

2022 年汉中褒河智能物流产业园区  
基础设施建设专项债券项目  
评价报告

汉四会咨字(2022) 004 号

汉中四方有限责任公司会计师事务所

二零二二年三月十日



## 目 录

一、2022 年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设专项债券项目 评价报告 .....	(1-2)
二、2022 年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设专项债券项目 评价意见.....	(3-10)
三、证书复印件	
1、会计师事务所营业执照	
2、会计师事务所执业证书	
3、签字注册会计师执业证书	



## 2022年汉中褒河智能物流产业园区

### 基础设施建设专项债券项目

#### 评价报告

按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155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》（财预【2017】89号）以及《中华人民共和国预算法》等相关规定，我们对汉中经济技术开发区管理委员会编制的《2022年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）进行专项评价。我们依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号--预测性财务信息的审核》进行评价并出具专项评价报告。汉中经济技术开发区管理委员会对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

2017年财政部公布的《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、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，实施方案中的融资平衡方案中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当



编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了披露。

经评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，本次评价的《2022年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目专项债券实施方案》中预期业务活动现金流入能够合理保障项目运营支出及偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目发行陕西省2022年社会事业领域专项债券使用，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2022年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设专项债券项目评价意见

汉中四方有限责任公司会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师

报告日期：二〇二二年三月十日



附件:

# 2022 年汉中褒河智能物流产业园区 基础设施建设专项债券项目 评价意见

## 一、项目概述

### (一) 基本情况:

现代物流业是运用供应链管理方法和现代信息技术,对组成物流的储存、运输、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理等基本功能要素进行系统整合和一体化运作的复合型产业。加快发展现代物流业,对于优化资源配置,服务本地企业,改善投资环境,承接产业转移,推进产业结构调整,加快全社会商品流通速度和经济资源配置速度,提升三大产业间联动发展,提高汉中市经济运行质量和效益,增强国民经济竞争力,均具有重要意义。

褒河物流园区位于十天高速和宝巴高速交叉口东南方向,园区附近有 108 国道和 316 国道,阳安铁路东西横穿园区,交通优势明显。物流作业可辐射周边勉县、城固、安康、成都、十堰、天水、宝鸡等广大区域,尤其是陕南、陕甘川渝、三大经济圈等区域。

为更好地助力当地及周边经济发展、促进物流产业融合发展等综合目标,汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司决定实施本项目,进一步完善当地物流基础设施布局 and 物流多级网络搭建,科学布局物流节点,完善物流供给要素,建设具备区域分拨中心功能的物流基础设施,有效支撑物流产业发展需要,发挥区域带动效应。

该项目规划用地面积 406933m<sup>2</sup> (610.40 亩),总建筑面积 183,271.46m<sup>2</sup>。其中:

地块 A 用地面积 80,078.00m<sup>2</sup>,规划建筑面积 26,934.14m<sup>2</sup>,其中:高标仓 1#建筑面积 8,048.38m<sup>2</sup>,高标仓 2#建筑面积 9,598.38m<sup>2</sup>,高标仓 3#建筑面积 9,287.38m<sup>2</sup>,配建大货集中停车区。高标仓库均为单层门式钢架结构。

地块 B 用地面积 131,585.00m<sup>2</sup>,规划建筑面积 52,118.48m<sup>2</sup>,TOC 库建筑面积 9,845.72m<sup>2</sup>,TOB 库建筑面积 9,845.72m<sup>2</sup>,双月台高标仓 1#建筑面积 10,781.72m<sup>2</sup>,双月台高标仓 2#建筑面积 10,781.72m<sup>2</sup>,零担货运中心 1#建筑面积 5,431.80m<sup>2</sup>,零担货运中心 2#建筑面积 5,431.80m<sup>2</sup>。结构均为单层门式钢架结构。

地块 C 用地面积 84,110.00m<sup>2</sup>,规划建筑面积 34,338.48m<sup>2</sup>,其中:加工中心 1#建筑面积



2,902.31m<sup>2</sup>，加工中心 2#建筑面积 3,260.94m<sup>2</sup>，加工中心 3#建筑面积 3,029.19m<sup>2</sup>，加工中心 4#建筑面积 3,260.94m<sup>2</sup>，仓库 1#建筑面积 2,902.31m<sup>2</sup>，仓库 2#建筑面积 3,260.94m<sup>2</sup>，仓库 3#建筑面积 4,146.16m<sup>2</sup>，综合办公楼（地上餐饮宿舍部分 6 层、电商办公部分 3 层）建筑面积 11,575.69m<sup>2</sup>。加工中心和仓库为单层门式钢架结构，综合办公楼为多层钢筋混凝土框架结构。

地块 D 用地面积 69,043.00m<sup>2</sup>，规划建筑面积 23,880.36m<sup>2</sup>，其中：多温仓库 1#建筑面积 7,479.37m<sup>2</sup>，多温仓库 2#建筑面积 5,726.99m<sup>2</sup>，配送加工中心建筑面积 5,497.15m<sup>2</sup>，中央厨房建筑面积 5,176.85m<sup>2</sup>，均为单层轻钢结构建筑。

E 区（东区）北枢纽综合服务中心用地面积 39,126.16m<sup>2</sup>，规划建筑面积 46,000.00m<sup>2</sup>，为多层钢筋混凝土框架结构。

该项目建设期 3 年，预计于 2025 年开始运营。项目建成后，由汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司运营。

#### （二）立项批复情况：

本项目的立项及批复情况详见下表：

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	汉中经济技术开发区发展和改革局关于汉中褒河智能物流产业园区项目建议书的批复	汉经开发发改〔2021〕52 号
2	汉中经济技术开发区发展和改革局关于汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复	汉经开发发改〔2021〕58 号
3	汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目建设项目环境影响登记表	备案号：20216107000100000003
4	汉中市自然资源局经济开发区分局关于汉中褒河物流园滨河建设投资开发有限公司褒河智能物流产业园区项目拟规划选址和用地预审意见的函	汉开自然资〔2021〕13 号
5	建设用地规划许可证	汉经开 610701202200001
6	汉中市建设工程中标通知书	2107-610761-04-01-478762
7	汉中市汉中经济技术开发区发展和改革局关于汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目初步设计的批复	汉经开发发改〔2021〕89 号

#### （三）投资概算及融资计划

(1) 投资额

项目估算总投资 126,412.10 万元，项目资本金 36,412.10 万元（占项目总投资的 28.80%），申请地方政府专项债券 63,000.00 万元（占项目总投资的 49.84%），其他融资 27,000.00 万元（占项目总投资的 21.36%）。

(2) 项目资本金及资本金到位情况

项目计划投入项目资本金 36,412.10 万元，截至目前，资本金已到位并支出 18,709.83 万元，剩余 17,702.27 万元已全额纳入经开区以后年度政府性基金预算，后续将根据项目实施进度逐步到位。

(3) 专项债券拟发行计划

序号	发行年份	发行额度（万元）	期限
1	2022 年	20,000.00	20 年期
2	2023 年	20,000.00	20 年期
3	2024 年	23,000.00	20 年期
	合计	63,000.00	

(4) 配套融资计划

该项目拟通过银行贷款方式筹资 27,000.00 万元，贷款计划为 2022 年贷入 7 年期银行贷款 27,000.00 万元。

二、预测性信息的基本假设条件

(一) 现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境相关国家政策无重大变化。

(二) 现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

(三) 项目相关租赁、停车场等收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

(四) 项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

(五) 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部《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〕389 号）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本



付息的规模。

按照上述政策文件要求，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性及资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

#### （一）预期收益的客观性

根据实施方案，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目本次申请专项债券项目收益主要来源于仓库租赁收入、加工中心租赁收入、零担货运中心租赁收入、综合办公楼租赁收入、综合服务中心租赁收入、停车管理收入、物业管理收入等，符合《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）等相关规定。租赁收入、停车管理收入及物业管理收入能够按照项目实施单位周边地区同类项目出租单价结合该项目实际及预期假设进行合理预计。该项目经营支出为运营维护经营性设施相关支出，主要包括运营支出和经营税收支出，其中运营支出包括职工薪资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费及其他费用。

因此，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，符合项目实际情况。

#### （二）资金稳定性

按照实施方案计划，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目于建设期投入自有资金及自筹其他资金，并通过发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过项目运营实现仓库租赁收入、加工中心租赁收入、零担货运中心租赁收入、综合办公楼租赁收入、综合服务中心租赁收入、停车管理收入、物业管理收入等实现预期收益，债券存续期累计资金流入 342,657.58 万元。该项目预测期内各年度资金流入情况详见附表 1：《汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目债券存续期资金流入情况表》。

据上分析，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目在实施过程中，可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障，债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度付息还本之支出需求，满足资金稳定性需求。

#### （三）资金充足性

按照项目实施方案，汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目总投资支出为



126,412.10 万元，其中项目资本金 36,412.10 万元，申请地方政府专项债券 63,000.00 万元，其他融资 27,000.00 万元。项目债券存续期累计现金流入为 342,657.58 万元；项目经营支出 13,729.23 万元，固定资产投资支出 117,735.55 万元，按照 4.50% 年利率预计专项债券利息合计为 56,700.00 万元，按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用为 63.00 万元，按照与银行意向沟通确定的年利率 4.6% 预计其他贷款利息合计为 6,985.10 万元，各类资金流出合计 285,212.88 万元；累计资金结余 57,444.70 万元。项目存续期累计资金流入大于各项融资成本及运营支出，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。项目实施方案资金充足性分析情况详见附表 2：《汉中褒河智能物流产业园区基础设施基础设施建设项目资金充足性分析情况表》。

#### （四）项目风险评估及应对措施评价

汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化风险、工程事故风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、利率波动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的社会环境、法律政策、市场变化等各类风险。

#### 四、总体评价

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，并结合对《2022 年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，汉中经济技术开发区管理委员会申请发行的汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后仓库租赁收入、加工中心租赁收入、零担货运中心租赁收入、综合办公楼租赁收入、综合服务中心租赁收入、停车管理收入、物业管理收入等后续资金回笼为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到 2022 年汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。

附表 1

汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目债券存续期资金流入情况表

单位：万元

序号	年度	发行债券 资金	其他融资	资本金投入	仓库租赁收 入	加工中心租 赁收入	零担货运中 心租赁收入	综合办公楼 租赁收入	综合服务中 心租赁收入	停车管理收 入	物业管理收 入	资金流入合 计
1	2022 年	20,000.00	27,000.00	20,000.00								67,000.00
2	2023 年	20,000.00		12,788.10								32,788.10
3	2024 年	23,000.00		3,624.00								26,624.00
4	2025 年				3,293.91	655.57	195.54	375.06	1,490.40	333.00	439.85	6,783.33
5	2026 年				3,705.65	764.83	228.14	437.56	1,738.80	388.50	439.85	7,703.33
6	2027 年				4,117.39	874.09	260.73	500.07	1,987.20	444.00	439.85	8,623.33
7	2028 年				4,358.17	1,032.52	307.98	590.71	2,347.38	662.31	659.78	9,958.85
8	2029 年				4,358.18	1,089.88	325.09	623.52	2,477.79	699.11	659.78	10,233.35
9	2030 年				4,358.18	1,089.88	325.09	623.52	2,477.79	699.11	659.78	10,233.35
10	2031 年				4,613.45	1,144.38	341.35	654.70	2,601.68	870.96	879.69	11,106.21
11	2032 年				4,613.45	1,144.38	341.35	654.70	2,601.68	870.96	879.69	11,106.21
12	2033 年				4,613.45	1,144.38	341.35	654.70	2,601.68	870.96	879.69	11,106.21
13	2034 年				4,884.10	1,201.59	358.42	687.43	2,731.76	1,042.82	1,099.63	12,005.75
14	2035 年				4,884.10	1,201.59	358.42	687.44	2,731.76	1,042.82	879.70	11,785.83
15	2036 年				4,884.10	1,201.59	358.42	687.44	2,731.76	1,042.82	879.70	11,785.83
16	2037 年				5,171.08	1,261.67	376.34	721.81	2,868.35	1,214.67	1,099.63	12,713.55
17	2038 年				5,171.08	1,261.68	376.33	721.81	2,868.35	1,214.67	1,099.63	12,713.55
18	2039 年				5,171.08	1,261.68	376.33	721.81	2,868.35	1,214.67	1,099.63	12,713.55
19	2040 年				5,475.40	1,324.76	395.15	757.90	3,011.77	1,386.53	1,319.55	13,671.06
20	2041 年				5,475.40	1,324.76	395.15	757.90	3,011.77	1,386.53	1,319.55	13,671.06



21	2042 年				5,475.40	1,324.76	395.15	757.90	3,011.77	1,386.53	1,319.55	13,671.06
22	2043 年				5,798.15	1,391.00	414.91	795.79	3,162.36	1,558.38	1,539.48	14,660.07
合计		63,000.00	27,000.00	36,412.10	90,421.72	21,694.99	6,471.24	12,411.77	49,322.40	18,329.35	17,594.01	342,657.58

附表 2:

汉中褒河智能物流产业园区基础设施基础设施建设项目资金充足性分析情况表

单位: 万元

年度	资金流入	资金流出								累计资金结余
		项目建设支出	经营支出	发行费用	偿还债券本金	债券利息支出	偿还其他融资本金	其他融资利息	小计	
2022 年	67,000.00	65,263.32		20.00		900.00		621.00	66,804.32	195.68
2023 年	32,788.10	28,562.94		20.00		1,800.00		1,242.00	31,624.94	1,358.84
2024 年	26,624.00	23,909.29		23.00		2,835.00		1,215.55	27,982.84	0.00
2025 年	6,783.33		528.92			2,835.00	2,300.00	1,104.00	6,767.92	15.41
2026 年	7,703.33		565.72			2,835.00	2,800.00	967.15	7,167.87	550.87
2027 年	8,623.33		602.52			2,835.00	3,500.00	792.35	7,729.87	1,444.33
2028 年	9,958.85		659.31			2,835.00	4,700.00	572.70	8,767.01	2,636.17
2029 年	10,233.35		670.29			2,835.00	5,000.00	342.70	8,847.99	4,021.53
2030 年	10,233.35		670.29			2,835.00	5,000.00	127.65	8,632.94	5,621.94
2031 年	11,106.21		708.75			2,835.00	3,700.00	0.00	7,243.75	9,484.40
2032 年	11,106.21		708.75			2,835.00			3,543.75	17,046.86
2033 年	11,106.21		708.75			2,835.00			3,543.75	24,609.32

2034 年	12,005.75		748.45			2,835.00			3,583.45	33,031.62
2035 年	11,785.83		739.65			2,835.00			3,574.65	41,242.80
2036 年	11,785.83		739.65			2,835.00			3,574.65	49,453.98
2037 年	12,713.55		780.67			2,835.00			3,615.67	58,551.86
2038 年	12,713.55		780.67			2,835.00			3,615.67	67,649.74
2039 年	12,713.55		780.67			2,835.00			3,615.67	76,747.62
2040 年	13,671.06		823.07			2,835.00			3,658.07	86,760.61
2041 年	13,671.06		823.07		20,000.00	2,835.00			23,658.07	76,773.60
2042 年	13,671.06		823.07		20,000.00	1,935.00			22,758.07	67,686.59
2043 年	14,660.07		866.96		23,000.00	1,035.00	0.00	0.00	24,901.96	57,444.70
合计	342,657.58	117,735.55	13,729.23	63.00	63,000.00	56,700.00	27,000.00	6,985.10	285,212.88	57,444.70
债券存续期偿债资金覆盖率		1.32								

汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目按照预计条件的资金测算平衡结果，可达到的偿债资金覆盖率为 1.32 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 916107004359576372

名称 汉中四方有限责任会计师事务所  
类型 有限责任公司  
住所 陕西省汉中市汉台区中山街挂匾巷1号3楼  
法定代表人 李彦龙  
注册资本 壹佰万元人民币  
成立日期 2000年03月01日  
营业期限 长期  
经营范围 验资、审计、评估、会计代理与咨询，工程预、决算审核。(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)



登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。

自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内，在企业信用信息公示系统向社会进行公示。



<http://sn.gsxt.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





## 会计师事务所 执业证书

名称：汉中四方有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：李汉军

经营场所：汉中市汉台区中山街挂匾巷1号3楼

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61060099

批准执业文号：陕财注（1999）091号

批准执业日期：1999年12月28日



证书序号：0006546

### 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：陕西省财政厅

2018 年 5 月 31 日

中华人民共和国财政部制





姓名 陈欣  
性别 女  
出生日期 1977-03-19  
工作单位 汉中四方有限责任会计师事务所  
身份证号 612301197703190024  
Identity card No. 612301197703190024



### 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.



证书编号:  
No. of Certificate

610600991174

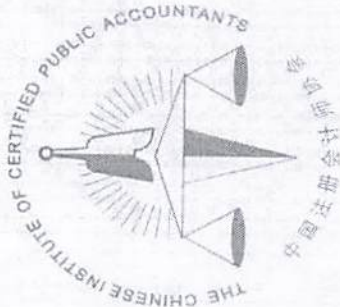
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

年 月 日  
2007 09 19

年 月 日  
/y /m /d



姓名 王荣芳  
性别 女  
出生日期 1956-09-06  
工作单位 汉中四方有限责任会计师事务所  
身份证号 612301195609060822  
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.



证书编号:  
No. of Certificate

610600991166

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2007 年 09 月 19 日