 年	-	2,000.00		2,000.00	24.80
2025 年	2,000.00	16,000.00		18,000.00	353.60
2026 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2027 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2028 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2029 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2030 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2031 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2032 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2033 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2034 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2035 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2036 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2037 年	18,000.00	-		18,000.00	657.60
2038 年	18,000.00	-	-	18,000.00	657.60
2039 年	18,000.00	-	2,000.00	16,000.00	632.80
2040 年 1-6 月	16,000.00	-	16,000.00	-	304.00
合计	***	18,000.00	18,000.00	***	9,864.00

三、评价内容

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”), 提出在法定专项债务限额内, 鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券, 积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求, 我们对项目如下内容进行评价:

(一) 项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下:

1、数据预测的前提假设及评价

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

(2) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入预测评价

(1) 收入预测分类

项目收入包含物业出租收入、停车场及充电桩收入、物业管理费收入，具体情况如下：

1) 物业出租收入

① 出租面积的确定

本项目的建设常温仓库 72000 m²、冷链 12000 m²、服务用房 15000 m²，该类物业拟全部用于出租。

② 出租率的确定

本项目建成后，考虑到培育期及间隔空置期，运营期第一年出租率按 80%，第二年按 90%，第三年及以后均按 95%计，运营期最后一年根据发债计划按 6 个月计（以下其他项目同样如此）。

③ 租赁价格的确定

参照旌德县当地仓储用房及办公等物业出租价格，并考虑项目承办单位预期收益的情况下，合理确定本项目租金价格。

本项目建成后，租金考虑一定增长幅度和符合区域实际水平，本项目的租金水平如下表所示：

名称	可出租面积（m ² ）	月租金（元/m ² ）
常温仓库	72000	15.00
冷库	12000	35.00

服务用房	15000	25.00
------	-------	-------

根据旌德县近5年的GDP增长率平均增速6.77%(2017年为7.5%,2018年为6.8%,2019年为7.10%,2020年为4.00%,2021年为9.80%,以下同),基于谨慎性考虑,考虑物价上涨因素,本项目的租赁价格每年按照上涨3%考虑。

④租赁收入的确定

根据上述,预计在债券存续期内可取得物业出租收入合计37,685.22万元,其中常温仓库的出租收入为21,706.69万元,冷库出租收入为8,441.49万元,办公楼的出租收入为7,537.04万元,具体测算过程如下表所示:

物业出租收入测算明细表

年份/项目	常温仓库租赁收入				冷库租赁收入				办公用房租赁收入				物业租赁收入合计（万元）
	可出租面积（m²）	收费标准（元/m²·月）	出租率	收入小计（万元）	可出租面积（m²）	收费标准（元/m²·月）	出租率	收入小计（万元）	可出租面积（m²）	收费标准（元/m²·月）	出租率	收入小计（万元）	
2026 年	72,000.00	15.00	80%	1,036.80	12,000.00	35.00	80%	403.20	15,000.00	25.00	80%	360.00	1,800.00
2027 年	72,000.00	15.45	90%	1,201.39	12,000.00	36.05	90%	467.21	15,000.00	25.75	90%	417.15	2,085.75
2028 年	72,000.00	15.91	95%	1,306.18	12,000.00	37.13	95%	507.96	15,000.00	26.52	95%	453.53	2,267.67
2029 年	72,000.00	16.39	95%	1,345.37	12,000.00	38.25	95%	523.20	15,000.00	27.32	95%	467.14	2,335.70
2030 年	72,000.00	16.88	95%	1,385.73	12,000.00	39.39	95%	538.89	15,000.00	28.14	95%	481.16	2,405.78
2031 年	72,000.00	17.39	95%	1,427.30	12,000.00	40.57	95%	555.06	15,000.00	28.98	95%	495.59	2,477.95
2032 年	72,000.00	17.91	95%	1,470.12	12,000.00	41.79	95%	571.71	15,000.00	29.85	95%	510.46	2,552.29
2033 年	72,000.00	18.45	95%	1,514.22	12,000.00	43.05	95%	588.86	15,000.00	30.75	95%	525.77	2,628.86
2034 年	72,000.00	19.00	95%	1,559.65	12,000.00	44.34	95%	606.53	15,000.00	31.67	95%	541.54	2,707.72
2035 年	72,000.00	19.57	95%	1,606.44	12,000.00	45.67	95%	624.73	15,000.00	32.62	95%	557.79	2,788.95
2036 年	72,000.00	20.16	95%	1,654.63	12,000.00	47.04	95%	643.47	15,000.00	33.60	95%	574.52	2,872.62
2037 年	72,000.00	20.76	95%	1,704.27	12,000.00	48.45	95%	662.77	15,000.00	34.61	95%	591.76	2,958.80
2038 年	72,000.00	21.39	95%	1,755.40	12,000.00	49.90	95%	682.65	15,000.00	35.64	95%	609.51	3,047.56
2039 年	72,000.00	22.03	95%	1,808.06	12,000.00	51.40	95%	703.13	15,000.00	36.71	95%	627.80	3,138.99
2040 年 1-6 月	72,000.00	22.69	95%	931.15	12,000.00	52.94	95%	362.11	15,000.00	37.81	95%	323.32	1,616.58
合计	***	***	***	21,706.69	***	***	***	8,441.49	***	***	***	7,537.04	37,685.22

2) 停车位收费收入

① 车位数量的确定

本项目建成后可提供公共停车位 486 个，其中不含充电桩车位 388 个。

② 停车场收费的确定

根据旌德县目前停车收费文件，公共停车场停车费收费标准：首小时免费，开始计费的首个 2 小时 3 元/辆，后续每小时加收 1 元；平均停车时长 3 小时，日周转次数 5 次，每个停车位日收费 15 元。考虑经济发展和物价上涨等因素，停车位收费标准每年按照增长 3% 考虑。

因此，本项目停车位按 15.00 元/天每个计算停车费收入，正常年份停车位使用率按 95% 计，年运营天数按照 365 天计算。

③ 停车费收入的确定

根据上述，预计在债券存续期内可取得停车费收入合计 2,883.74 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	停车位收入			
	公共停车位数量(个)	收费标准(元/天)	负荷率	停车位收费收入(万元)
2026 年	388.00	15.00	80%	169.94
2027 年	388.00	15.00	90%	191.19
2028 年	388.00	15.00	95%	201.81
2029 年	388.00	15.00	95%	201.81
2030 年	388.00	15.00	95%	201.81
2031 年	388.00	15.00	95%	201.81
2032 年	388.00	15.00	95%	201.81
2033 年	388.00	15.00	95%	201.81
2034 年	388.00	15.00	95%	201.81
2035 年	388.00	15.00	95%	201.81
2036 年	388.00	15.00	95%	201.81
2037 年	388.00	15.00	95%	201.81
2038 年	388.00	15.00	95%	201.81
2039 年	388.00	15.00	95%	201.81
2040 年 1-6 月	388.00	15.00	95%	100.90
合计	***	***	***	2,883.74

3) 充电桩收入

① 车位数量的确定

本项目建成后可提供新能源充电桩 98 个。

② 充电服务费的确定

充电服务费一般由各地政府规定上限。经梳理全国各地不同充电服务费标准，经济发达地区服务费多在 1 元/kwh 之上，普通二三线城市服务费区间约在 0.6-1 元/kwh，具体如下：

图表 24：各地服务费标准一览（元/kwh）

地区	充电服务费（最高上限）	
	乘用车	公交车
北京	与成品油价挂钩， 不超过本市 92 号汽油每升最高零售价的 15%	
上海	不超过 1.6	
重庆	以电价为计费依据， 不超过执行电价的 50%	
河北省	0.6	1.6
深圳	1	1
广州	1.2	0.8
合肥	0.65	0.75
三亚	1	0.8
济南	0.6	0.6
青岛	0.65	0.6

资料来源：各地发改委，国盛证券研究所

根据旌德县的实际情况，基于谨慎性原则，本项目充电服务费按 0.7 元/kwh 计算，基础电费按 0.5 元/kwh 计。本项目机动车充电桩日均充电时间按 10 小时，每个充电桩使用率运营期第 1 年 50%、第 2 年 60%、第 3 年及以后 70%，年使用天数按照 365 天。

③充电桩收入的确定

根据上述，预计在债券存续期内可取得充电桩收入合计 12,684.04 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量（个）	充电桩功率（kw）	日均充电时间（小时/天）	收费标准（元/kwh）	负荷率	收入小计（万元）
2026 年	98.00	30.00	10.00	1.20	50%	643.86
2027 年	98.00	30.00	10.00	1.20	60%	772.63
2028 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2029 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2030 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2031 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2032 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2033 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2034 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2035 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2036 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2037 年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量(个)	充电桩功率(kw)	日均充电时间(小时/天)	收费标准(元/kwh)	负荷率	收入小计(万元)
2038年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2039年	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	901.40
2040年1-6月	98.00	30.00	10.00	1.20	70%	450.70
合计	***	***	***	***	***	12,684.04

4) 物业费收入

物业管理费收入主要来自于本项目的出租部分，包括仓库、办公楼，总体拟出租总面积为 99,000.00 m²，可以收费的建筑面积根据各类物业运营期的出租率确定。物业管理费参照本地区目前同类物业的收费水平按照 1.5 元/m²·月的标准收取。

预计在债券存续期内可取得物业管理费收入合计 2,419.07 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	物业费收入			
	可出租面积(m ²)	收费标准(元/m ² ·月)	出租率	收入小计(万元)
2026年	99,000.00	1.50	80%	142.56
2027年	99,000.00	1.50	90%	160.38
2028年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2029年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2030年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2031年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2032年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2033年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2034年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2035年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2036年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2037年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2038年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2039年	99,000.00	1.50	95%	169.29
2040年1-6月	99,000.00	1.50	95%	84.65
合计	***	***	***	2,419.07

5) 项目总收入的预测

根据上述，本项目预计在债券存续期内可获得各类收入合 55,672.07 万元，具体情况如下表所示：

项目收入预测汇总表

金额单位：人民币万元

年份/项目	物业租赁收入	停车位收费收入	充电桩收入	物业费收入	收入合计
2026年	1,800.00	169.94	643.86	142.56	2,756.36
2027年	2,085.75	191.19	772.63	160.38	3,209.95
2028年	2,267.67	201.81	901.40	169.29	3,540.18

年份/项目	物业租赁收入	停车位收费收入	充电桩收入	物业费收入	收入合计
2029 年	2,335.70	201.81	901.40	169.29	3,608.21
2030 年	2,405.78	201.81	901.40	169.29	3,678.28
2031 年	2,477.95	201.81	901.40	169.29	3,750.45
2032 年	2,552.29	201.81	901.40	169.29	3,824.79
2033 年	2,628.86	201.81	901.40	169.29	3,901.36
2034 年	2,707.72	201.81	901.40	169.29	3,980.22
2035 年	2,788.95	201.81	901.40	169.29	4,061.46
2036 年	2,872.62	201.81	901.40	169.29	4,145.12
2037 年	2,958.80	201.81	901.40	169.29	4,231.30
2038 年	3,047.56	201.81	901.40	169.29	4,320.07
2039 年	3,138.99	201.81	901.40	169.29	4,411.49
2040 年 1-6 月	1,616.58	100.90	450.70	84.65	2,252.83
合计	37,685.22	2,883.74	12,684.04	2,419.07	55,672.07

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据上述文件制定的参考标准、确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

3、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

根据旌德县发展和改革委员会《关于旌德县农产品仓储冷链物流基地（一期）项目可行性研究报告的批复》（发改审批[2022]253 号）文件和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 47,582.81 万元，其中工程费用 41,353.79 万元、工程建设其他费用 3,412.37 万元、预备费 2,438.25 万元、建设期利息 378.40 万元。

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

本项目成本包括经营成本、相关税费、折旧摊销、财务成本和债券发行费用。

1) 经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括燃料动力费，工资及福利费，日常维护费用和管理费用。

①燃料动力费

本项目在建设完工后，采用对外出租方式运营，承租方在租赁期间所有水电费均由承租方承担，本项目的水电费用主要是公共设施能耗，其中冷库及物业管理年

耗电 350 万 kwh，充电桩耗电损耗为 5%，另冷链物流基地屋顶光伏年均发电 452.02 万 kwh，可用于抵扣项目用电；公共设施年耗水 2 万 t。

根据《安徽省物价局关于调整电价有关问题的通知》（皖价商[2016]82 号），并结合项目实际能源消耗情况（高、低谷用电），确定本项目用电按照工业用电价格结算，统一按 0.5 元/度计。用水价格按旌德县工业用水价格，统一按 3.5 元/吨计。综上，本项目运营期间能耗费用约为 4,925.06 万元。

②工资福利费：本项目工作人员按照劳动定员 10 人计算，平均年工资福利费按 6 万元/人计。根据旌德县近 3 年的 CPI 增长率，基于谨慎性考虑，费用标准于 2026 年及以后年度的增长率确定为 3%，综合以上，债券存续期内，人员开支费合计为 1,070.56 万元。

③日常维护费用：本项目建成后，为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，根据项目的规模，按固定资产原值的 1% 计算，年日常维护费用为 413.54 万元，债券存续期内，该项费用合计为 5,996.30 万元。

④其他费用：主要为出租及管理物业所发生的营销费用及管理费用等，根据项目的规模，按收入的 4% 进行估算，本项目运营期间的其他费用约为 2,226.88 万元。

根据上述测算方法，在债券存续期内，本项目的经营成本合计为 14,218.80 万元。具体如下：

项目经营成本测算表（人民币单位：万元）

年度/项目	燃料动力费							工资福利费			日常维护费用	其他费用	经营成本合计
	年用电量 (万 kWh)	价格(元/kWh)	电费小计	年用水量 (万吨)	价格(元/吨)	水费小计	小计	定员 (人)	费用标准 (万元/人.年)	小计			
2026 年	462.77	0.50	231.39	2.00	3.50	7.00	238.39	10.00	6.00	60.00	413.54	141.61	970.14
2027 年	575.73	0.50	287.87	2.00	3.50	7.00	294.87	10.00	6.18	61.80	413.54	144.33	974.77
2028 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	6.37	63.65	413.54	147.13	979.54
2029 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	6.56	65.56	413.54	150.02	984.46
2030 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	6.75	67.53	413.54	152.99	989.52
2031 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	6.96	69.56	413.54	156.05	994.73
2032 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	7.16	71.64	413.54	159.21	1,000.10
2033 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	7.38	73.79	413.54	162.46	1,005.63
2034 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	7.60	76.01	413.54	165.80	1,011.32
2035 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	7.83	78.29	413.54	169.25	1,017.19
2036 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	8.06	80.63	413.54	172.80	1,023.23
2037 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	8.31	83.05	413.54	176.46	1,029.45
2038 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	8.55	85.55	413.54	90.11	517.93
2039 年	688.69	0.50	344.35	2.00	3.50	7.00	351.35	10.00	8.81	88.11	413.54	2,226.88	14,218.80
2040 年 1-6 月	344.35	0.50	172.17	2.00	3.50	3.50	175.67	10.00	9.08	45.38	206.77	141.61	970.14
合计	***	***	4,823.56	***	***	101.50	4,925.06	***	***	1,070.56	5,996.30	144.33	974.77

2) 相关税费

本项目涉及的税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税。

①增值税：物业的租赁收入、停车费收入的销项税按照收入的 9%计算，充电桩收入销项税按照收入的 13%计算，物业费收入的销项税按照收入的 6%计算。进项税包括固定资产投资形成的进项税和生产经营过程中所形成的进项税，分别根据投资规模及其构成和有关的经营成本进行计算。

②城市维护建设税、教育费及地方教育费附加：分别按照应交增值税的 5%、3%和 2%计算。

③印花税：财产租赁按照合同收入的 1‰计算。

④房产税：根据税法规定，按租赁收入的 12%缴纳房产税。

⑤土地使用税：根据项目用地性质及所处的土地等级范围进行计算。

根据上述，本项目的应交增值税 766.55 万元，税金及附加合计 5,971.96 万元，具体情况如下表所示：

应交增值税测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	进项税额（固定资产投资）	进项税额（经营期）	进项税额合计	销项税额	应交增值税
2026 年	214.03	55.52	269.55	269.55	—
2027 年	252.12	62.86	314.99	314.99	—
2028 年	279.39	70.21	349.59	349.59	—
2029 年	285.51	70.21	355.72	355.72	—
2030 年	291.82	70.21	362.02	362.02	—
2031 年	298.31	70.21	368.52	368.52	—
2032 年	305.00	70.21	375.21	375.21	—
2033 年	311.89	70.21	382.10	382.10	—
2034 年	318.99	70.21	389.20	389.20	—
2035 年	326.30	70.21	396.51	396.51	—
2036 年	333.83	70.21	404.04	404.04	—
2037 年	341.59	70.21	411.79	411.79	—
2038 年	123.97	70.21	194.18	419.78	225.60
2039 年		70.21	70.21	428.01	357.80
2040 年 1-6 月	—	35.10	35.10	218.24	183.14
合计	3,682.75	55.52	269.55	269.55	—

税金及附加测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	土地使用税	印花税	房产税	城建税及教育费附加	税金及附加合计
2026 年	92.10	1.80	216.00	—	309.90
2027 年	92.10	2.09	250.29	—	344.47
2028 年	92.10	2.27	272.12	—	366.48
2029 年	92.10	2.34	280.28	—	374.72
2030 年	92.10	2.41	288.69	—	383.19
2031 年	92.10	2.48	297.35	—	391.93
2032 年	92.10	2.55	306.27	—	400.92
2033 年	92.10	2.63	315.46	—	410.19
2034 年	92.10	2.71	324.93	—	419.73
2035 年	92.10	2.79	334.67	—	429.56
2036 年	92.10	2.87	344.71	—	439.68
2037 年	92.10	2.96	355.06	—	450.11
2038 年	92.10	3.05	365.71	22.56	483.41
2039 年	92.10	3.14	376.68	35.78	507.69
2040 年 1-6 月	46.05	1.62	193.99	18.31	259.97
合计	1,335.39	37.69	4,522.23	76.65	5,971.96

3) 折旧摊销的预测

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；设备折旧年限为 15 年，净残值率为 5%；其他资产的摊销年限为 10 年，不考虑残值；土地使用权的摊销年限为 50 年，不考虑残值。正常年份的折旧摊销额为 1,845.23 万元。

4) 财务费用

已发行利率按照实际利率进行测算（2024 年 6 月实际发行利率 2.48%），本次拟发行及未发行利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.8%进行测算，建设期及经营期的利息金额总计 9,864.00 万元，其中建设期利息 378.40 万元，经营期利息 9,485.60 万元。

5) 债券发行费用的预测

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一～六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8‰计算，本项目融资额为 18,000.00 万元，则债券发行费用为 18,000.00 万元 × 0.8‰= 14.40 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 54,454.18 万元，其中：经营成本 14,218.80 万元，折旧摊销金额 24,763.42 万元，财务费用 9,485.60 万元，债券发行费用 14.40 万元，税金及附加为 5,971.96 万元。具体情况详见以下的《项目总成本费用测算明细表》：

项目总成本费用测算明细表

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	发行债券费用	税金及附加	项目成本合计
2023 年						
2024 年				1.60		1.60
2025 年				12.80		12.80
2026 年	822.18	1,845.23	657.60		309.90	3,634.90
2027 年	898.60	1,845.23	657.60		344.47	3,745.90
2028 年	970.14	1,845.23	657.60		366.48	3,839.45
2029 年	974.77	1,845.23	657.60		374.72	3,852.32
2030 年	979.54	1,845.23	657.60		383.19	3,865.57
2031 年	984.46	1,845.23	657.60		391.93	3,879.21
2032 年	989.52	1,845.23	657.60		400.92	3,893.27
2033 年	994.73	1,845.23	657.60		410.19	3,907.74
2034 年	1,000.10	1,845.23	657.60		419.73	3,922.65
2035 年	1,005.63	1,845.23	657.60		429.56	3,938.01
2036 年	1,011.32	1,402.48	657.60		439.68	3,511.08
2037 年	1,017.19	1,402.48	657.60		450.11	3,527.38
2038 年	1,023.23	1,402.48	657.60		483.41	3,566.72
2039 年	1,029.45	1,402.48	632.80		507.69	3,572.43
2040 年 1-6 月	517.93	701.24	304.00		259.97	1,783.14
合计	14,218.80	24,763.42	9,485.60	14.40	5,971.96	54,454.18

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

4、项目可偿债收益预测

根据上述，债券存续期内，本项目总收入 55,672.07 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 1,217.89 万元，所得税为 304.47 万元，项目运营净利润为 913.42 万元，项目可偿债收益（净利润+折旧摊销+财务费用+固定资产投资进项税额）为 38,845.18 万元，具体测算情况详见下表：

项目可偿债收益预测表（人民币单位：万元）

年度/项目	项目营业收入	项目经营成本	项目税金及附加	发行债券费用	折旧摊销	财务费用	项目税前收益	所得税	项目净利润	进项税额（固定资产投资）	项目可偿债收益
2023 年	-	-	-								
2024 年	-	-	-	1.60	-	-	-1.60	-	-1.60	-	-1.60
2025 年	-	-	-	12.80	-	-	-12.80	-	-12.80	-	-12.80
2026 年	2,756.36	822.18	309.90	-	1,845.23	657.60	-878.54	-	-878.54	214.03	1,838.32
2027 年	3,209.95	898.60	344.47	-	1,845.23	657.60	-535.95	-	-535.95	252.12	2,219.00
2028 年	3,540.18	970.14	366.48	-	1,845.23	657.60	-299.28	-	-299.28	279.39	2,482.93
2029 年	3,608.21	974.77	374.72	-	1,845.23	657.60	-244.11	-	-244.11	285.51	2,544.22
2030 年	3,678.28	979.54	383.19	-	1,845.23	657.60	-187.29	-	-187.29	291.82	2,607.35
2031 年	3,750.45	984.46	391.93	-	1,845.23	657.60	-128.76	-	-128.76	298.31	2,672.38
2032 年	3,824.79	989.52	400.92	-	1,845.23	657.60	-68.48	-	-68.48	305.00	2,739.35
2033 年	3,901.36	994.73	410.19	-	1,845.23	657.60	-6.39	-	-6.39	311.89	2,808.33
2034 年	3,980.22	1,000.10	419.73	-	1,845.23	657.60	57.57	-	57.57	318.99	2,879.39
2035 年	4,061.46	1,005.63	429.56	-	1,845.23	657.60	123.44	-	123.44	326.30	2,952.57
2036 年	4,145.12	1,011.32	439.68	-	1,402.48	657.60	634.04		634.04	333.83	3,027.95
2037 年	4,231.30	1,017.19	450.11	-	1,402.48	657.60	703.92		703.92	341.59	3,105.59
2038 年	4,320.07	1,023.23	483.41	-	1,402.48	657.60	753.35		753.35	123.97	2,937.39
2039 年	4,411.49	1,029.45	507.69	-	1,402.48	632.80	839.07	187.05	652.02	-	2,687.29
2040 年 1-6 月	2,252.83	517.93	259.97	-	701.24	304.00	469.69	117.42	352.27	-	1,357.51
合计	55,672.07	14,218.80	5,971.96	14.40	24,763.42	9,485.60	1,217.89	304.47	913.42	3,682.75	38,845.18

债券存续期内项目可偿债收益总额为 38,845.18 万元,经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额,故还息压力较小。

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

本项目债券存续期现金总流入 61,117.34 万元(其中营业收入 55,672.07 万元,销项税额 5,445.28 万元),扣除现金总流出 22,272.16 万元后(其中经营成本 14,218.80 万元,经营期进项税额 995.98 万元,发债费用 14.40 万元,应交增值税 766.55 万元,税金及附加 5,971.96 万元,所得税 304.47 万元),项目的可偿债收益为 38,845.18 万元。

综上,该项目的可偿债收益为 38,845.18 万元,债券存续内累计还本付息金额 27,864.00 万元,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.39,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,具体情况如下表所示:

项目收益与融资平衡测算表（金额单位：人民币万元）

年度/项目	经营活动净现金流量				经营活动净 现金流量净 额	投资活动净现金流量			投资活动净现 金流量净额
	现金流入	现金流出				现金流 入	现金流出		
	营业收入及 销项税	经营成本及 进项税	项目税费 (含应交增 值税)	发行债券费用			建设投资	建设期利息	
2023	-	-	-	-	-	-	9,440.88	-	-9,440.88
2024	-	-	-	1.60	-1.60	-	11,801.10	24.80	-11,825.90
2025	-	-	-	12.80	-12.80	-	25,962.43	353.60	-26,316.03
2026	3,025.91	877.70	309.90	-	1,838.32	-			
2027	3,524.94	961.47	344.47	-	2,219.00	-	-	-	-
2028	3,889.77	1,040.35	366.48	-	2,482.93	-	-	-	-
2029	3,963.92	1,044.98	374.72	-	2,544.22	-	-	-	-
2030	4,040.30	1,049.75	383.19	-	2,607.35	-	-	-	-
2031	4,118.97	1,054.66	391.93	-	2,672.38	-	-	-	-
2032	4,200.00	1,059.72	400.92	-	2,739.35	-	-	-	-
2033	4,283.46	1,064.94	410.19	-	2,808.33	-	-	-	-
2034	4,369.42	1,070.31	419.73	-	2,879.39	-	-	-	-
2035	4,457.96	1,075.83	429.56	-	2,952.57	-	-	-	-
2036	4,549.16	1,081.53	439.68	-	3,027.95	-	-	-	-
2037	4,643.10	1,087.40	450.11	-	3,105.59	-	-	-	-
2038	4,739.85	1,093.44	709.02	-	2,937.39	-	-	-	-
2039	4,839.51	1,099.66	1,052.55	-	2,687.29	-	-	-	-
2040.01-06	2,471.08	553.04	560.53	-	1,357.51	-	-	-	-
合计	61,117.34	15,214.78	7,042.98	14.40	38,845.18	-	47,204.41	378.40	-47,582.81

续上表:

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计净现 金流量	累计经营期 经营活动净 现金流量	累计还本 付息金额	覆盖 倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本 金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2023	9,440.88	—		—	9,440.88	—	—	—	—	**
2024	9,825.90	2,000.00		—	11,825.90	-1.60	-1.60	-1.60	24.80	**
2025	10,316.03	16,000.00			26,316.03	-12.80	-14.40	-14.40	353.60	
2026			657.60	—	-657.60	1,180.72	1,166.32	1,823.92	657.60	**
2027	—	—	657.60	—	-657.60	1,561.40	2,727.72	4,042.92	657.60	**
2028	—	—	657.60	—	-657.60	1,825.33	4,553.05	6,525.85	657.60	**
2029	—	—	657.60	—	-657.60	1,886.62	6,439.68	9,070.08	657.60	**
2030	—	—	657.60	—	-657.60	1,949.75	8,389.43	11,677.43	657.60	**
2031	—	—	657.60	—	-657.60	2,014.78	10,404.21	14,349.81	657.60	**
2032	—	—	657.60	—	-657.60	2,081.75	12,485.96	17,089.16	657.60	**
2033	—	—	657.60	—	-657.60	2,150.73	14,636.69	19,897.49	657.60	**
2034	—	—	657.60	—	-657.60	2,221.79	16,858.48	22,776.88	657.60	**
2035	—	—	657.60	—	-657.60	2,294.97	19,153.45	25,729.45	657.60	**
2036	—	—	657.60	—	-657.60	2,370.35	21,523.80	28,757.40	657.60	**
2037	—	—	657.60	—	-657.60	2,447.99	23,971.79	31,862.99	657.60	**
2038	—	—	657.60	—	-657.60	2,279.79	26,251.58	34,800.38	657.60	**
2039	—	—	632.80	2,000.00	-2,632.80	54.49	26,306.08	37,487.68	2,632.80	**
2040.01-06	—	—	304.00	16,000.00	-16,304.00	-14,946.49	11,359.58	38,845.18	16,304.00	**
合计	29,582.81	18,000.00	9,485.60	18,000.00	20,097.21	11,359.58	11,359.58	38,845.18	27,864.00	1.39

2、项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预[2017]89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

债券存续内累计净现金流量 11,359.58 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间经营期内共产生可用于还本付息金额的可偿债收益为 38,845.18 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 27,864.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.39 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（三）项目收益抗压能力测试

通过本项目的实施，农产品仓储冷链物流基地的建设有利于减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长美好生活需要的重要手段；有利于满足城乡居民个性化、品质化、差异化消费需求，推动消费升级和培育新增长点，深入实施扩大内需战略和促进形成强大国内市场的重要途径；有利于健全“从农田到餐桌、从枝头到舌尖”的生鲜农产品质量安全体系。绩谭路的建设将有效的改善道路的通行能力，提高道路及相关景区总体服务水平，给旅客带来更加通畅的交通环境，对于打造景区知名度具有重要意义；同时该段公路的建设可有效缩短区域内农产品物流运输距离，有利于该区域农产品物流行业降本提效，具有较好的经济效益和社会效益。

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益

变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	34,960.67	36,902.92	38,845.18	40,787.44	42,729.70
偿债资金合计	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
债券还本付息额	27,864.00	27,864.00	27,864.00	27,864.00	27,864.00
资本金偿还建设期利息	378.40	378.40	378.40	378.40	378.40
经营期偿还的债券本息额	27,485.60	27,485.60	27,485.60	27,485.60	27,485.60
债券存续期债券本息覆盖率	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53
经营期债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55

由上表所示，当经营净收益降低 5%时，预测运营期 2026 年 1 月-2040 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 36,902.92 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.34 倍。当经营净收益降低 10%时，预测运营期 2026 年 1-2040 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 34,960.67 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.27 倍。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

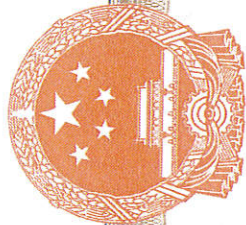
2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100793557748W(1-1)



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。

名称 安徽安联信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李方亮

注册资本 伍拾万圆整

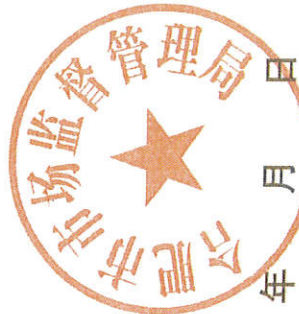
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

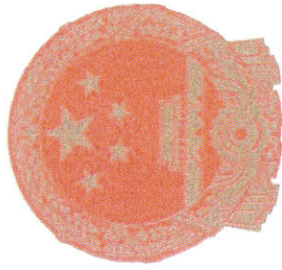


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2023 05 10



证书序号: 0011275

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 安徽安联信达会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 李方亮

经营场所: 安徽省合肥市濉溪路9号
鸿达大厦7楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34010202

批准执业文号: 财会〔2006〕962号

批准执业日期: 2006年9月4日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年一月二十八日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李方亮

会员编号 340100650010

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-20

通过

2022年

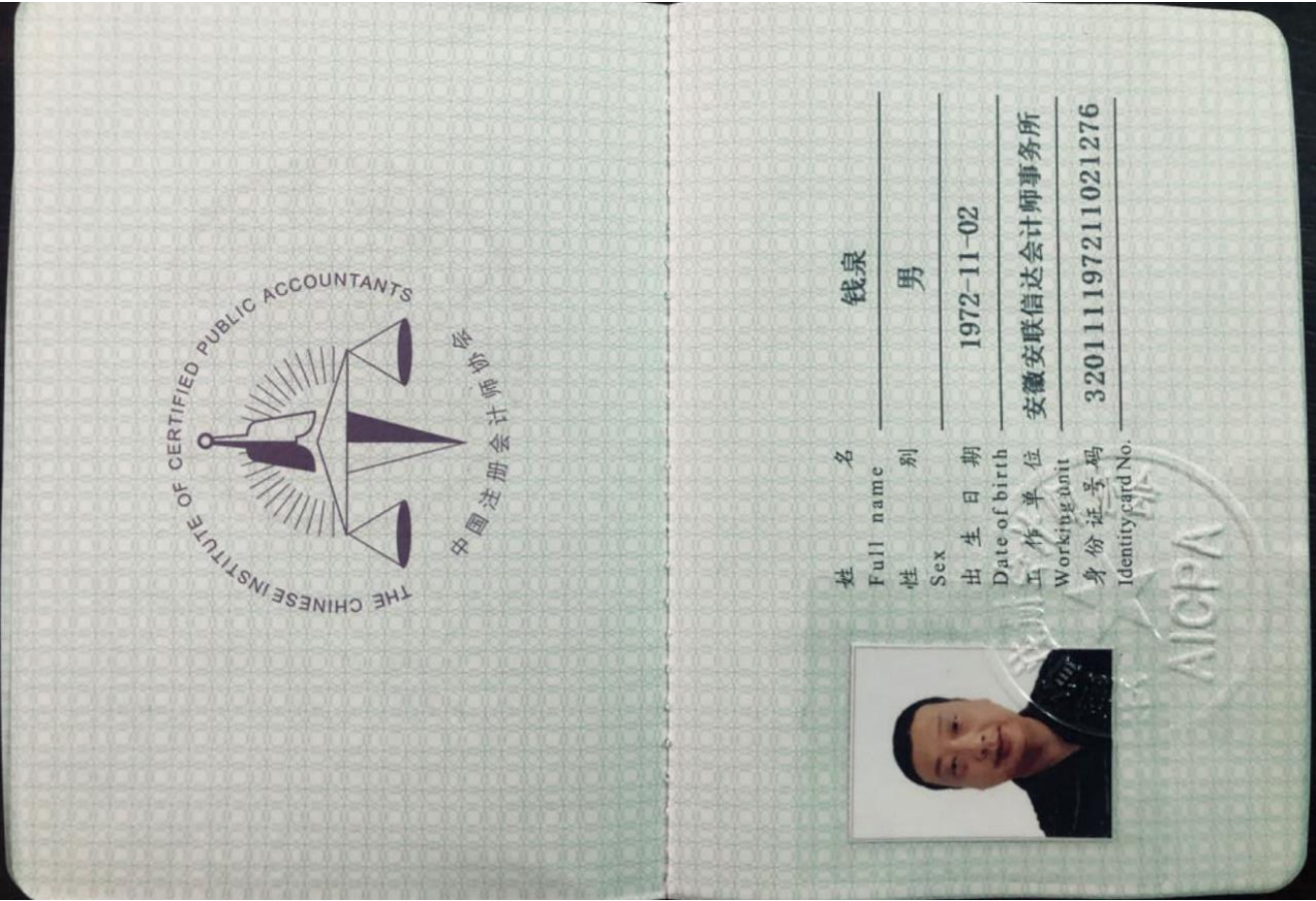
2022-08-09

通过

2014年

2014-03-28

通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

钱泉

会员编号 340102020012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录