

宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目

专项债券

实施方案



宣城市市政园林公用建设管理处

二〇二四年五月二日



# 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 市区及行业专项规划概况.....	1
(二) 项目情况.....	3
(三) 项目批文情况.....	5
二、经济社会效益分析.....	5
(一) 项目建设的必要性.....	5
(二) 项目建设的可行性.....	8
(三) 项目对社会环境的影响.....	8
(四) 项目实施的总产出和效果.....	10
(五) 项目绩效目标表.....	10
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	11
(一) 投资估算.....	11
(二) 资金筹措方案.....	14
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	17
(一) 项目预期收益涉及的相关收费政策内容.....	17
(二) 项目收费政策合法合规依据.....	18
(三) 项目覆盖群体分布.....	21
(四) 项目收益、现金流及对债券本息的覆盖情况.....	21
五、项目融资计划.....	35
(一) 债券基本情况.....	35
(二) 本次发行债券对应资产保障情况.....	35
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	36
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险.....	36
(二) 影响融资平衡结果的风险.....	37
(三) 项目风险管理措施.....	38
七、其他需要说明的事项.....	40

# 宣城市港口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目 专项债券 实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）市区及行业专项规划概况

#### 1、宣城市的基本情况

宣城市位于安徽省东南部，东与江浙沪连接，2000年国务院同意安徽省撤销宣城地区设立地级宣城市。2010年元月，国务院正式批准了包括宣城在内的皖江城市带承接产业转移示范区规划。近年来，宣城市紧紧围绕“跨越崛起、富民强市”这一目标，抓住建设皖江城市带承接产业转移示范区和皖南国际旅游文化示范区这一历史性机遇，凝聚好、发挥好全市人民的智慧和力量，整体突破，重点发力，继续保持经济社会又好又快发展的强劲势头。

#### 2、宣城市经济发展现状

根据2024年《宣城市人民政府工作报告》，2023年，是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照省委、省政府和市委决策部署，拉高标杆、加压奋进，“追赶江浙、争先江淮”，全力拼经济、稳增长、惠民生、保安全，经济发展实现质的有效提升和量的合理增长。地区生产总值增长5.9%，一般公共预算收入增长5%，规模以上工业增加值增长6.2%，固定资产投



资增长 6.9%，社会消费品零售总额增长 9.7%，全体居民人均可支配收入增长 8.5%。

2024 年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 7%，在实际工作中奋力争取更好结果；规模以上工业增加值增长 7.5%；固定资产投资增长 8%；社会消费品零售总额增长 7%；进出口总额增长 9%；一般公共预算收入增长 3%；城乡居民人均可支配收入与经济增长同步；城镇新增就业 4.5 万人；全社会研发经费投入强度 2.6%；新增各类人才 4.2 万人；粮食产量、单位地区生产总值能耗降低率完成省下达目标任务。

### 3、行业专项规划

根据《宣城市城市总体规划（2014-2030）》中的城镇化发展目标，提出中心城市促进战略，强化中心城市的服务功能、交通枢纽、品牌形象，提升中心城区的集聚和辐射能力，促进中心城市的带动作用，大力发展生产性服务业和生活性服务业，建构向外对接区域和向内辐射市域的快捷交通网络，形成管理效率、人力资源、生活设施、文化特色和自然环境的综合优势。同时于中心城区道路交通规划中提出结合北部片区产业发展，提升完善港口桥站货运功能。

宣城市政府提出“加快现代化综合交通体系建设”，坚持铁路、公路、水路、航路“四路”并进，做实宁宣高铁、港口桥多式联运物流中心、空港产业园和郎溪通用机场前期工作，争取杭临绩、宁杭高铁二通道、宣铜等铁路项目列入国家或省专项发展规划，加快构建融入长三角、畅达全国的现代化综合交通体系。

## （二）项目情况

### 1、项目名称

巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目

### 2、参与主体

实施机构：宣城市市政园林公用建设管理处

### 3、项目建设地点

位于宣城市西北部的巷口桥火车站周边

### 4、项目建设主要内容

2017年11月，中国铁路总公司批复了——皖赣铁路芜宣段扩能改造工程巷口桥站扩建货场Ⅰ类变更设计。该项目拟在皖赣扩能宣城货场搬迁至巷口桥站在建工程的基础上，按照铁路二级物流基地标准扩大规模，增建集装箱兼笨重货物装卸线、扩建铁路快运作业与成件怕湿货物区等，补强铁路物流基本功能和铁路相关设备设施。

该项目的实施，对优化宣城市货运布局，提升铁路物流竞争力，助推宣城市建设皖苏浙省际交汇区域中心城市具有重要意义。

巷口桥铁路二级物流基地位于城市北部，处于高新区与承接产业转移示范园区之间，是宣城地区大型综合性物流中心，对提高宣城地区货物运输能力、实现铁路效益提升与发展具有重要意义。

为推动货运站物流中心区域的建设发展，统筹安排城市基础设施建设，巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目位于安徽宣城高新技术开发区西南部，在市委、市政府全力支持宣城高新区发展的背景下，着力破解园区发展瓶颈，不断激发园区发展活力，为高新区



高质量发展提供强劲支撑，根据市委市政府会议要求，重点推动货运站物流中心区域的建设发展，统筹安排供水、排水、供电、燃气、防洪排涝、污水尾水排放等城市基础设施建设，完善园区服务功能，充分发挥“水、陆、空、铁”俱全的综合交通优势。

#### (1) 西环路（乐义冈路）

规划道路等级为城市主干路，道路西起铜山路，终点交与昌言路，道路全长约 5430m，红线宽 40m，近期建设宽度 33m。配套建设供水管网 5430m，雨水管网 5210m，污水管网 4320m，尾水管网 4000m，电力管网 3000m，燃气管网 1800m。

#### (2) 通港路

规划道路等级为城市次干路，道路西起西环路，终点交与昭亭北路，规划道路全长约 3420m，红线宽 30m，其中（西环路—梅子冈路）段近期建设宽度 27.5m，（梅子冈路—昭亭路）段近期建设宽度 25m。配套建设供水管网 3420m，雨水管网 3220m，污水管网 2980m，尾水管网 300m，电力管网 1700m，燃气管网 1000m。

#### (3) 梅子冈路南延段

规划道路等级为城市次干路，道路北起昌言路，终点接于规划货运路（暂定名），道路全长约 1150m，红线宽度为 24m。配套建设供水管网 1150m，雨水管网 1080m，污水管网 960m，电力管网 1150m，燃气管网 350m。

#### (4) 巷口桥铁路二级物流基地防洪排涝设施

为解决片区防洪排涝问题，新建排水箱涵，箱涵为单孔  $4.5 \times 3\text{m}$ ，

自南向北穿越物流基地，终点接现状皖赣铁路箱涵，全长约 300m。

### （三）项目批文情况

2019 年 8 月 15 日，宣城市发展和改革委员会《关于宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目建议书的复函》发改审批函[2019]212 号；

2019 年 8 月 16 日，宣城市自然资源和规划局就巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目颁发《建设项目选址意见书》选字第 341800201900022；

2019 年 8 月 21 日，宣城市自然资源和规划局《关于宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目用地预审意见的函》宣自然资规函 [2019]1309 号；

2019 年 8 月 22 日，宣城市发展和改革委员会《关于宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目可行性研究报告的复函》发改审批函 [2019] 220 号；

2019 年 8 月 23 日，宣城市宣州区生态环境分局《关于宣城市市园林公用建设管理处巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目环境影响报告表的审核意见》。

巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，经项目监理单位审核于 2020 年 12 月 23 日签发《工程开工令》，开工日期为 2020 年 12 月 25 日。

## 二、经济社会效益分析

### （一）项目建设的必要性



## 1、项目的建设是形势发展的需要

宣城市作为承接产业转移示范区的重要一翼，将立足安徽，依托皖江，融入长三角，连接中西部，积极承接产业转移，不断探索科学发展新途径，努力构建区域分工合作、互动发展新格局，加快建设长三角拓展发展空间的优选区，长江经济带协调发展的战略支点，引领中部地区崛起的重要增长极。高起点、高标准地进行城市市政基础设施建设是城市加快发展的需要。本项目是连接承接产业转移示范园区与高新区的主要干线，是保证港口桥铁路物流中心物流功能的充分发挥。本项目的建设，将极大地改善区域内出入交通硬件设施，可改善宣城市的城市面貌，提升宣城市的城市形象，拉动城市经济的快速前进，带动沿线地区的产业经济带发展，使沿线的旅游、土地等资源潜力得到充分发挥，近而有力地促进宣城城市建设的发展。因此，本项目建设是宣城城市建设发展的需要，项目建设势在必行。

## 2、项目的建设是社会经济发展的需要

根据《宣城市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》和《宣城市城市总体规划》，至 2030 年，宣城市域人口规模达到 340 万人，城镇化水平 70%，中心城区人口规模 80 万人，中心城区建设用地规模为 80 平方公里，宣城市将迎来了一个新的发展机遇。

随着经济全球化步伐不断加快，以及我国新常态经济发展模式的实行，城市与城市之间的竞争也越来越激烈。在招商引资的竞争中，投资环境对招商引资具有决定性的影响。谁能以优美的生活环境聚集人，优良的投资环境吸引人，优化的生态环境感召人，完善的交通等



配套服务设施服务人，谁就赢得发展机遇。因为环境就是生产力，服务也是生产力，良好的环境和配套的服务功能是城市招商引资的重要有利条件，能够吸引更多的投资者。宣城市的地理位置十分优越，对投资商具有较强的吸引力。但宣城市的基础设施建设方面与其他发达城市相比还相对滞后，要吸引和留住国内外的投资者必须加大基础设施建设，为投资者提供完善的投资环境。本项目的建设将使宣城市的投资环境得到很大程度的改善，有利于提高宣城市的城市综合竞争力，促进宣城市经济繁荣和社会长远发展。

### 3、项目建设是拓展城市空间、全面塑造提升城市形象的需要

本项目的建设将有助于完善城市道路骨架，拉开城市框架，拓展城市的发展空间，增强承接产业转移示范园区、高新区与主城区联系。道路的建设符合城市总体规划提出的“西进，北跨，东稳，南控”的发展原则，对促进宣城市国民经济进一步发展，提高人民的生活水平，实现宣城市的社会经济持续、稳定的发展，提高宣城市的品位和形象，本项目实施必不可少。

### 4、项目建设是改善城市交通现状、完善路网结构的需要

目前，宣城市承接产业转移示范园区与高新区之间外联系通道不足，无连接性道路，且内部道路基础设施较差，道路级别较低，道路体系不够完善。目前与本案相交的景临路、九连山路已完成规划设，因此，本项目的建设将发挥贯穿作用，可以有效解决城市的交通问题，同时也可以大大改善城市交通条件，满足城市货运对外快速、高效，对内及时、安全的物流运输需求，且方便沿线居民出行。为完善道路

骨干网络和市政配套设施，本工程的建设成为当务之急。

## （二）项目建设的可行性

1、近年来宣城市在城市建设上进行大量的投入，城市道路交通等基础设施的建设为城市下一步拓展打下了一定基础。

2、符合宣城市总体规划提出的“中优、西拓、南整、北控、东调”的发展方向。

3、符合宣城市关于进一步加快城市建设步伐，改善城市环境面貌的要求。

4、市委、市政府领导的高度重视，按照实施计划，项目部分道路建设已开始，符合宣城市人民和沿线群众的利益，有利于工程项目的顺利实施。

## （三）项目对社会环境的影响

本项目的建成将使宣城市的基础设施建设得到进一步的加强和完善，促进城市规模的逐渐扩大，可吸引更多的投资者前来投资，势必促使沿线周边土地熟化，增强土地升值潜力，获得很高的收益；同时能有效地改善宣城市的交通紧张状况，加强宣城市承接产业转移示范园区的有序发展，改善城市投资环境和提高城市活力，拓展城市发展空间，促进宣城市承接产业转移示范园区的经济、社会和环境生态的可持续发展。优化提升宣城市路网，还可以提高综合运力，缓解城市交通的压力。这项城市基础设施的建成，有效的改善周边环境和保护城市生态环境，将当地的人文环境得以大幅度提升，给居民的 life 和工作带来极大的便利，减少了交通事故的发生，有力地推动了宣城市



的经济和文化建设的发展。随着本工程的建设，减少了汽车废物对自然环境的污染，降低了汽车扬尘、噪音和振动对人们生产生活环境的破坏；将产生大量城市绿地，为广大市民提供了一个宝贵的休闲、观赏的场所，改善市容景观，城市的环境状况将得到根本转变，可以消除“脏、乱、差”现象，城市的生态环境将走向良性循环的轨道。创造最佳投资环境和最适宜的居住环境，有效地提高居民的生活与环境质量。

综上所述，本项目对当地的经济发展，社会进步及人民生活质量的改善作用是巨大的，具有良好的经济效益、社会效益和环境效益。工程的实施加快宣城市建设的步伐，为宣城市的开发建设打好坚实基础，美化城市生态环境，改善城市环境质量，促进宣城市经济社会的可持续发展和现代化建设进程，对增强城市综合竞争力有重大战略意义。

### 1、对社会经济发展的影响

项目的有效实施，和将促进宣城市经济技术开发区的基础设施将进一步完善，对城市建设的发展将带来必要条件，因此，本项目的建设对促进开发区经济增长和招商引资的发展意义重大。

### 2、对居民就业的影响

本项目作为为宣城巷口桥铁路二级物流基地配套的城市基础建设中的交通基础设施建设项目，直接就业是建设施工阶段的就业。除了直接就业之外，还有间接就业和运营期就业。交通运输、环境的改善必然会刺激各种产业活动的增加，为社会就业提供更多机会。

### 3、对交通安全的影响

交通出行条件的改善可以提高交通安全性，减少交通事故，使旅客和货物在运输过程中所受的损失减少。

### 4、负面影响

项目实施的负面影响主要是施工期对沿线居民生活的干扰。因此，在人口稠密区，应尽量缩短施工期，减少对居民生产生活的干扰。

表 1：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围程度	可能出现的后果	措施建议
1	对社会经济发展的影响	宣城市	正面	
2	对居民就业的影响	宣城市	正面	
3	对交通安全的影响	宣城市	正面	
4	施工期对沿线居民生活的干扰	宣城市	负面	

### （四）项目实施的总产出和效果

本项目围绕港口桥铁路二级物流基地对配套基础设施建设的迫切需要，建设三条关键道路，可以达到促进宣城市经济发展，发挥财政资金的导向效果，可以达到满足宣城市最大的货物物流中心对交通条件的需求，增强宣城市承接产业转移能力的效果。

### （五）项目绩效目标表

表 2：新增债券项目绩效目标表

项目名称	宣城港口桥铁路二级物流基地基础设施配套项目		
主管部门	宣城市财政局	实施单位	宣城市市政园林公用建设管理处
项目属性	<input type="checkbox"/> 新增项目 <input checked="" type="checkbox"/> 在建项目		
项目资金	项目投资总额：	132000.0 万元	



		其中：自筹资本金		29000.0 万元		
		债券资金		103000.0 万元		
总体目标	实施目标（2020 年—2034 年）					
	目标 1：以社会效益为主，通过建设三条道路及供排水、供电供气、防洪排涝设施，满足货物运输条件，为宣城巷口桥铁路二级物流基地配套，促进宣城市经济发展，发挥财政资金的导向作用。					
	目标 2：有针对性的改善区域主要交通运输基础设施，满足宣城市最大的货物物流中心的交通需求，增加宣城市承接产业转移的能力。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准	
	产出指标 40 分	目标任务完成率 10 分	指标 1：完成 5430m 西环路道路建设	5	5430m	
		质量达标率 10 分	指标 2：完成 3420m 通港路道路建设	3	3420m	
			指标 3：完成 1150m 梅子网路南延段	2	1150m	
			完成及时率 10 分	指标 1：质量达标率 100%	6	合格率 100%
		指标 2：工程验收优良率 80%		4	优良率 80%	
		项目投资控制率	指标 1：4 年完成	6	4 年	
			指标 2：单项工程开工及时		依单项合同约定	
		效益指标 40 分	经济效益 10 分	指标 1：项目投资偏差率	5	小于 20%
	指标 2：各单项工程投资控制率				小于 20%	
	社会效益 10 分			指标 1：年物流园收入 12000 万元	3	大于 12000 万元
				指标 2：年政府性基金收入 12000 万元	3	大于 12000 万元
				指标 3：年广告费收入 1000 万元	2	大于 1000 万元
			指标 4：促进运营公司效益增长	1	是否促进增长	
			指标 5：促进交通流量增长	1	是否促进增长	
	生态效益 10 分		指标 1：促进交通运输业发展，增加就业	3	区域就业人数增加	
			指标 2：保障交通安全畅通，改善出行条件	2	交通安全通畅	
			指标 3、降低交通事故发生	3	交通事故率降低	
	可持续性影响 10 分		指标 4、直接投资拉动当地经济贡献	2	拉动经济贡献	
			社会公从或服务对象满意度 10 分	指标 1：完善路网结构，节约资源消耗	5	路网结构完善
	指标 2：改善路面条件，减少粉尘污染			5	粉尘污染减少	
	满意度指标 20 分		社会公从或服务对象满意度 10 分	指标 1：项目的实施和后续运行，促进交通运输业可持续发展情况	5	促进交通运输发展
				指标 2：项目实施后，交通流量、货运量、吞吐量、通行能力、发送货物量得到增长，持续提高城市竞争力。	5	分项指标增长
	满意度指标 20 分		社会公从或服务对象满意度 10 分	指标 1：社会问卷调查满意率	5	90%的满意率
				指标 2：对政策建议和评价	5	政策建议评价结果

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1、编制依据

- (1) 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- (2) 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- (3) 《安徽省建设工程清单计价消耗量定额》
- (4) 《安徽省建设工程清单计价费用定额》；
- (5) 《安徽省建设工程概算定额》；
- (6) 《安徽省建设工程概算费用定额》；
- (7) 安徽省住房城乡建设厅《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计依据的通知》（建标〔2016〕67号）；
- (8) 工程数量依据工程方案及承办单位提供的有关资料确定；
- (9) 其他部分指标参照同类型市政工程并考虑市场价格因素；
- (10) 本工程类似工程技术经济资料。

## 2、项目估算总投资

巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目工程总投资估算为132,000.00万元，其中：工程费用93,342.30万元，工程建设其他费用为30,435.50万元(含征地拆迁费27,021.00万元),预备费3,229.15万元，建设期利息4,993.05万元。

表 3：投资建设概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量	单位	造 价 (元)	建筑工程 费	设备购 置费	其他费用	合计
1	工程建安费用				81,330.30	72.00		93,342.30
1.1	三条路及其配套管网工程				79,830.30	72.00		91,842.30
	供水管网	10000	米	0.85	8,500.00			8,500.00



	尾水管网	4300	米	0.8	3,440.00			3,440.00
	雨水管网	9510	米	0.7	6,657.00			6,657.00
	污水管网	8260	米	0.7	5,782.00			5,782.00
	电力管网	5850	米	0.6	3,510.00			3,510.00
	燃气管网	3150	米	0.8	2,520.00			2,520.00
	土方工程	355000	立方米	0.008	2,840.00			2,840.00
	路面工程	215700	平方米	0.12	25,884.00			25,884.00
	路灯及管线工程	720	座	0.25	108.00	72.00		180.00
	桥涵工程	31049	平方米	1	29,496.55			29,496.55
	交通工程	10	千米	200	2,000.00			2,000.00
	绿化	68850	平方米	0.015	1,032.75			1,032.75
1.2	巷口桥铁路二级物流基地防洪排涝设施	1	项	1500	1,500.00			1,500.00
2	工程建设其他费						30,435.50	30,435.50
2.1	土地费用	1076	亩	15			16,140.00	16,140.00
2.2	房屋拆迁	16740	平方米	0.65			10,881.00	10,881.00
2.3	招标代理费						32.88	32.88
2.4	招标控制价编制费						197.52	197.52
2.5	建设单位管理费						658.32	658.32
2.6	场地准备及临时设施费						658.32	658.32
2.7	施工图审查费						131.68	131.68
2.8	监理费						987.52	987.52
2.9	勘察设计费						617.19	617.19
2.1	前期咨询费						81.07	81.07
2.1	1 综合服务费						50.00	50.00
3	预备费						3,229.15	3,229.15
4	建设期利息						4,993.05	4,993.05
5	总投资合计				81,330.30	72.00	38,657.70	132,000.00

### 3、建设期发债利息

本项目拟计划发行债券总金额 103,000.00 万元，其中：2020 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2021 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2022 已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 申请专项债券 71,000.00 万元。

万元（本次续发 18,000.00 万元，后续发行 53,000.00 万元）。债券发行期限均为 10 年，本项目 2020 年已发行 10,000.00 万元（第一批发行 8,000.00 万元，利率 2.87%；第二批发行 2,000.00 万元，利率 2.95%）。2021 年已发行 15,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 3.41%；第二批发行 10,000.00 万元，年利率 3.16%）。2022 年已发行 7,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 2.96%；第二批发行 2,000.00 万元，年利率 2.91%）。2024 年拟发行 71,000.00 万元（本次续发 18,000.00 万元，年利率暂定 2.71%；后续发行 53,000.00 万元，年利率暂定 2.71%）。经测算，建设期发债利息合计为 4,993.05 万元。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹集情况

#### （1）资本金来源

项目总投资估算为 132,000.00 万元，其中资本金金额 29,000.00 万元，具体来源为：自筹资金 29,000.00 万元，资本金占总投资比例为 21.97%。

#### （2）融资来源

本项目总投资 132,000.00 万元，扣除资本金出资部分 29,000.00 万元，所需融资金额为 103,000.00 万元。资金来源计划申请专项债券融资 103,000.00 万元，占总投资的 78.03%；2020 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2021 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2022 已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 申请专项债券 71,000.00 万元（本次



续发 18,000.00 万元，后续发行 53,000.00 万元）。债券期限均为 10 年，利息按半年支付，到期一次性还本。

2、本期债券应付本息情况

宣城市市政园林公用建设管理处拟就该项目申请发行专项债券总金额 103,000.00 万元；其中：2020 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2021 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2022 已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 申请专项债券 71,000.00 万元（本次续发 18,000.00 万元，后续发行 53,000.00 万元），债券期限 10 年。本项目 2020 年已发行 10,000.00 万元（第一批发行 8,000.00 万元，利率 2.87%；第二批发行 2,000.00 万元，利率 2.95%）。2021 年已发行 15,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 3.41%；第二批发行 10,000.00 万元，年利率 3.16%）。2022 年已发行 7,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 2.96%；第二批发行 2,000.00 万元，年利率 2.91%）。2024 年拟发行 71,000.00 万元（本次续发 18,000.00 万元，年利率暂定 2.71%；后续发行 53,000.00 万元，年利率暂定 2.71%）。本假设在债券存续期内按半年支付债券利息，并于债券到期日还本。则自 2020 年项目开工建设之日起债券存续期应还本付息情况如下表：

表 4 项目债券本息支付计划表

年度	债券本息支付			备注
	本金	利息	本息合计	

2020 年		144.30	144.30	
2021 年		531.85	531.85	
2022 年		883.45	883.45	
2023 年		1,235.70	1,235.70	
2024 年		2,197.75	2,197.75	
2025 年		2,915.90	2,915.90	
2026 年		2,915.90	2,915.90	
2027 年		2,915.90	2,915.90	
2028 年		2,915.90	2,915.90	
2029 年		2,915.90	2,915.90	
2030 年	10,000.00	2,771.60	12,771.60	
2031 年	15,000.00	2,384.05	17,384.05	
2032 年	7,000.00	2,032.45	9,032.45	
2033 年		1,680.20	1,680.20	
2034 年	71,000.00	718.15	71,718.15	
合计	103,000.00	29,159.00	132,159.00	

### 3、项目实施计划

项目的建设，必须做好前期的准备工作，落实资金，制定实施步骤，整体策划，协调实施，考虑到项目建设规模、建设内容以及项目要求具体条件，确定本项目的建设期为 2020 年-2024 年。在项目建设过程中，应该做好工程招标、质量监督与财务管理工作，提高资金使用效率，确保工程质量。项目完工后，应该严格履行竣工验收手续，确保项目投入使用后不会出现质量问题，而影响正常运作。

工程于 2019 年 6 月启动，2020 年 12 月开工，2024 年 12 月完工，建设期为 4 年。

### 4、资金使用计划

本项目建设周期为 4 年，项目总投资 132,000.00 万元，资金计划分期投入，投资计划如下：

表 5 项目分期投资计划



单位：万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
建设投资	16,663.70	20,315.40	18,128.00	3,097.60	68,802.25	127,006.95
建设期利息	144.30	531.85	883.45	1,235.70	2,197.75	4,993.05
总投资	16,808.00	20,847.25	19,011.45	4,333.30	71,000.00	132,000.00

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

该内容已按程序委托独立第三方专业机构进行财务评估，基本内容如下：

##### （一）项目预期收益涉及的相关收费政策内容

项目预期收益来源主要有三项，分别是：项目对应的建设区域范围内土地出让、道路广告位出租、物流服务等。

项目所在区域内规划可整理出让的建设用地通过对外出让方式取得资金，因此项目土地出让政策内容在《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）、《宣城市土地储备实施办法(草案)》、《宣城市招标采购挂牌出让国有土地使用权实施办法》等法律、法规和办法中均有明确规定。

项目广告位收费政策按照宣城市人民政府印发的《宣城市市区户外广告位使用权出让办法》的规定执行。

项目物流收入政策按照《中华人民共和国公路法》、《中华人民共和国道路运输条例》和铁道部《铁路货物装卸作业计费办法》的规定执行。

## （二）项目收费政策合法合规依据

上述法律、法规、地方规范性文件和办法均经过不同级次的权力机构和部门按合法程序颁布，目前正在施行，并合法有效。

### 1、土地出让收入

近期成交地块价格表：

表6、近期成交地块价格表

金额单位：万元

地块编号	地块名称	面积（亩）	规划用地性质	土地出让单价
1801	宣城市圣俞路以南、厚德路以东地块	82.08	居住	402
1808	滨湖路与墨香路交叉口地块	300	居住	390
1809	梅溪路与宣城路交叉口西北角地块	177.28	商住	450
1810	梅溪路与状元路交叉口东南角地块	7.87	商住	580
1812	宣城路与兴隆路交叉口西北角地块	40.16	居住	380
1819	薰化路与柏枧山路交叉口西南角	272.26	住宅	352
1811	敬亭路与宛陵路交叉口东北角地块	82.37	商住	634
1903	厚德路与博学路交叉口西北角地块	92.91	居住	384
1906	宛陵路以南、梅溪路以东地块	29.93	商住	366
土地均价				401

根据宣城市人民政府最新发布的《关于公布实施宣城市城区土地定级与基准地价更新成果的公告》，本项目涉及的工业用地为 IV 级地，地价按 13 万元/亩；仓储地为 V 级地，地价按 20 万元/亩；居住用地为 IV 级地，地价按 50 万元/亩；商服用地为 IV 级地，地价按 40 万元/亩。综合考虑拟出让地块的区位、规划条件等因素，按照谨慎性原则不考虑地价上涨因素，并结合周边地块的用途、基础设施配套程度、近期成交案例等，本次测算中工业用地出让价格按 13 万元/亩计算，仓储用地出让价格按 20 万元/亩，商业用地出让价格按 40 万元/亩计算，居住用地出让价格按 50 万元/亩计算；并假设在本项目债券存续



期间价格均稳定不变。

## 2、广告位出租收入

本项目建设道路总长度约 10000 米，平均按 200 米设置 1 块广告牌，按双边计算则可设置广告牌约 100 个，每个广告位年收入按 5 万元（含税）估算，平均出租率为 90%，则可实现年收入 450 万元。广告位出租收入自项目建成后的 2025 年开始，并假设在债券存续期内保持不变。

## 3、装卸收费指导价格

参照目前铁路物流收费标准如下：

序号	项目	类 别	计 量 单 位	收 费 标 准 (元)	服 务 内 容
1	物流 服务 费	成组、整列、 直达运输物流服务	吨	70	1. 上门揽货或接受委托方的委托； 2. 与委托方签订物流服务协议，明确双方责任和义务、报酬及违约责任； 3. 为委托方提供最佳运输方案的咨询服务； 4. 负责入库装卸、搬运，清点及仓储保管； 5. 代委托方或以代理方名义申报运输计划，与运输业办理相关运输事宜； 6. 按委托方要求的日期办理相关运输事宜，提报请求车，负责协调落实装车计划；
		非成组、整列、 直达运输物流服务	吨	50	
		多式联运、全程 运输代理、物流信息、 技术、咨询服务		实行市场调节价。委托 方与受托方 协议定价。	
2	仓储 服务 费	堆 场	吨·天	2.50	7. 装车时对货物包装进行整理（包括破包换装）加固，以符合运输业的要求； 8. 清点货物数量，做好入库准备； 9. 负责自仓库至装车点运输或搬运、装卸及整车加固，使之符合运输业的要求；
		雨棚（站台）	吨·天	3.00	
		库 房	m <sup>2</sup> ·月	25.00	

3	过磅费		吨	3.00	10. 按物流服务协议的约定,发生货差货损时,协助向运输业或保险公司办理理赔事宜。 11. 按委托方要求与运输业结算有关费用。
4	装卸费	普通货物装、卸	吨	15.00	
		重件货物(200千克/件以上)装、卸	吨	18.00	
5	装载加固费 (含材料费及服务费)			按材料费的50%收取服务费。	
备注: 1. 物流服务内容以委托方与受托方签订的协议为准; 物流服务协议应明确双方责任、义务及违约责任。 2. 上述规定收费标准均为最高标准, 可下浮执行。					

本项目是港口桥铁路二级物流园的重要配套基础设施, 预计物流园每年货物吞吐量 80 万吨, 平均按 140 元/吨(含税)的物流服务价格计算, 年物流服务收入为 11,200.00 万元。

#### 4、税金

项目应税收入为广告位出租收入和物流服务收入, 土地出让金收入为非税收入; 应税收入所涉及的流转税包括: 增值税按 6%计征, 城市维护建设税税率为增值税的 7%, 教育费附加费(含地方附加)为增值税的 5%, 印花税按含税收入的 0.03%计。

#### 5、项目收益实现方式

本项目由于 2020 年发债, 第二年付息, 则每期债券存续期 11 年, 总债券存续期为 15 年, 其中 2020-2024 年为项目纯建设期不产生收入, 自 2024 年至 2034 年期间产生广告位出租收入、物流服务费收入, 并根据需要分别出让土地, 用于偿还债券本息。

#### 4、项目计算期



本项目 2020 年 12 月-2024 年 12 月为项目建设期，该项目计算期为 15 年，其中建设期 4 年。

### （三）项目覆盖群体分布

相较于保障性住房供地，是政府为住房困难家庭所提供的，本项目出让土地则不同，位于环境较好的区位，会聚集房地产开发企业通过招拍挂方式交易。

项目广告位的投放点选择在主干道两侧及区域内的商业集中区，受众面较广。

物流服务满足城市货运对外快速、高效，对内及时、安全的物流运输需求，合理组织货流交通、布局城市货运主通道，保证巷口桥铁路物流中心物流功能的充分发挥，达到货运通畅、高效、完好的服务目的，减少对城市生活的干扰。

### （四）项目收益、现金流及对债券本息的覆盖情况

#### 1、项目相关收入情况

本项目收入主要来自土地出让、道路广告位出租、物流服务等，具体收入估算如下：

巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目完成后，其收入来源主要包括土地出让收入、道路广告位出租收入、物流服务收入等。

#### （1）、土地出让产生的收入

巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目是宣城市重点建设项目，该项目的实施完成后，将可整理出让的建设用地 18 个地块，该 1

8 个新增建设用地通过对外出让方式取得资金用于偿还本项目发行专项债券对应本息。

根据可行性研究报告，新增的 18 个地块面积合计为 4250 亩，其中：工业用地 1493 亩、仓储用地 1454 亩、居住用地 951 亩、商业用地 352 亩。宗地明细列表如下：

序号	地块名称(暂定名)	面积(亩)	规划用地性质	地块来源
1	通港路与乐义岗路交叉口东北角地块	219	仓储	新增
2	通港路与新晴路交叉口西北角地块	61	仓储	新增
3	梅子冈路与通港路交叉口西北角地块	291	仓储	新增
4	梅子冈路与通港路交叉口东北角地块	250	仓储	新增
5	乐义岗路与通港路交叉口东南角地块	53	仓储	新增
6	通港路与新晴路交叉口西南角地块	266	仓储	新增
7	梅子冈路与通港路交叉口西南角地块	314	仓储	新增
8	马山路与青弋江大道交叉口东南角地块	313	工业	新增
9	佛岭路与青弋江大道交叉口东南角地块	263	工业	新增
10	常兴庵路与马山路交叉口东南角地块	169	工业	新增
11	常兴庵路与佛岭路交叉口东南角地块	204	工业	新增
12	马山路与麒麟大道交叉口东北角地块	265	工业	新增
13	乐义岗路与麒麟大道交叉口西北角地块	279	工业	新增
14	青弋江大道与乐义岗路交叉口东南角地块	352	商业	新增
15	梅子冈路与青弋江大道交叉口东南角地块	293	居住	新增
16	梅子冈路与常兴庵路交叉口西南角地块	293	居住	新增
17	梅子冈路与常兴庵路交叉口东南角地块	226	居住	新增



18	惠泉路与青弋江大道交叉口东南角地块	139	居住	新增
	合计	4250		

根据宣城市人民政府最新发布的《关于公布实施宣城市城区土地定级与基准地价更新成果的公告》，本项目涉及的工业用地为 IV 级地，地价上年 13 万元/亩；仓储地为 V 级地，地价按 20 万元/亩；居住用地为 IV 级地，地价按 50 万元/亩；商服用地为 IV 级地，地价按 40 万元/亩。综合考虑拟出让地块的区位、规划条件等因素，按照谨慎性原则不考虑地价上涨因素，并结合周边地块的用途、基础设施配套程度、近期成交案例等，本次测算中工业用地出让价格按 13 万元/亩计算，仓储用地出让价格按 20 万元/亩，商业用地出让价格按 40 万元/亩计算，居住用地出让价格按 50 万元/亩计算；并假设在本项目债券存续期间价格均稳定不变。

本项目配套的可开发建设用地于 2025 年即可出让，并于 2025 年-2033 年期间出让完毕，土地出让收入合计为 110,119.00 万元。债券存续期内各年度土地出让收入情况如下：

金额单位：万元

年度	项目	工业	仓储	居住	商业	合计
	出让单价（万元/亩）	13.00	20.00	50.00	40.00	
2025 年	出让面积（亩）	74.65	72.70	47.55	17.60	212.50
	出让收入（万元）	970.45	1,454.00	2,377.50	704.00	5,505.95
2026 年	出让面积（亩）	74.65	72.70	47.55	17.60	212.50
	出让收入（万元）	970.45	1,454.00	2,377.50	704.00	5,505.95
2027 年	出让面积（亩）	74.65	72.70	47.55	17.60	212.50
	出让收入（万元）	970.45	1,454.00	2,377.50	704.00	5,505.95
2028 年	出让面积（亩）	74.65	72.70	47.55	17.60	212.50
	出让收入（万元）	970.45	1,454.00	2,377.50	704.00	5,505.95
2029 年	出让面积（亩）	74.65	72.70	47.55	17.60	212.50

	出让收入（万元）	970.45	1,454.00	2,377.50	704.00	5,505.95
2030 年	出让面积（亩）	149.30	145.40	95.10	35.20	425.00
	出让收入（万元）	1,940.90	2,908.00	4,755.00	1,408.00	11,011.90
2031 年	出让面积（亩）	223.95	218.10	142.65	52.80	637.50
	出让收入（万元）	2,911.35	4,362.00	7,132.50	2,112.00	16,517.85
2032 年	出让面积（亩）	223.95	218.10	142.65	52.80	637.50
	出让收入（万元）	2,911.35	4,362.00	7,132.50	2,112.00	16,517.85
2033 年	出让面积（亩）	522.55	508.90	332.85	123.20	1,487.50
	出让收入（万元）	6,793.15	10,178.00	16,642.50	4,928.00	38,541.65
合计	出让面积（亩）	1,493.00	1,454.00	951.00	352.00	4,250.00
	出让收入（万元）	19,409.00	29,080.00	47,550.00	14,080.00	110,119.00

## （2）、广告位出租收入

平均按 200 米设置 1 块广告牌，按双边计算则可设置广告牌约 100 个，每个广告位年收入按 5 万元（含税）估算，平均出租率为 90%，则可实现年收入 450 万元。广告位出租收入自项目建成后的 2025 年开始，并假设在债券存续期内保持不变。债券存续期内各年度广告位出租收入情况如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
广告位数量（个）						100.00	100.00	100.00
单位年租金（含税）						5.00	5.00	5.00
出租率						90.0%	90.0%	90.0%
广告位出租收入				0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
广告位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
单位年租金（含税）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
出租率	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	
广告位出租收入	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	4,500.00



	0	0	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---	---	---

### (3)、物流服务收入

本项目是港口桥铁路二级物流园的重要配套基础设施，预计物流园每年货物吞吐量 80 万吨，平均按 140 元/吨（含税）的物流服务价格计算，年物流服务收入为 11,200.00 万元。物流服务自项目建成后的 2025 年开始，并假设在债券存续期内保持不变。债券存续期内各年度物流服务收入情况如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
物流吞吐量（万吨）						80.00	80.00	80.00
费率（含税）						140.00	140.00	140.00
物流服务费收入				0.00	0.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
物流吞吐量（万吨）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
费率（含税）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	
物流服务收入	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	112,000.00

综上，项目在债券存续内各年相关收入情况汇总如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入						5,505.95	5,505.95	5,505.95
广告位出租收入						450.00	450.00	450.00
物流服务收入						11,200.00	11,200.00	11,200.00
合计						17,155.95	17,155.95	17,155.95
续表：								
项目	计算期							合计

	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
土地出让收入	5505.95	5,505.95	11,011.90	16,517.85	16,517.85	38,541.65		104,613.05
广告位出租收入	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	4,050.00
物流服务收入	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	100,800.00
合计	17,155.95	17,155.95	22,661.90	28,167.85	28,167.85	50,191.65	11,650.00	226,619.00

## 2、项目相关成本费用及税金情况

### (1)、土地出让成本

本项目整理出的18项建设用地坐落于宣城市西北部的巷口桥火车站周边，已拆迁完毕，拆迁支出不计入项目投资。根据测算，宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目建成后，债券期内土地出让所涉及的相关成本为23,124.99万元。项目整理的建设用地4250亩，土地出让收入为110,119.00万元，扣除土地出让成本后的土地出让收益金额为86,994.01万元。债券存续期内各年度土地出让成本情况如下：

金额单位：万元

年度	土地出让收入	土地出让相关成本					土地出让收益
		土地出让业务费	国有土地收益基金	城市建设资金	住房保障资金	合计	
2020 年							
2021 年							
2022 年							
2023 年							
2024 年							
2025 年	5,505.95	110.12	220.24	275.30	550.60	1,156.25	4,349.70
2026 年	5,505.95	110.12	220.24	275.30	550.60	1,156.25	4,349.70
2027 年	5,505.95	110.12	220.24	275.30	550.60	1,156.25	4,349.70
2028 年	5,505.95	110.12	220.24	275.30	550.60	1,156.25	4,349.70
2029 年	5,505.95	110.12	220.24	275.30	550.60	1,156.25	4,349.70
2030 年	11,011.90	220.24	440.48	550.60	1,101.19	2,312.50	8,699.40
2031 年	16,517.85	330.36	660.71	825.89	1,651.79	3,468.75	13,049.10



2032 年	16,517.85	330.36	660.71	825.89	1,651.79	<b>3,468.75</b>	13,049.10
2033 年	38,541.65	770.83	1,541.67	1,927.08	3,854.17	<b>8,093.75</b>	30,447.90
合计	<b>110,119.00</b>	<b>2,202.38</b>	<b>4,404.76</b>	<b>5,505.95</b>	<b>11,011.90</b>	<b>23,124.99</b>	<b>86,994.01</b>

## (2)、管理费用和销售费用

债券存续期内，管理费用和销售费用分别按年广告位出租收入和物流服务收入的 4.5%和 2%计，均计入该项目经营成本；另 2025 年新建广告牌 100 个按预算投入 800 万元分两年支付计入管理费用，其中 2025 年计入 400 万元，2026 年计入 400 万元。经计算，债券存续期内项目的管理费用和销售费用合计为 8,372.50 万元，各年度管理费用和销售费用如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
管理费用								
计算基数								11,650.00
费率								4.5%
管理费用小计						924.25	924.25	524.25
销售费用								
计算基数						11,650.00	11,650.00	11,650.00
费率						2.0%	2.0%	2.0%
销售费用小计						233.00	233.00	233.00
费用合计						1,157.25	1,157.25	757.25
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
管理费用								
计算基数	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	93,200.00
费率	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	
管理费用小计	524.25	524.25	524.25	524.25	524.25	524.25	524.25	6,042.50
销售费用								
计算基数	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	116,500.00
费率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
销售费用小计	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	2,330.00
费用合计	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	8,372.50

### (3)、增值税、税金及附加

项目应税收入为广告位出租收入和物流服务收入，土地出让金收入为非税收入；应税收入所涉及的流转税包括：增值税按 6%计征，城市维护建设税税率为增值税的 7%，教育费附加费（含地方附加）为增值税的 5%，印花税按含税收入的 0.03%计。经计算，债券存续期内项目增值税、税金及附加合计为 7,420.61 万元。各年度增值税、税金及附加如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
增值税								
应税收入						11,650.00	11,650.00	11,650.00
税率						6.0%	6.0%	6.0%
<b>增值税小计</b>						<b>659.43</b>	<b>659.43</b>	<b>659.43</b>
城建税								
计算基数						659.43	659.43	659.43
税率						7.0%	7.0%	7.0%
<b>城建税小计</b>						<b>46.16</b>	<b>46.16</b>	<b>46.16</b>
教育费附加								
计算基数						659.43	659.43	659.43
税率						5.0%	5.0%	5.0%
<b>教育费附加小计</b>						<b>32.97</b>	<b>32.97</b>	<b>32.97</b>
印花税								
计算基数						11,650.00	11,650.00	11,650.00
税率						0.03%	0.03%	0.03%
<b>印花税小计</b>						<b>3.50</b>	<b>3.50</b>	<b>3.50</b>
<b>增值税及附加合计</b>						<b>742.06</b>	<b>742.06</b>	<b>742.06</b>
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
增值税								
应税收入	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	<b>116,500.00</b>



税率	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	
增值税小计	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	6,594.34
城建税								
计算基数	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	5,934.91
税率	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	
城建税小计	46.16	46.16	46.16	46.16	46.16	46.16	46.16	461.60
教育费附加								
计算基数	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	659.43	5,934.91
税率	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
教育费附加小计	32.97	32.97	32.97	32.97	32.97	32.97	32.97	329.72
印花税								
计算基数	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	116,500.00
税率	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	
印花税小计	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	31.46
增值税及附加合计	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	7,420.61

#### (4)、利息费用

利息费用是指项目在债券存续期内运营期间所发生的利息支出，项目建设期内的利息进行资本化，并计入项目投资总额。项目债券融资总额为 103,000.00 万元，运营期 2025 年-2034 年利息费用总额为 24,165.95 万元。运营期间各年度利息费用如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
债券本金余额						103,000.00	103,000.00	103,000.00
利率								
利息合计						2,915.90	2,915.90	2,915.90
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
债券本金余额	103,000.00	103,000.00	93,000.00	78,000.00	71,000.00	71,000.00		
利率								
利息合计	2,915.90	2,915.90	2,771.60	2,384.05	2,032.45	1,680.20	718.15	24,165.95

### (5)、分年度相关成本费用及税金情况

根据上述计算，该项目在债券存续期内的相关成本费用及税金合计为 63,084.05 万元。各年度成本费用及税金如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让成本						1,156.25	1,156.25	1,156.25
销售及管理费用						1,157.25	1,157.25	757.25
增值税及附加						742.06	742.06	742.06
利息费用						2,915.90	2,915.90	2,915.90
成本费用及税金合计						5,971.46	5,971.46	5,571.46
续表：								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
土地出让成本	1,156.25	1,156.25	2,312.50	3,468.75	3,468.75	8,093.75		23,124.99
销售及管理费用	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	8,372.50
增值税及附加	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	7,420.61
利息费用	2,915.90	2,915.90	2,771.60	2,384.05	2,032.45	1,680.20	718.15	24,165.95
成本费用及税金合计	5,571.46	5,571.46	6,583.41	7,352.11	7,000.51	11,273.26	2,217.46	63,084.05

### 3、项目投资产生的收益情况

根据上述测算，宣城市港口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目建成后，债券期内收入总额 226,619.00 万元，相关成本费用及税金合计为 63,084.05 万元，该项目债券存续期内的净收益为 163,534.95 万元。各年度利润如下：

金额单位：万元

项目	计算期							
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入总额						17,155.95	17,155.95	17,155.95



成本费用及税金						5,971.46	5,971.46	5,571.46
净收益						11,184.49	11,184.49	11,584.49
续表:								
项目	计算期							合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
收入总额	17,155.95	17,155.95	22,661.90	28,167.85	28,167.85	50,191.65	11,650.00	226,619.00
成本费用及税金	5,571.46	5,571.46	6,583.41	7,352.11	7,000.51	11,273.26	2,217.46	63,084.05
净收益	11,584.49	11,584.49	16,078.49	20,815.74	21,167.34	38,918.39	9,432.54	163,534.95

#### 4、项目现金流情况

该项目总投资 132,000.00 万元，发债本金总计 103,000.00 万元，其中：2020 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2021 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2022 已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 申请专项债券 71,000.00 万元（本次续发 18,000.00 万元，后续发行 53,000.00 万元）。债券期限均为 10 年，利息按半年支付，到期一次性还本，其中：2030 年还本 10,000.00 万元，2031 年还本 15,000.00 万元，2032 年还本 7,000.00 万元，2034 年还本 71,000.00 万元。发行期限均为 10 年，偿债方式为半年付息，到期一次还本。

项目 2020 年已发行 10,000.00 万元（第一批发行 8,000.00 万元，利率 2.87%；第二批发行 2,000.00 万元，利率 2.95%）。2021 年已发行 15,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 3.41%；第二批发行 10,000.00 万元，年利率 3.16%）。2022 年已发行 7,000.00 万元（第一批发行 5,000.00 万元，年利率 2.96%；第二批发行 2,000.00 万元，年利率 2.91%）。2024 年拟发行 71,000.00 万元（本次续发 18,000.00 万元，年利率暂定 2.71%；后续发行 53,000.00 万元，年利率暂定 2.71%）。已发行的债券按实际发行利率计算，本次及后续发行

的债券假设票面利率为 2.71%，偿债方式为分期付息，到期还本。经计算，本项目债券本息合计 132,159.00 万元。

项目资金测算平衡情况表

单位：万元

序号	项目	计算期							
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	16,808.00	20,847.25	19,011.45	4,333.30	71,000.00	17,155.95	17,155.95	17,155.95
1.1	项目资本金	6,808.00	5,847.25	12,011.45	4,333.30				
1.2	专项债券	10,000.00	15,000.00	7,000.00		71,000.00			
1.3	土地出让收入						5,505.95	5,505.95	5,505.95
1.4	经营收入						11,650.00	11,650.00	11,650.00
2	现金流出	16,808.00	20,847.25	19,011.45	4,333.30	71,000.00	5,971.46	5,971.46	5,571.46
2.1	项目投资支出	16,663.70	20,315.40	18,128.00	3,097.60	68,802.25			
2.2	偿还债券本金								
2.3	偿付债券利息	144.30	531.85	883.45	1,235.70	2,197.75	2,915.90	2,915.90	2,915.90
2.4	土地出让成本						1,156.25	1,156.25	1,156.25
2.5	销售及管理费用						1,157.25	1,157.25	757.25
2.6	增值税及附加						742.06	742.06	742.06
3	净现金流量						11,184.49	11,184.49	11,584.49
4	累计净现金流量						11,184.49	22,368.98	33,953.47
续表：									
序号	项目	计算期							合计
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	现金流入	17,155.95	17,155.95	22,661.90	28,167.85	28,167.85	50,191.65	11,650.00	358,619.00
1.1	项目资本金								29,000.00
1.2	专项债券								103,000.00
1.3	土地出让收入	5,505.95	5,505.95	11,011.90	16,517.85	16,517.85	38,541.65		110,119.00
1.4	经营收入	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	11,650.00	116,500.00
2	现金流出	5,571.46	5,571.46	16,583.41	22,352.11	14,000.51	11,273.26	73,217.46	298,084.05
2.1	项目投资支出								127,006.95
2.2	偿还债券本金			10,000.00	15,000.00	7,000.00		71,000.00	103,000.00
2.3	偿付债券利息	2,915.90	2,915.90	2,771.60	2,384.05	2,032.45	1,680.20	718.15	29,159.00
2.4	土地出让成本	1,156.25	1,156.25	2,312.50	3,468.75	3,468.75	8,093.75		23,124.99
2.5	销售及管理费用	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	8,372.50
2.6	增值税及附加	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	7,420.61
3	净现金流量	11,584.49	11,584.49	6,078.49	5,815.74	14,167.34	38,918.39	-61,567.46	60,534.95
4	累计净现金流量	45,537.96	57,122.45	63,200.94	69,016.68	83,184.02	122,102.41	60,534.95	



## 5、项目可偿债收益情况

根据测算，宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目计算期经营收入 226,619.00 万元，扣除土地出让成本 23,124.99 万元、运营费用 8,372.50 万元和相关税费 7,420.61 万元，则该项目的可偿债收益为 187,700.90 万元。债券存续期内各年度可偿债收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	计算期							
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	项目收入						17,155.95	17,155.95	17,155.95
2	土地出让成本						1,156.25	1,156.25	1,156.25
3	项目运营费用						1,157.25	1,157.25	757.25
4	相关税费						742.06	742.06	742.06
5	项目可偿债收益						14,100.39	14,100.39	14,500.39

续表：

序号	项目	计算期							合计
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	项目收入	17,155.95	17,155.95	22,661.90	28,167.85	28,167.85	50,191.65	11,650.00	226,619.00
2	土地出让成本	1,156.25	1,156.25	2,312.50	3,468.75	3,468.75	8,093.75		23,124.99
3	项目运营费用	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	757.25	8,372.50
4	相关税费	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	742.06	7,420.61
5	项目可偿债收益	14,500.39	14,500.39	18,850.09	23,199.79	23,199.79	40,598.59	10,150.69	187,700.90

## 6、项目收益对债券本息的覆盖情况

经计算，该项目对本次发行债券的本息覆盖倍数 1.42，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

债券本息覆盖情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	本金	利息	本息合计	

2020 年			144.30	144.30	
2021 年			531.85	531.85	
2022 年			883.45	883.45	
2023 年			1,235.70	1,235.70	
2024 年			2,197.75	2,197.75	
2025 年			2,915.90	2,915.90	14,100.39
2026 年			2,915.90	2,915.90	14,100.39
2027 年			2,915.90	2,915.90	14,500.39
2028 年			2,915.90	2,915.90	14,500.39
2029 年			2,915.90	2,915.90	14,500.39
2030 年		10,000.00	2,771.60	12,771.60	18,850.09
2031 年		15,000.00	2,384.05	17,384.05	23,199.79
2032 年		7,000.00	2,032.45	9,032.45	23,199.79
2033 年			1,680.20	1,680.20	40,598.59
2034 年		71,000.00	718.15	71,718.15	10,150.69
合计		103,000.00	29,159.00	132,159.00	187,700.90
本息覆盖率		偿债覆盖倍数 =项目累计可偿债收益÷债券还本付息合计			1.42

## 7、压力测试情况

### (1) 收入下降情况下的压力测试结果

在债券存续期内，若收入下降 10%，项目成本费用保持不变；经计算，项目的可偿债收益为 165,039.00 万元，对本次发行债券的本息覆盖倍数为 1.25。

### (2) 成本上升情况下的压力测试结果

在债券存续期内，若成本费用（不含利息）上升 10%，项目收入保持不变；经计算，项目的可偿债收益为 183,809.09 万元，对本次发行债券的本息覆盖倍数为 1.39。

### (3) 收入下降、成本上升情况下的压力测试结果

在债券存续期内，若收入下降10%，项目成本费用（不含利息）上升10%；经计算，项目的可偿债收益为161,147.19万元，对本次发行债



券的本息覆盖倍数为1.22。

根据上述三种不利情况下的压力测试分析，在债券存续期内，当收入下降10%，运营成本上升10%（不含财务费用）的最不利情况出现时，本息覆盖倍数仍达到1.22倍，能通过压力测试。

## 五、项目融资计划

### （一）债券基本情况

此次港口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目专项债券发行总额为103,000.00万元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，涉及宣城市1个地区，其中：2020年已发行专项债券10,000.00万元，2021年已发行专项债券15,000.00万元，2022已发行专项债券7,000.00万元，2024申请专项债券71,000.00万元（本次续发18,000.00万元，后续发行53,000.00万元）。债券期限均为10年期，按半年付息，到期一次还本。募集资金计划专项用于港口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目建设。

### （二）本次发行债券对应资产保障情况

该项目发行专项债券融资将严格按照财政部关于项目收益与融资自求平衡的专项债券文件中有关债券对应资产保障的要求，明确将该项目中配套的可出让地块划定为债券对应资产，专人、专账管理，纳入政府、财政和相关部门统计报表，不得用于为地方融资平台提供任何形式的质押或担保。债券存续期内，项目产生的专项收入，足额用于偿还债券本息，利息优先。债券到期前，当年收入偿还债券利息后

仍有盈余的，应足额提存以备到期日偿还本金，到期日之前不得挪作他用，本息清偿完毕后结余资金由财政统一管理。

## **六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估**

### **（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。**

#### **1、工程项目管理方面的风险。**

1.1 技术风险：项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，可能给项目带来的风险。

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

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

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

#### **2、项目运营方面的风险**



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

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

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

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

针对上述情况，项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，对资金的使用及归集情况进行实时监控，并进行项目绩效评价，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时投入使用。

## （二）影响融资平衡结果的风险。

### 1、投资测算不准确风险。

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

### 2、利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市

场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 3、存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

### （三）项目风险管理措施。

这些都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段项目方将主要通过以下几点策略规避风险：

#### 1、工程项目管理方面的应对措施。

1.1 加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。



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

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

## 2、运营方面的应对措施。

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

2.2 加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业 知识培养。

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

2.4 标准以下的采购尽量采取分散采购、货比三家的方式， 标准以上的采购严格按照政府招投标程序进行。

2.5 完善固定资产管理，设定固定资产专人管理岗位。

## 3、规避融资平衡结果方面的应对措施。

3.1 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印

发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

3.2 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

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

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

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

## **七、其他需要说明的事项**

宣城市住建委按非标债的政策支持方向和拟申报项目的成熟情况，直接负责做好本非标专项债发行申报的各项准备工作。在项目的建设过程中，按照上级财政部门关于项目绩效评价管理办法的规定，科学合理审核项目建设过程中的资金需求，实施进度和合同支付工程款，监督专项债券资金规范使用，并做好与之对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的全过程监控。