

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
收益与融资自求平衡
财务评估报告

报告文号：同盛会咨字[2024]172 号

客户名称：宣城市市政园林公用建设管理处

报告时间：2024-05-04

事务所名称：安徽同盛会计师事务所有限公司

事务所电话：13705633315

传 真：0563-3023610

通讯地址：安徽省宣城市飞彩办事处水阳江西大道 33 号浙商大厦 B 座 15 楼

电子邮件：xc3023610@126.com



**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
收益与融资自求平衡
财务评估报告**
同盛会咨字[2024]172 号

宣城市市政园林公用建设管理处：

我们接受贵单位的委托，对宣城市市政园林公用建设管理处拟实施的宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，所涉及的本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资平衡情况进行了审核，并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。贵单位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。

由于预期事项通常并非如期那样发生，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。

经专项审核，我们认为，在宣城市市政园林公用建设管理处对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评估结果如下：

一、项目实施单位基本情况

机构名称：宣城市市政园林公用建设管理处

统一社会信用代码：12341700F153596135



法定代表人：苏峰

住所：宣城市建设科技大厦

宗旨和业务范围：加强市政园林公用设施建设、完善城市功能。参与市本级年度城市建设计划拟定，承担市本级市政、园林、公用设施建设。

二、项目基本情况

1、项目名称

宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目。

2、项目总投资

项目工程总投资 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。建设资金由自有资金和地方政府发行专项债券筹资组成，其中自筹项目资本金投入 29,000.00 万元，占比 21.97%，剩余 103,000.00 万元拟通过发行专项债券融资筹集。分年投资计划如下：

金额单位：万元

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	建设投资	16,663.70	20,315.40	18,128.00	3,097.60	68,802.25	127,006.95
2	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

3、建设内容

巷口桥铁路二级物流基地位于安徽宣城高新技术产业开发区西南部，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。

4、项目批复许可

根据项目建设单位提供的资料，项目取得行政审批、核准和备案等情况如下：

2019 年 8 月 15 日，宣城市发展和改革委员会《关于宣城市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宣城市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《关于宣城市市政园林公用建设管理处宣城市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》。

宣城市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。



三、项目资金筹措方案

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

项目总投资扣除资本金出资 29,000.00 万元，其余 103,000.00 万元通过融资方式筹措。计划申请专项债券融资 103,000.00 万元，占总投资的 78.03%；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 年已发行 7,000.00 万元（第一批已发行 5,000.00 万元，年利率 2.96%；第二批已发行 2,000.00 万元，年利率 2.91%），2024 年拟发行 71,000.00 万元。期限 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。

四、应付债券本息情况

宣城市市政园林公用建设管理处本次拟融资的宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，拟发行专项债券 103,000.00 万元，分期发行，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 年已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 年申请专项债券 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。

本次募集资金全部用于宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，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暂定为 2.71%，偿债方式为分期付息，到期还本。

债券还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	----------



2020 年		10,000.00		10,000.00	144.30	144.30
2021 年	10,000.00	15,000.00		25,000.00	531.85	531.85
2022 年	25,000.00	7,000.00		32,000.00	883.45	883.45
2023 年	32,000.00			32,000.00	1,235.70	1,235.70
2024 年	32,000.00	71,000.00		103,000.00	2,197.75	2,197.75
2025 年	103,000.00			103,000.00	2,915.90	2,915.90
2026 年	103,000.00			103,000.00	2,915.90	2,915.90
2027 年	103,000.00			103,000.00	2,915.90	2,915.90
2028 年	103,000.00			103,000.00	2,915.90	2,915.90
2029 年	103,000.00			103,000.00	2,915.90	2,915.90
2030 年	103,000.00		10,000.00	93,000.00	2,771.60	12,771.60
2031 年	93,000.00		15,000.00	78,000.00	2,384.05	17,384.05
2032 年	78,000.00		7,000.00	71,000.00	2,032.45	9,032.45
2033 年	71,000.00			71,000.00	1,680.20	1,680.20
2034 年	71,000.00		71,000.00		718.15	71,718.15
合计		103,000.00	103,000.00		29,159.00	132,159.00

债券利息计算如下：

金额单位：万元

发行时间	发行本金	发行利率	年应付利息	发行期限	利息合计	备注
2020 年 4 月	8,000.00	2.87%	229.60	10 年	2,296.00	已发行
2020 年 6 月	2,000.00	2.95%	59.00	10 年	590.00	已发行
2021 年 5 月	5,000.00	3.41%	170.50	10 年	1,705.00	已发行
2021 年 11 月	10,000.00	3.16%	316.00	10 年	3,160.00	已发行
2022 年 5 月	5,000.00	3.17%	158.50	10 年	1,585.00	已发行
2022 年 6 月	2,000.00	2.91%	58.20	10 年	582.00	已发行
2024 年 5 月	18,000.00	2.71%	487.80	10 年	4,878.00	本次发行
2024 年	53,000.00	2.71%	1,436.30	10 年	14,363.00	拟发行
合计	103,000.00		2,915.90		29,159.00	

四、项目投资产生的收益情况

（一）项目投资支出估算

宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目总投资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。该部分投资拟通过发行专项债券103,000.00万元，剩余29,000.00万元由项目实施单位自筹项目资本金解决。



（二）项目相关收入情况

宣城市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

宣城市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18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

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。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						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

3、物流服务收入

本项目是巷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						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

（三）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	3,468.75	13,049.10
2033 年	38,541.65	770.83	1,541.67	1,927.08	3,854.17	8,093.75	30,447.90
合计	110,119.00	2,202.38	4,404.76	5,505.95	11,011.90	23,124.99	86,994.01

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%
增值税小计						659.43	659.43	659.43
城建税								
计算基数						659.43	659.43	659.43
税率						7.0%	7.0%	7.0%
城建税小计						46.16	46.16	46.16
教育费附加								
计算基数						659.43	659.43	659.43
税率						5.0%	5.0%	5.0%
教育费附加小计						32.97	32.97	32.97
印花税								
计算基数						11,650.00	11,650.00	11,650.00
税率						0.03%	0.03%	0.03%
印花税小计						3.50	3.50	3.50
增值税及附加合计						742.06	742.06	742.06
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	116,500.00
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

（四）项目投资产生的收益

根据上述测算，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

五、项目投资各年度净现金流量预测

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累计净现金流量为60,534.95万元。债券存续期内各年度现金流量情况如下：

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	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
2.7	所得税								
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
2.7	所得税								
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	

六、项目可偿债收益预测

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

七、项目可偿债收益覆盖债券本息情况

宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目总投资估算为132,000.00万元，发债本金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。

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，项目可偿债收益对本次发行债券的本息覆盖倍数为1.42。

金额单位：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

八、评估结论

根据上述测算，在宣城市市政园林公用建设管理处对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，宣城市巷口桥铁路二级物流基地配套基础设施项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。该项目经济上可行，效益可观，还款来源稳定。

安徽同盛会计师事务所有限公司



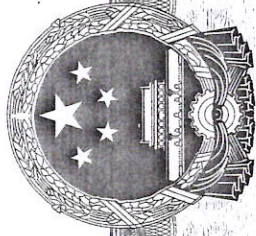
中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年五月四日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913418027316685816(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、监
备案、许可、监
管信息。

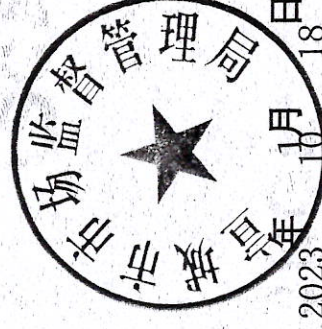


名称	安徽同盛会计师事务所有限公司	注册资本	伍拾万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年09月11日
法定代表人	田家刚	住所	安徽省宣城市飞彩办事处水阳江西大道33号浙商大厦B座15楼

经营范围
注册资本验证、财会审计、培训、咨询服务；工程造价咨询（涉及专项审批的凭审批件经营）。

本复印件与原件核对无误，
仅作报告附件专用，不得他用

登记机关



证书序号: 0011469

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。

本复印件与原件核对无误,
仅作参考附件专用, 不得他用

首席合伙人:

主任会计师: 田家刚

经营场所: 安徽省宣城市飞彩办事处水阳江
西大道33号浙商大厦B座15楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34140121

批准执业文号: 财会协〔2001〕81号

批准执业日期: 2001-8-07



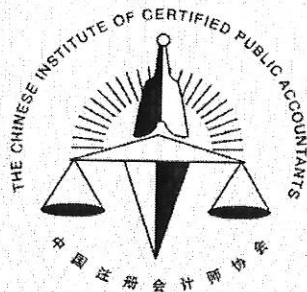
二〇二三年十月十四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 安徽同盛会计师事务所有限公司



中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会员证
CERTIFICATE OF MEMBERSHIP



姓名 Name	刘小鹏
性别 Gender	男
证书编号 Certificate Number	341400460009
会员类别 Membership Category	执业会员
入会时间 Date of issue	2000-11-17

说明:

1. 会员证书是证书持有人经注册会计师协会审批, 确认其会员身份的凭证, 每年需按相关办法及通知要求办理年检手续方能有效。
2. 注册会计师应当加入注册会计师协会, 成为注册会计师协会的执业会员。注册会计师停止执行法定业务时, 应向主管注册会计师协会申请注销执业会员并转为非执业会员。
3. 会员证仅限本人使用, 不得买卖、涂改、转借、伪造。



供查证书有效性



2000年11月17日制发



中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会员证
CERTIFICATE OF MEMBERSHIP



姓名 Name	郑前胜
性别 Gender	男
证书编号 Certificate Number	341401200003
会员类别 Membership Category	执业会员
入会时间 Date of issue	1997-04-20

说明:

1. 会员证书是证书持有人经注册会计师协会审批, 确认其会员身份的凭证, 每年需按相关办法及通知要求办理年检手续方能有效。
2. 注册会计师应当加入注册会计师协会, 成为注册会计师协会的执业会员。注册会计师停止执行法定业务时, 应向主管注册会计师协会申请注销执业会员并转为非执业会员。
3. 会员证仅限本人使用, 不得买卖、涂改、转借、伪造。



供查证书有效性



1997年04月20日制发