

# 新疆维吾尔自治区喀什国家骨干冷链物流 基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中 心实施方案

填报单位：疏附县商务和工业信息化局

填报日期：二〇二四年十月



# 目录

一、项目基本情况 .....	1
（一）政策背景 .....	1
（二）项目背景 .....	2
（三）项目概况 .....	3
（四）项目主管部门 .....	4
（五）项目立项和建设的相关批复文件 .....	5
（六）项目开工和建设时间 .....	5
二、经济社会效益分析 .....	6
（一）经济效益分析 .....	6
（二）社会效益分析 .....	6
三、绩效目标及指标 .....	7
（一）绩效目标的设定 .....	7
（二）绩效监控和评价 .....	9
（三）绩效事前评估 .....	10
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	29
（一）编制依据 .....	29
（二）项目总投资估算 .....	30
（三）项目融资计划 .....	31
（四）建设期资金平衡方案 .....	32
五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	33
（一）项目运作模式 .....	33
（二）项目运营收益 .....	36

(三) 财务费用 .....	38
(四) 运营成本 .....	38
(五) 相关税费 .....	39
(六) 资金平衡测算情况 .....	39
(七) 会计报表 .....	41
六、项目压力测试与评价 .....	42
(一) 压力测试 .....	42
(二) 总体评价 .....	42
七、项目风险提示 .....	43
(一) 影响项目风险因素 .....	43
(二) 潜在风险应对措施 .....	48
八、其他需要说明的事项 .....	51
附表 1: .....	54
附表 2: .....	56
附表 3: .....	58
附表 4: .....	58
附表 5: .....	59
附表 6: .....	60
附表 7: .....	61
附表 8: .....	62
附表 9: .....	63

# 喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）和《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件，结合喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

2021年11月，国务院公共听发布了关于印发“十四五”冷链物流发展规划的通知。《“十四五”冷链物流发展规划》重点围绕肉类、水果、蔬菜、水产品、乳品、速冻食品等生鲜食品在内的“6+1”重点品类，提出到2025年初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网络，布局建设100个左右国家骨干冷链物流基地。

该举措有利于进一步推动区域协调发展，促进扩大内需和产业升级，对加快推进社会主义现代化具有重大现实

意义和深远历史意义。

## （二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，按照“十四五”规划《纲要》《“十四五”冷链物流发展规划》等有关工作安排，2021年12月，国家发展改革委印发《国家骨干冷链物流基地建设实施方案》（发改经贸〔2021〕1809号，），对“十四五”时期国家骨干冷链物流基地布局建设作出系统安排。并公布了国家骨干冷链物流基地承载城市布局。国家发展改革委印发的《国家骨干冷链物流基地建设实施方案》（以下简称：方案）将国家骨干冷链物流基地规划为“四横”与“四纵”，其中“四横”指北部、鲁陕藏、长江、南部四大通道，“四纵”指西部、二广、京鄂闽、东部沿海四大通道，共同串联起农产品主产区和19个城市群，形成内外联通的国家冷链物流骨干通道网络。方案共计106个城市入选骨干冷链物流基地承载城市名单，除开港澳台地区，每个省区市至少规划布局了一个国家骨干冷链物流基地。近日，国家发展改革委印发《关于做好2023年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》（以下简称《通知》），发布新一批25个国家骨干冷链物流基地建设名单。阿克苏、喀什和阿拉尔3个国家骨干冷链物流基地名列其中。

《通知》要求，相关省区市发展改革委要指导承载城市人民政府、基地建设运营主体高质量推进国家骨干冷链

物流基地建设，切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设。

同时喀什地区作为我国西北地区对外贸易的重要窗口，面向西亚、中东和欧洲市场，是“一带一路”战略向前推进的重要节点，可以充分利用对外贸易市场以及南疆地区国内市场，利用“一带一路”重大战略机遇和当地对外贸易窗口的交通便利条件，实现专业化分工，带动南疆广大地区实现经济持续增长。

### （三）项目概况

1. 投向领域：城乡冷链等物流基础设施。

2. 项目功能定位：本次拟建工程建成后，依托交通优势和口岸通关便利，推动设立、建设喀什地区高质量综合冷链，促进发展多渠道现代物流联运的融合，打造成为南疆仓储物流、冷链物流、多式联运的集散中心。

3. 项目参与主体：

项目主管部门：疏附县商务和工业信息化局。

项目建设单位：疏附县商务和工业信息化局。

项目可行性研究编制单位：国中汇投建设有限公司。

4. 项目名称：喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心。

5. 项目区位：疏附县吾库萨克镇

6. 建设内容：新建5万平方米保鲜仓储及配货仓。主要建设10座5000平方米标准化保鲜仓储及配货仓以及配套叉车、叉板等物流设施。

7. 建设期限：2年，2024年-2025年。

8. 项目建设性质：新建。

#### **(四) 项目主管部门**

项目主管部门为疏附县商务和工业信息化局，建设运营单位为疏附县商务和工业信息化局。部门主要职责如下：

1. 充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

2. 配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

3. 监督指导建设运营主体严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

4. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

5. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，

做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

6. 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

7. 配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

#### **（五）项目立项和建设的相关批复文件**

《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》（疏发改字〔2023〕353号）。

#### **（六）项目开工和建设时间**

本项目建设周期：2年。

#### **（七）合法性审核的律师事务所**

项目合法合规性情况已由新疆旭光律师事务所审核并出具《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心专项债券之法律意见书》，该报告认为本项目在发债周期内，能够总体实现项目收益和融资的自求平衡，符合相关法律法规、规章及规范性文件规定的债券发行要求。

详见《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-



农产品冷链集配物流中心专项债券之法律意见书》。

## 二、经济社会效益分析

本项目建成后项目建设能有效吸引投资，将为疏附县新增就业岗位，解决贫困户、边缘户就业问题，促进县城发展，解决就业，加快脱贫攻坚。

本项目在经济上可行，社会效益及经济效益较好，项目的建设，有利于发展当地经济，提高人民生活水平，社会效益显著。同时，本项目建设有利于当地产业集聚效益的发挥，加强同产业上下游企业在地理上的相关性，促进生产一体化，经济效益显著。其影响包括直接和间接经济影响。

### （一）经济效益分析

项目建设完成后，债券存续期内项目收入 46362.88 万元；项目经营成本 3462.51 万元，税金总计 12532.62 万元，可偿债收益 30367.74 万元。

项目在运营期间增加了当地的税收。项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳相应的增值税、城市建设税、教育附加税和企业所得税，项目在运营期对于地方税收的贡献累计将达到 12532.62 万元

### （二）社会效益分析

第一，项目的建设，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的加工制造业、餐饮

业的发展与繁荣；第二，本项目的建设将改善农业经济发展环境，调整农业产业结构，优化农业产业链，同时可通过收购农户的辣椒及干辣椒，增加农产品的附加值，从而提高农民年收入，可加快疏附县巩固拓展脱贫攻坚成果事业发展需要。第三，项目实施会带动就业机会的增加；项目建设期间将用到大量的工人，可吸收部分富余劳动力就业，为周边的脱贫户提供了就业机会。第四，本项目实施后，通过骨干冷链物流基地建设，为企业发展创造良好的发展环境，降低了企业成本，形成良好的聚集效应和产业链协同效应，并带动产业升级和产业结构变化，从而提升经济发展水平。更重要的是，有利于强化政府服务能力和服务意识，形成解放思想、深化改革的强大动力，打造一个更好的营商环境；在喀什地区树立深化改革、扩大开放的良好局面，推动政府职能转变和工作作风转变，成为新疆维吾尔自治区促进中小企业发展、配套产业发展，促进当地服务业快速增长，从而形成虹吸效应，大幅增加社会就业，同时吸引大中专毕业生进入园区工作，形成各层次人才各尽其用的良好局面，提升人均可支配收入，进一步促进社会稳定，各民族人民共建美好家园的社会环境。

### 三、绩效目标及指标

#### （一）绩效目标的设定

债券资金项目支出绩效目标申报表（2024 年度）

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2024 年度)				
项目名称		喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心项目		
预算单位		疏附县商务和工业信息化局		
项目资金(万元)		年度资金总额: 12000		
		其中: 其他资金:		
		债券资金: 12000		
总体目标	新建 5 万平方米保鲜仓储及配货仓。主要建设 10 座 5000 平方米标准化保鲜仓储及配货仓以及配套叉车、叉板等物流设施。		年度目标	1. 基本完成 10 座 5000 平方米标准化保鲜仓储及配货仓
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值(包含数字及文字描述)
	项目产出	数量指标	指标 1: 标准化保鲜仓储及配货仓数量	≥ 8 座
			指标 2: 标准化保鲜仓储及配货仓面积	≥ 4 万平方米
		质量指标	指标 1: 债券资金使用规范率	=100%
			指标 2: 项目竣工验收合格率	=100%
		时效指标	指标 1: 项目开工及时率	=100%
			指标 2: 项目完工及时率	=100%
			指标 3: 债券资金支付完成时限	≤ 90 天

		成本指标	指标 1: 本次专项债券资金投入	=12000 万元
			指标 2: 项目预算控制率	≤ 100%
	项目效益	经济效益指标	指标 1: 带动增加全年总收入	有效提高
		社会效益指标	指标 1: 带动就业人数	明显增加
			指标 2: 促进当地产业结构调整和产业优化	有效促进
		生态效益指标	对环境的不利影响率	≤ 5%
		可持续影响指标	指标 1: 新建厂房设计使用年限(年)	≥ 20 年
	满意度指标	满意度指标	指标 1: 受益居民满意度	≥ 95%
	说明: 科学合理的设定绩效目标, 二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标, 三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。			

## (二) 绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(新党发〔2018〕30号)、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》(新财预〔2018〕158号)、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》(新财预〔2019〕80号)等文件,科学合理的设定本项目绩效目标,二级指标9个,包括数量、质量、时效、成本、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标;设定三级指标15个,其中量化指标12个,量化指标占三级指标量的80%(≥70%)。(详见上表)

1. 在债券发行的 2 个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过 20% 的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。

2. 在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

### **（三）绩效事前评估**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性、收益性**

##### **（1）项目实施的必要性**

##### **1) 政策相关性**

《喀什地区国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》提出发挥喀什经济开发区引擎作用，把喀什经济开发区建成我国向西开放的重要窗口和新疆跨越式发展的经济增长极。《纲要》明确要坚持以产业布局为引领，不断提高园区转移承载能力，形成各具特色、功能各异、相互补充的发展优势，大力推进园区集约发展，探索多县市合办产业园区的发展模式。近日，为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，按照“十四五”规划《纲要》《“十四五”冷链物流发展规划》等有关工作安排，国家发展改革委印发《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》（以下简称《通知》），发布新一批 25 个国家骨干冷链物流基地建设名单。阿克苏、喀什和阿拉尔 3 个国家骨干冷链物流基地名列其中。

《通知》要求，相关省区市发展改革委要指导承载城

市人民政府、基地建设运营主体高质量推进国家骨干冷链物流基地建设，切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设。

## 2) 职能相关性

本项目与部门的园区项目建设和实施职能相关。

## 3) 需求相关性

喀什地区所在的南疆四地州曾经是深度贫困地区，是全疆脱贫攻坚的难点和重点。同时喀什地区也是我国西北地区对外贸易的重要窗口，面向西亚、中东和欧洲市场，是“一带一路”战略向前推进的重要节点，可以充分利用对外贸易市场以及南疆地区国内市场，利用“一带一路”重大战略机遇和当地对外贸易窗口的交通便利条件，实现专业化分工，带动南疆广大地区实现经济持续增长，进一步巩固脱贫攻坚成果。随着丝绸之路经济带和中巴经济走廊战略构想的实施，将使亚欧各国经济联系更加紧密、相互合作更加深入、发展空间更加广阔。同时，该区域是做好新疆工作的棋眼，在国家经济社会发展和安全战略上具有极其重要的作用，项目建设能够促进喀什地区推进“一

带一路”战略、项目建设有利于充分利用要素资源，实现资源的有效配置，推广成功经验、项目建设是提升管理水平，培养高素质人才，百姓安居乐业的需要、项目建设有利于低成本优势和产业集聚优势合力，迅速提升生产效率、项目建设有利于促进喀什地区经济增长，助力脱贫攻坚和全面小康社会的实现、项目建设能够逐步培养优势企业，进一步促进招商引资，形成竞争合力、项目建设使得集中资源，推进城市化进程成为可能。

#### 4) 财政投入相关性

项目资金主要新建新建 5 万平方米保鲜仓储及配货仓。主要建设 10 座 5000 平方米标准化保鲜仓储及配货仓以及配套叉车、叉板等物流设施。

从申报的内容看，拟实施的项目内容具备公共性、公益性，项目属于财政支持范围。资金来源为计划总投资 15000 万元，申请地方政府专项债券、中央预算内资金、衔接资金、援疆资金、土地增减挂钩资金、上级捐助及县财政自筹资金等，符合资金的投向范围。通过骨干冷链物流基地建设，取得民族融合发展、精神文明建设的重大成果，极大的调动当地各民族人民谋发展、想致富的热情，主动适应“一带一路”战略、全面建成小康社会以及脱贫攻坚的要求，并积极弘扬民族文化，发扬民族精神，将骨干冷链物流基地园区建设成为传播先进文化、倡导精神文明建设的重要基地。

同时，有利于生态环境建设和经济发展的结合，有利于处理好长远利益与眼前利益、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。综合而言，骨干冷链物流基地建设社会效益较好。

## （2）项目实施的公益性

本项目的骨干冷链物流基地建设对于经济欠发达地区而言，是缩小与先进发达地区差距，走上经济快速发展道路的重大机遇，通过优惠政策的出台，资源的集约式利用，经营优势的培养，当地可以集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，集聚区内实行资金和要素的集中投入，形成连片开发态势，有利于产城融合，从而进一步推进当地的城市化进程，实现滚动开发、连片成面的发展模式，从而形成城市建设日新月异的良好局面。本项目的专项债务收入用于公益性资本支出不以盈利为目的，符合项目实施的公益性。

## （3）项目实施的收益性

本项目实施后主要营业收入为：收取仓库租金、物业费、停车费。

### 1. 租金收入

根据喀什地区类似冷藏仓库物流设施同类推算：

果蔬仓库面积 40000 平方米，租金单价 2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $2 \times 365 = 720$ （元/平方米.年）；



配货仓库面积 10000 平方米，租金单价 1.2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $1.2 \times 365 = 438$ （元/平方米.年）；

出租率：第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年出租率达 95%，第三年后出租率保持为 95%。

## 2. 物业费收入

根据喀什地区类仓库物流设施物业费收取推算：

仓储总面积 50000 平方米，物业费单价 1.5（元/平方米.月），年物业费  $1.5 \times 12 = 18$ （元/平方米.年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。

## 3. 停车费收入

仓储区停车位 400 个，停车费单价 10（元/天），年停车费  $10 \times 365 = 3650$ （元/年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。

首年营业收入为 2515.8 万元，运营期年均营业收入为 3566.37 万元，运营期总营业收入为 46362.88 万元。

## 2. 建设投资合规性与项目成熟度

### （1）项目建设投资合规性

疏附县商务和工业信息化局依据《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》（疏发改字〔2023〕353 号）成立项目领导小组，

项目决策程序合规合法。

## （2）项目成熟度

喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心取得了相关部门的同意，该项目前期已完成立项和环保意见，项目时间规，该项目基本成熟。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

### （1）资金筹资合规、财政投入合理

喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心建设费用由专项债券和其他资金承担，资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，且经过集体决策和讨论，形成了相关会议纪要。且本市内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。

### （2）筹资风险可控

项目总投资 15000.00 万元，其中拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，占总投资的 80%；其余 3000 万元为财政配套资金，占总投资的 20%。项目预计 2024 年申报 12000 万元。财政资金占总资金比例相对较小，筹资风险在可控范围内。另外，该项目在建设过程中，其单位会严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，定期向财政部门汇报该项目资金具体情况，项目资金实行专人、专户管理、封闭运行，确保资金专款专用。全程安排专门项目负责人对该项目进行验收和

采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

### （3）投入具有一定成本可控性

其单位通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。本项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目单位从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，本单位将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

### （1）投入成本合理性

根据计划实施的经营方案和经营模式分析，本项目的运营成本构成主要由以下组成。

#### 1. 员工工资

项目人员暂定共需配备 30 人，员工工资平均 6 万元/年，福利费按照年度总工资的 10% 计算，平均员工工资及福利费约为 6.6 万元/年，工资及福利年度总支出约为 198 万元。

#### 2. 燃料动力费

本项目燃料动力费为年收入的 1%，首年年燃料动力费为 25.16 万元。燃料动力费在项目运营期总计为 463.63 万元。

### 3. 折旧费

该项目折旧年限为 20 年，残值 5%，折旧费用为 653.67 万元/年。

### 4. 修理费

项目的修理费预计为年折旧的 5%，项目年修理费为 32.68 万元，修理费在项目运营期总计为 424.89 万元。

总的来说，项目首年经营成本为 255.84 万元，运营期总经营成本为 3462.51 万元。项目运营期首年总成本为 1449.54 万元，运营期总成本为 20074.19 万元。

## (2) 收入及收益预测合理性

本项目实施后主要营业收入为：收取仓库租金、物业费、停车费。

### 1. 租金收入

根据喀什地区类似冷藏仓库物流设施同类推算：

果蔬仓库面积 40000 平方米，租金单价 2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $2 \times 365 = 720$ （元/平方米.年）；

配货仓库面积 10000 平方米，租金单价 1.2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $1.2 \times 365 = 438$ （元/平方米.年）；

出租率：第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年出租率达 95%，第三年后出租率保持为 95%。

## 2. 物业费收入

根据喀什地区类仓库物流设施物业费收取推算：

仓储总面积 50000 平方米，物业费单价 1.5（元/平方米.月），年物业费  $1.5 \times 12 = 18$ （元/平方米.年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。

## 3. 停车费收入

仓储区停车位 400 个，停车费单价 10（元/天），年停车费  $10 \times 365 = 3650$ （元/年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。

首年营业收入为 2515.8 万元，运营期年均营业收入为 3566.37 万元，运营期总营业收入为 46362.88 万元。

## （3）成本控制措施有效性

该项目单位通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。

## 5. 债券资金需求合理性

依据《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》(疏发改字〔2023〕353号)要求的内容和项目总投资额,项目总投资15000.00万元,其中拟申请地方政府专项债券资金12000万元,占总投资的80%;其余3000万元为财政配套资金,占总投资的20%。

项目拟申请地方政府专项债券资金12000万元,期限15年。项目预计2024年申报12000万元,年利率暂定为4.5%,项目每半年计息一次,专项债券本金于到期年一次性偿还。截止债券存续期结束,累计产生债券利息8100万元,本息合计20100.00万元。

项目投向领域属于城乡冷链等物流基础设施,符合政策支持的新增专项债券投向领域。

## 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 6.1. 项目偿债计划可行性

本项目建设费用由专项债券和其他资金承担,资金来源渠道符合相关规定,而且本市内其他部门没有类似项目资金重复投入,财政资金支持方式科学合理。

### 6.2. 项目偿债风险点

#### (1) 项目风险

1) 项目资金分配方法不科学不严谨,存在资源错配风险。

2) 项目资金监督机制不健全, 存在监督不力风险。

3) 政策风险包括国家政治风险、外汇风险、法规风险等。国家宏观经济政策和土地政策将直接影响项目的工程建设、经营管理、项目收益和还贷能力。

## (2) 偿付风险

偿付风险包括按时支付利息、支付本金的风险。项目投资额度大, 发债时间长。项目经营收益的不确定性和资金管控是否严格, 都会导致项目利息和本金的支付存在一定程度的风险。

## (3) 风险规避措施

1) 建立健全专项债券资金管理制度, 在专项资金调拨过程中, 进一步细化资金管理制度, 明确资金划拨时间、使用范围、用途等。

2) 加大监督查处力度, 严防渎职风险, 先要建立完善的信息公开制度, 明确公开信息内容, 大力提高政府信息化水平, 利用互联网技术、云技术等拓宽信息公开的方法和渠道, 接受社会群众、媒体、上级部门以及自身的监督。

3) 完善资金监督机制, 加强在项目实施各个阶段对计划执行进行有效的、有针对性的监督, 力争将风险限制在可控的范围内。

4) 专项债发行要与地方政府偿债能力相适应, 增强项目经营性收益的确定性, 加大专项债项目信息披露力度, 强化专项债项目全过程管理, 对专项债“借、用、管、还”

实行逐笔监控，确保到期偿债。

本项目经业务办公室、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规定，以上级主管单位财务制度为指导，结合本单位业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部门提出书面申请，部门负责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）的规定，应该采取招投标工作的一律进行公开招



标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。绩效运行监控是指通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

## **7. 绩效目标合理性**

### **（1）绩效目标明确性**

①该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。②该项目设定的绩效目标表明了项目的必要性和紧迫性，结合区域现状确定其主要绩效内容，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。③绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

### **（2）绩效目标的合理性**

①本项目建设符合国家产业政策，符合城市建设规划和要求，其建设有助于当地经济社会加快发展、加快民生的改善、快速提高自我发展能力。

②绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

③绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

④绩效目标的设定符合上级审核标准。

### （3）绩效目标产出与效果相关性

本项目实施后，通过骨干冷链物流基地建设，为企业发展创造良好的发展环境，降低了企业成本，形成良好的聚集效应和产业链协同效应，并带动产业升级和产业结构变化，从而提升经济发展水平。更重要的是发展了南疆当地的物流产业发展，促进喀什地区和内地以及海外多国的交流合作，促进喀什作为南疆对外发展口岸的重点作用。同时，有利于强化政府服务能力和服务意识，形成解放思想、深化改革的强大动力，打造一个更好的营商环境；在喀什地区树立深化改革、扩大开放的良好局面，推动政府职能转变和工作作风转变，成为新疆维吾尔自治区促进中小企业发展、配套产业发展，促进当地服务业快速增长，从而形成虹吸效应，大幅增加社会就业，同时吸引大中专毕业生进入园区工作，形成各层次人才各尽其用的良好局面，提升人均可支配收入，进一步促进社会稳定，各民族人民共建美好家园的社会环境。

项目事前绩效评估工作组，通过资料分析、访谈等方法了解到，该项目绩效目标编制所需数据均来自《关于喀

什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》(疏发改字〔2023〕353号)，结合项目实际进行全面测算所得。项目单位组织相关部门通过实地考察对基础数据进行充分掌握，并在项目开展前期对项目实施内容、预期目标进行合理分析，最终确定绩效目标。

项目事前绩效评估工作组，通过依据 SMART 原则。从目标匹配性、时效性、可实现性、可考核性、具体性五个方面原则对该绩效目标进行了分析。分析结果为：绩效目标制定总体良好，产出、效果内容切合实际，能够提出符合该项目建设的经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响指标。

绩效指标内容和指标值切合实际、可操作，绩效目标设置明确合理，一级指标 3 个，二级指标 9 个，三级指标 15 个，其中量化指标 12 个，绩效指标量化率达到 80%，定量指标和定性指标相结合。

## **8. 项目实施计划可行性**

### **(1) 实施内容明确性**

根据《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》(疏发改字〔2023〕353号)文件批复的内容，明确了喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心中的职能，系统启用时间，实施方案以及绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

## （2）实施计划可行性

疏附县商务和工业信息化局对项目的前期准备、活动过程进行全过程监控，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、制度执行常态化。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

## 9. 过程控制有效性

### （1）项目单位机构设置情况

该项目由疏附县商务和工业信息化局实施。通过调查了解，该项目单位机构设置、人员编制较为完整，财务管理制度健全，业务管理具有较完备的管理制度，为项目资金管理和项目实施提供指导保障和管理约束。因此，制度建设方面来看项目可实施。

### （2）项目内容与绩效目标的匹配情况

本项目为喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心，新建5万平方米保鲜仓储及配货仓。主要建设10座5000平方米标准化保鲜仓储及配货仓以及配套叉车、叉板等物流设施。为企业发展创造良好的发展环境，降低了企业成本，形成良好的聚集效应和产业链协同效应，并带动产业升级和产业结构变化，从而提升经济发展水平。

### （3）项目实施方案情况

疏附县商务和工业信息化局严格贯彻国家相关文件的要求，运用政府管理模式，建立健全监管机制，确保项目实施正常运行。通过调查分析了解，该项目单位组织机构健全，项目单位财务管理制度相对健全，项目执行技术规程、标准完善，能够在项目实施过程中得到有效执行。项目内容具体明确，设置的绩效目标符合相关性、完整性、适当性、可行性等要求。充分证明该项目可实施。

综上，项目具有明确的收益渠道和稳定的收入保证。本项目以收取收取保鲜仓和配货仓租金及物业费、停车费作为专项债券还本付息基础。项目成本主要包括人员工资及福利、维护费、折旧费等。通过项目实施方案中的资金收支数据进行分析测算，在项目存续期内累计项目收入46362.88万元，运营成本为3462.51万元，税金为12532.62万元，项目可偿债收益30367.74万元。地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到1.51倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

通过事前评估了解到，该项目各渠道资金能够得到有效落实和保障，财政拨款资金结合项目实施进度通过分年预算的方式，科学合理分配资金。

### （4）预算编制合理、资金正常保障

根据《关于喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心立项的复函》（疏发改字〔2023〕

353号)。项目预算编制合理，疏附县商务和工业信息化局明确了资金使用范围，建立健全了的资金监管制度。

项目拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，期限 15 年。项目预计 2024 年申报 12000 万元，年利率暂定为 4.5%，项目每半年计息一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 8100 万元，本息合计 20100.00 万元。财政资金占总资金比例相对较小，筹资风险在可控范围内。

#### (5) 制度健全、制定项目管控措施

项目单位制定了项目的管控措施，加强项目管理工作，从项目前期审批流程开始，把控项目进度安排，督促施工单位进度管理工作，确保项目按时完工，提高项目管理绩效。

综上，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；项目组织机构健全、职责分工较为明确、项目人员条件与项目有关并能够得以有效保障。相关业务管理制度、技术规程、标准较为健全、完善。项目执行过程中预期设立的相关管控措施、机制等能够保证项目顺利实施。

### 10. 预期绩效的可持续性

通过疏附县商务和工业信息化局厂房建设项目相关项目的实施，切实确保疏附县的经济及收入得到增长，项目产出及效果持续性良好。

- (1) 政策和项目的可持续性：根据地区财政、县人民政府对本地财政工作的政策要求，本项目将伴随全县经济社会不断发展的需求持续存在，是本县经济发展需要，也是人们日益丰富的精神文化需求的表现。
- (2) 预期产出及效果的可持续性：通过疏附县商务和工业信息化局厂房建设项目相关项目的实施，切实确保疏附县的经济及收入得到增长，项目产出及效果持续性良好。
- (3) 组织管理机构的可持续性：通过项目的实施，由疏附县财政局持续规范管理资金，使用安全保障性高的国库集中支付方式，提高财政部门监管对资金的监管使用力度；疏附县疏附县商务和工业信息化局为疏附县人民政府按照相关规定成立的部门，能够长期持续实施为疏附县的产业发展提供相关服务、持续的政府服务工作，有效增强政府性公共服务的能力，预期绩效的可持续性较为明确。

项目主管部门为疏附县商务和工业信息化局，建设运营单位为疏附县商务和工业信息化局。部门主要职责如下：

1) 充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

2) 配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文

件;

3) 监督指导建设运营主体严格履行项目建设、运营和维护责任, 确保项目如期建设、如期投入运营, 早日实现持续稳定的收益;

4) 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金, 对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究;

5) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作, 做好日常统计和动态监控, 确保项目资产独立性和确认资产权益归属, 严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押, 不得擅自将项目资产进行转移和划转企业;

6) 合理控制本项目资产权益取得节奏, 并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作, 加强对项目实施情况的监控;

7) 配合做好项目跟踪评级工作, 依法依规做好项目信息公开等工作。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 编制依据

#### 1、选用定额

- (1) 《工程建设标准强制性条文》(房屋建筑部分) 2013 版
- (2) 《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版
- (3) 《乡镇集贸市场规划设计标准》CJJ/T87-2000



- (4) 《民用建筑统一设计标准》 GB50352-2019
- (5) 《房屋建筑制图统一标准》 GB/T50001—2019
- (6) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 年版)
- (7) 《建筑防火通用规范》 GB55037-2022
- (8) 《建筑内部装修设计防火规范》 GB50222-2017
- (9) 《消防设施通用规范》 GB55036-2022
- (10) 《屋面工程技术规范》 GB50345-2012
- (11) 《建筑地面设计规范》 GB50037-2013
- (12) 《自保温砌块应用技术标准》 XJJ109-2019
- (13) 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- (14) 《公共建筑节能设计标准》 XJJ034-2022
- (15) 《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2019
- (16) 《建筑绿色设计规范》 JGJ/T229-2010
- (17) 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015-2021
- (18) 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB1251-2017
- (19) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB55019-2021
- (20) 国家颁布的相关规范及新疆地方颁布的相关规范、规程

## **(二) 项目总投资估算**

项目总投资 15000 万元，建筑工程费用 13900 万元；工程建设其他费用 809.33 万元，预备费 290.67 万元。

项目总投资估算详见附表 1。

### （三）项目融资计划

1. 项目建设期 2 年。2024 年-2025 年。

2. 项目总投资 15000.00 万元。项目拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，期限 15 年。项目预计 2024 年申报 12000 万元，年利率暂定为 4.5%，项目每半年计息一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

#### 3. 投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）项目还款责任与保障按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

（4）项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或

担保。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

项目以债券存续期通过厂房租金收入及广告费收入获得收入偿还债券本金及利息。项目每半年计息一次：专项债券本金于到期年一次性偿还。

#### **（四）建设期资金平衡方案**

本项目建设周期：项目建设期2年。2024年-2025年  
2024年计划建设投资12000万元，累计工程进度80%，  
2024年预计申请债券资金12000万元，债券期限15年。  
2025年计划建设投资3000万元，累计工程进度100%，财政资金3000万元。

项目拟申请地方政府专项债券资金12000万元，期限15年。项目预计2024年申报12000万元，年利率暂定为4.5%，项目每半年计息一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

项目以债券存续期通过冷库等租金以及收入物业费、停车费等获得收入作为专项债券还本付息基础。

债券存续期可偿债收益为 30367.74 万元，偿债备付率为 1.51，大于等于 1.5，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好。

## 五、项目收益与融资自求平衡方案

### （一）项目运作模式

运作主体：疏附县商务和工业信息化局

#### 1. 项目管理模式

##### （1）项目管理机构

建设运营单位为疏附县商务和工业信息化局，全面负责项目建设的协调、监督和具体实施。为确保资金合理使用和项目的实施，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制。

##### （2）人力资源配置

为了加强建设项目的管理，确保对工程质量、建设工期及投资的有效控制管理和组织协调，项目成立基建领导小组和项目管理办公室，负责对项目的组织、实施及协调各相关部门关系，保证项目如期完成。领导小组负责进行项目的立项决策、资金筹措、工程设计、招标投标、施工检查、竣工验收的组织与协调，负责财务与统计、信息与文档等方面管理，以确保项目在计划期内顺利实施。

##### （3）工程建设管理

1) 实行项目法人责任制，对工程质量终身负责。认真做好前期各项工作，施工过程中严把工程质量关，确保工程符合国家相关标准。

2) 做好项目的勘察和设计。按要求办理立项及有关报建手续，并委托具有国家规定的相关资质单位进行地质勘察和工程设计。杜绝“三边”工程，严格执行基本建设程序。

3) 实行公开招标。施工单位必须具有国家规定的相关资质。

4) 搞好工程监理和监督。选择具有相应资质的监理单位，按照建设监理细则进行全过程建设监理，严格检查建筑材料质量、施工工艺、施工进度、施工质量等各个环节。杜绝出现重大安全事故和工程质量问题。

5) 抓好项目竣工验收。按国家《建设项目（工程）竣工验收办法》的规定，及时组织竣工验收，办理竣工备案手续和固定资产移交手续。

## **2. 资金筹措计划**

项目总投资 15000.00 万元。项目拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，期限 15 年。项目预计 2024 年申报 12000 万元，年利率暂定为 4.5%，项目每半年计息一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。

## **3. 项目保障措施**

为了规范项目的实施与管理，便于集中决策、顺利推

动项目实施，成立项目建设领导小组、项目建设技术专家组和项目建设领导小组办公室，研究制订项目实施的统一技术规范 and 标准，建立项目实施安全保障体系。

（1）建设管理：项目建设实行招标管理。依据国家有关招标投标法律、法规和政策，研究制定招标投标管理规定、招标范围、招标组织形式和招标方式，招标方案确定后，按有关规定在指定的媒介或建设行政主管部门认可的方式发布招标公告。督促中标单位认真作好工程设计、预算及实施方案。严格按照招标合同，组织有关专家认真进行评估、督促、检查和验收。

（2）资金管理：本项目资金根据工程总体方案和实施步骤，实行项目管理，统筹安排，突出重点，集中投入，专款专用。

1）项目资金按建设要求采用专款专用，不能挤占挪用或变相挪用。

2）建立项目资金管理责任追究制度。杜绝挤占、挪用、截留项目资金，疏于管理造成国有资产流失等行为。项目完工后，相关行政主管部门组织对项目资金进行专项审计。

3）根据财务制度，设置独立的财务账簿和台帐，对项目资金到位情况、项目执行情况以及工程形象进度等，实行动态跟踪管理。

4）项目领导小组应保证按项目实施进度提前将项目建设资金落实到位，积极筹措资金，拓宽融资渠道。项目建

设过程中，资金投入是关键，必须拓宽融资渠道，切实落实项目建设资金，建立“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，按工程进度核拨工程款。

（3）合同管理：合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入的资金数额大，施工周期相对较短，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

## （二）项目运营收益

本项目实施后主要营业收入为：收取仓库租金、物业费、停车费。

### 1. 租金收入

根据喀什地区类似冷藏仓库物流设施同类推算：

果蔬仓库面积 40000 平方米，租金单价 2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $2 \times 365 = 720$ （元/平方米.年）；

配货仓库面积 10000 平方米，租金单价 1.2（元/平方米.天），每三年单价上调 5%，首年年租金  $1.2 \times 365 = 438$ （元/平方米.年）；

出租率：第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年出租率达 95%，第三年后出租率保持为 95%。

### 2. 物业费收入

根据喀什地区类仓库物流设施物业费收取推算：

仓储总面积 50000 平方米，物业费单价 1.5（元/平方米.月），年物业费  $1.5 \times 12 = 18$ （元/平方米.年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。

### 3. 停车费收入

仓储区停车位 400 个，停车费单价 10（元/天），年停车费  $10 \times 365 = 3650$ （元/年）；

负荷率：第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达 95%，第三年后负荷率保持为 95%。



首年营业收入为 2515.8 万元，运营期年均营业收入为 3566.37 万元，运营期总营业收入为 46362.88 万元。

营业收入、增值税及附加估算表详见附表 2。

### （三）财务费用

项目以发行债券等形式筹资，项目总投资 15000.00 万元。项目拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，期限 15 年。项目预计 2024 年申报 12000 万元，年利率暂定为 4.5%，项目每半年计息一次，年利息为 540 万元。债券发行及服务费总计 13.97 万元。专项债券本金于到期年一次性偿还。

### （四）运营成本

根据计划实施的经营方案和经营模式分析，本项目的运营成本构成主要由以下组成。

#### 1. 员工工资

项目人员暂定共需配备 30 人，员工工资平均 6 万元/年，福利费按照年度总工资的 10% 计算，平均员工工资及福利费约为 6.6 万元/年，工资及福利年度总支出约为 198 万元。

#### 2. 燃料动力费

本项目燃料动力费为年收入的 1%，首年年燃料动力费为 25.16 万元。燃料动力费在项目运营期总计为 463.63 万元。

#### 3. 折旧费

该项目折旧年限为 20 年，残值 5%，折旧费用为

653.67 万元/年。

#### 4. 修理费

项目的修理费预计为年折旧的 5%，项目年修理费为 32.68 万元，修理费在项目运营期总计为 424.89 万元。

总的来说，项目首年经营成本为 255.84 万元，运营期总经营成本为 3462.51 万元。项目运营期首年总成本为 1449.54 万元，运营期总成本为 20074.19 万元。总成本费用估算详见附表 5。

#### （五）相关税费

本项目增值税 2511.38 万元，城市维护建设税税率 5% 为 125.57 万元，教育费附加税率 3% 为 75.34 万元，地方教育费税率 2% 为 50.23 万元，房产税税率 12%，总计 4820.21 万元，增值税及附加税费合计 7582.72 万元。所得税税率 25%，所得税合计为 4949.89 万元。增值税及附加估算详见附表 2。

#### （六）资金平衡测算情况

##### 1. 项目可偿债收益

在项目存续期内累计项目收入 46362.88 万元，运营成本为 3462.51 万元，税金为 12532.62 万元，项目可偿债收益 30367.74 万元。项目可偿债收入估算详见附表 4。

##### 2. 项目还本付息

项目以发行债券等形式筹资，项目总投资 15000.00 万元。项目拟申请地方政府专项债券资金 12000 万元，期限

15 年。项目预计 2024 年申报 12000 万元，年利率暂定为 4.5%，项目每半年计息一次，年利息为 540 万元。债券发行及服务费总计 13.97 万元。

债券资金本息偿还计划详见附表 3。

### 3. 偿债指标计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=2.02

总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）=1.51

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=2.53

专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）=1.51

专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）=2.53

### 4. 资金平衡测算分析

喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心预计从 2026 年开始运营，在债券存续期内项目可偿债收益 30367.74 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。项目投资现金流量详见附表 6。

### 5. 结论

项目的偿债覆盖率为  $1.51 > 1.5$ ，因此，在债券存续期内，该项目累计收入可以覆盖债券偿还的本息支出，项目累计预期收入和融资能够达到平衡。

结论如下:

(1) 本项目的建设对地区社会、经济、发展将有较大的促进作用, 项目具正面社会影响, 与地方政府、群众、工程技术条件互相适应, 无社会风险, 社会效益非常突出, 社会可行性良好。

(2) 项目建设场址具有良好的区位优势, 地质稳定, 外部水、电基础设施条件良好, 为项目建设提供了有利的建设条件。

(3) 项目建设规模, 规划布局, 建设方案, 环保措施, 实施进度安排, 项目组织与管理, 资金筹措方案等是可行的。

(4) 项目建成投产后将改善本地区的城市基础设施建设, 提高城市环境质量, 由此加速相关行业的发展, 进而促进整个地区的发展, 有利于全社会环境质量的改善和保护, 提高人民生活水平和健康水平, 其社会效益是极其广泛和重要的。项目建设有良好的发展前景。

综上所述, 本项目建设可行。

#### **(七) 会计报表**

项目存续期模拟会计报表包括利润表、现金流量表和资产负债表, 详见附表 6、7 和附表 8。

#### **(八) 独立第三方专业机构进行评估意见**

本项目收益与融资自求平衡已由天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所审核并出具《喀什国家骨干冷

链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心专项债券方案总体评价报告》，该报告认为本项目的预期收益能够覆盖专项债还本付息，专项债券本息保障倍数为 1.51 倍。详见《喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心专项债券方案总体评价报告》，评价结论为通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足疏附县国际重卡物流园-冷链物流设施建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

## 六、项目压力测试与评价

### (一) 压力测试

本项目采用单因素压力测试。选用运营收入、成本进行单因素变动压力测试。单因素敏感性分析按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试。压力测试详见附表 9。

### (二) 总体评价

考虑运营收入变动因素分析专项债券偿债备付率，在运营收入增 5%的情况下，偿债备付率为 1.63；在运营收入增长 10%的情况下，偿债备付率为 1.74；在运营收入增长 15%的情况下，偿债备付率为 1.86；在运营收入增长 20%的情况下，偿债备付率为 1.97。在运营收入减少 5%的情况下，偿债备付率为 1.4；在运营收入减少 10%的情况下，偿债备付率为 1.28；在运营收入减少 15%的情况下，偿债备付率为 1.16；在运营收入减少 20%的情况下，偿债备付率为

1.05。

考虑成本变动因素分析专项债券偿债备付率，在成本下降 5%的情况下，偿债备付率为 1.55；在成本下降 10%的情况下，偿债备付率为 1.59；在成本下降 15%的情况下，偿债备付率为 1.63；在成本下降 20%的情况下，偿债备付率为 1.67。考虑成本变动因素分析专项债券偿债备付率，在成本增长 5%的情况下，偿债备付率为 1.47；在成本增长 10%的情况下，偿债备付率为 1.43；在成本增长 15%的情况下，偿债备付率为 1.39；在成本增长 20%的情况下，偿债备付率为 1.35。

根据项目资金平衡分析结果，项目偿债备付率达到 1.51，此外，通过对运营收入变动、成本变动进行压力测试后，结果显示，项目收益能够满足覆盖债券的还本付息，项目的抗风险能力较强。

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

#### 1. 建设和管理风险

##### 1.1 自然环境和施工条件

###### （1）自然环境

本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染

物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

## （2）施工条件

本次项目工程施工地点周边道路齐备，施工及运输条件较佳。但由于周边多为居民区及道路，对施工有一定影响，加强道路引导及其他安全措施，避免形成施工伤害。

### 1.2 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

工程风险主要是指项目建设过程中，工程地质条件、水文地质条件与预测情况发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长。

本项目工期较短，建设期内出现地质变化的可能性比较小。且本项目属于骨干冷链物流基地建设，技术简单成熟，可控性比较强。因此，本项目工程风险较小。

### 1.3 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

要重视前期勘察工作，以准确、详细的勘察成果避免因此产生的设计缺陷，引起设计变更。保证设计质量。

### 1.4 工程事故

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪音污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机器操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的生命安全；粉尘、噪音等涉及到施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

防范措施：（1）房屋拆迁时，要求施工企业严格执行

劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。（2）项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。（3）项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。（4）项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。（5）在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。（6）加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。（7）配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。（8）临近水边的施工增设防护围网。（10）可通过投保第三方责任险转移风险。

### 1.5 其他风险

加强项目资金的统一管理，单独建帐、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。做好场地勘测工作，确保设计基础数据的准确性，避免设计变更等发生。

## 2. 财务和市场风险

### 2.1 市场风险

由于不确定和不可预见因素的影响，项目可能延缓完工，都将影响到项目的实际盈利水平。

积极做好项目宣传、建立市场渠道体系等工作，降低风险。



## 2.2 财务风险

项目的实施、拆迁安置等均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

## 3. 公共政策风险

本项目政策支持比较大的行业，政策风险较低。尽管这一风险很低，还是需关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

## 4. 流动性风险

### 4.1 投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，价格超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

### 4.2 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续

期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿,为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

#### 4.3 存续债券置换不畅风险

若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险。则发行人正常经营活动将会受到负面影响。同时,随着债务融资规模的上升,发行人的财务风险可能会增大。

#### 4.4 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通,交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况,从而影响债券流动性。

此外,项目收益债券发行前,应在发行公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时,应签署书面文件,承诺具有相应的风险识别和风险承受能力,自行承担债券流动性风险。

#### 4.5 评级变动风险

本期债券存续期内,若出现宏观经济的剧烈波动,导致经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等

问题,不排除资信情况出现变化,本期债券的信用等级发生调整,从而对本期债券投资者带来一定的风险。

#### 4.6 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5号)规定,企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增,将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

#### 5. 偿付风险

要求项目密切关注招商引资力度及相关优惠政策,加强项目运营及资金管理,压缩不合理支出,提高资金使用效率,保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现,本项目不能足额偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还,若政府预算基金收入或专项收入超出预期,可选择提前还款,以减轻偿债压力。

### (二) 潜在风险应对措施

#### 1. 建设和管理风险应对措施

(1) 工期风险应对措施: 项目的建设和管理是要求较高的水利工程,项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制,负责全面协调项

目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

（2）质量风险应对措施：做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重人才队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好的满足城市建设事业发展的需要。

（4）外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工

程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（6）技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

## **2. 财务和市场风险应对措施**

依托疏附县商务和工业信息化局的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，及时解决施工过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

### **（1）公共政策风险应对措施**

加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

## （2）流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

## （3）偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债项目信息披露力度，强化专项债项目全过程管理，对专项债“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

## 八、其他需要说明的事项

本项目工程量较大，影响工程进度、工程质量和工程造价的因素比较多，因此针对一些问题提出如下建议：

1. 做好资金筹措工作，做好资金使用计划，确保项目建设资金能够按时到位。

2. 必须做好施工组织设计，使每个施工项目的施工方案切合实际，严格按照施工规范和施工操作规程的技术要求进行施工。明确各级施工人员的岗位职责，按时、按质

完成各阶段工程任务。

3. 建立完善的施工监督机制。通过招投标引进高素质施工和监理队伍；充实施工和监理队伍的人才、设备、技术力量；做好施工过程中的材料检测、实验工作；加强工程监理，确保工程质量。

4. 制定合理的施工计划，避免出现赶工现象，以免造成质量事故或返工浪费。

5. 建设要优质高效，既要考虑满足近期地块的实际需求，又要考虑长远的规划发展需要，把眼前利益和长远利益结合起来；

6. 要建立健全管理制度、发展规划、企业服务流程等。

7. 根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈自治区财政支出事前绩效评估管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕36号）要求，疏附县商务和工业信息化局对本项目进行了事前绩效评估，该项目符合各项法律、政策规定，符合各级规划及大事优先、民生优先原则。项目的主要实施内容与绩效目标切合实际，符合自治区和喀什地区政府对项目的整体规划。实施单位职能与项目实施内容相匹配，具有不可替代性，项目总体目标明确。项目资金来源渠道明确，资金支持方式科学合理。详见《喀什国家骨干冷链物流基地(疏附县)项目-农产品冷链集配物流中心事前绩效评估报告》。

附表：

附表 1：项目总投资估算表

附表 2：营业收入、增值税及附加估算表

附表 3：债券资金本息偿还计划表

附表 4：专项债还款测算表

附表 5：总成本费用估算表

附表 6：利润表

附表 7：项目投资现金流量表

附表 8：资产负债表

附表 9：压力测试表



附表 1:

项目总投资估算表

序 号	估算价值 (万元)						技术经济指标 (取费标准)		
	工程或 费用名称	建筑工程 费	设备及 工器具 购置费	安装工程 费用	其它费 用	合计	单位	数量	单价
一	第一部分: 工程费用	10350	2000	1550	0	13900	m2	50000	
1	保鲜仓储	7200	0	1240	0	8440	m2	40000	2110
1.1	土建	7200				7200	m2	40000	1800
1.2	给排水			440		440	m2	40000	110
1.3	消防工程			120		120	m2	40000	30
1.4	强电 (电气照明)			320		320	m2	40000	100
1.5	采暖			280		280	m2	40000	70
2	配货仓	1800	0	310	0	2110	m2	10000	2110
2.1	土建	1800				1800	m2	10000	1800
2.2	给排水			110		110	m2	10000	110
2.3	消防工程			30		30	m2	10000	30
2.4	强电 (电气照明)			80		80	m2	10000	100
2.5	采暖			70		70	m2	10000	70
3	室外配套设施附属及采购	1350	2000			3350			
二	第二部分: 工程建设其它费用				809.33	809.33			
序 号	项目名称	计费基础			费率 (%)	费用	依据		
1	项目建设管理费	13900			1.2	166.8	参照财政部 财建[2016]504号		
2	项目前期工作咨询费	13900			0.1	13.9	《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》(新计价房[2002]866号)		
3	地质勘察费	208.5			27	56.3	按照设计费 27%计取		

4	设计费 (包含 初设 费)	13900			1.5	208.5	参照国家计委 建设部计价格 [2002]10 号		
5	施工图 纸审查 费	13900			0.2	27.8	《关于降低建筑工程施工图设 计专家审查费标准 等有关事 宜的通知》(新发改医价 【2012】830 号)		
6	工程保 险费	13900			0.3	41.7	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
7	场地准 备及临 时设施 费	13900			0.25	34.75	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
8	招标代 理服务 费	13900			0.15	20.51	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
9	工程监 理费	13900			1	139	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
10	建设项 目环境 评估费	13900			0.08	11.12	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
11	消防设 施检测 费	13900			0.05	6.95	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
12	工程造 价咨询 服务费	13900			0.48	66.72	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
13	水土保 持费	13900			0.11	15.29	《国家发展改革委关于进一步 放开建设项目专业 服务价格的 通知》(发改价格〔2015〕299 号)		
三	第三部 分: 预 备费用				290.67	290.67			
1	基本预 备费				290.67	290.67		14709.33	2.00%
四	第四部 分: 合 计费用	10350	2000	1550	1100	15000			
注: 总投资金额是参考当地目前同类型项目的投资水平后进行的估算, 实际投资成本应按施工图纸进行确定。									

附表 2:

营业收入、增值税及附加估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	年度		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	营业收入(万元)	46362.88			2515.80	2875.20	3392.40	3551.91	3551.91	3551.91	3719.39	3719.39	3719.39	3895.24	3895.24	3895.24	4079.89
1.1	保鲜仓储租赁费	38072.67			2044.00	2336.00	2774.00	2912.70	2912.70	2912.70	3058.34	3058.34	3058.34	3211.25	3211.25	3211.25	3371.81
1.1.1	出租面积				40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
1.1.2	仓储区租赁单价（平方米/元/天）				2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43
1.1.3	仓储区租赁单价（平方米/元/年）				730.00	730.00	730.00	766.50	766.50	766.50	804.83	804.83	804.83	845.07	845.07	845.07	887.32
1.1.4	负荷率				0.70	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.1.5	销项税额				168.77	192.88	229.05	240.50	240.50	240.50	252.52	252.52	252.52	265.15	265.15	265.15	278.41
1.2	配货仓储租赁费	5710.90			306.60	350.40	416.10	436.91	436.91	436.91	458.75	458.75	458.75	481.69	481.69	481.69	505.77
1.2.1	出租面积				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
1.2.2	仓储区租赁单价（平方米/元/天）				1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46
1.2.3	仓储区租赁单价（平方米/元/年）				438.00	438.00	438.00	459.90	459.90	459.90	482.90	482.90	482.90	507.04	507.04	507.04	532.39
1.2.4	负荷率				0.70	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2.5	销项税额				25.32	28.93	34.36	36.07	36.07	36.07	37.88	37.88	37.88	39.77	39.77	39.77	41.76
1.3	物业费年收入	1075.50			63.00	72.00	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50
1.3.1	物业管理面积				50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
1.3.2	单位面积物业费（平方米/元/月）				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.3.3	负荷率				0.70	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3.4	销项税额				3.57	4.08	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84
1.4	停车费年收入	1503.80			102.20	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80
1.4.1	车位(个)				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.4.2	停车费（元/日）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

1.4.3	负荷率				0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.4.4	销项税额				8.44	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64	9.64
2	增值税附加	7582.72			258.78	295.75	351.20	368.76	418.10	684.68	718.22	718.22	718.22	753.45	753.45	753.45	790.43
2.1	增值税	2511.38			0.00	0.00	0.00	0.00	44.85	287.20	300.93	300.93	300.93	315.35	315.35	315.35	330.49
2.2	城市维护建设税	125.57			0.00	0.00	0.00	0.00	2.24	14.36	15.05	15.05	15.05	15.77	15.77	15.77	16.52
2.3	教育费附加	75.34			0.00	0.00	0.00	0.00	1.35	8.62	9.03	9.03	9.03	9.46	9.46	9.46	9.91
2.4	地方教育费	50.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.90	5.74	6.02	6.02	6.02	6.31	6.31	6.31	6.61
2.5	房产税	4820.21			258.78	295.75	351.20	368.76	368.76	368.76	387.20	387.20	387.20	406.56	406.56	406.56	426.89

附表 3:

债券资金本息偿还计划表

序号	项 目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	年度		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	专项债券 资金偿还		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
1	专项债券 资金余额		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
2	当年应计 利息	8100.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
3	当年专项 债券还本 付息费用	20113.97	553.59	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	12540.03
3.1	当年专项 债券还本	12000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00
3.2	当年专项 债券付息	8100.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
3.3	发行费及 服务费	13.97	13.59	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

附表 5:

总成本费用估算表（单位： 万元）

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	年度		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	年工资及福利费	2574.00			198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
1.1	员工				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	人均工资（万元/年）				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3	福利费				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	修理费	424.89			32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68
3	（其他费用） 原材料、燃料、动力费	463.63			25.16	28.75	33.92	35.52	35.52	35.52	37.19	37.19	37.19	38.95	38.95	38.95	40.80
5	折旧费	8497.71			653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67	653.67
6	利息及发行等 费用支出	8113.97	553.59	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03
7	总成本费用	20074.19	553.59	540.03	1449.54	1453.13	1458.30	1459.90	1459.90	1459.90	1461.57	1461.57	1461.57	1463.33	1463.33	1463.33	1465.18
	其中：经营成本	3462.51	0.00	0.00	255.84	259.44	264.61	266.20	266.20	266.20	267.88	267.88	267.88	269.64	269.64	269.64	271.48

附表 6:

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期														15
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	年度		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	营业收入	46362.88	0.00		2515.80	2875.20	3392.40	3551.91	3551.91	3551.91	3719.39	3719.39	3719.39	3895.24	3895.24	3895.24	4079.89
2	增值税及附加	7582.72	0.00		258.78	295.75	351.20	102.18	684.68	684.68	718.22	718.22	718.22	753.45	753.45	753.45	790.43
3	总成本费用	18980.57	0.00		1449.54	1453.13	1458.30	1459.90	1459.90	1459.90	1461.57	1461.57	1461.57	1463.33	1463.33	1463.33	1465.18
5	利润总额	19799.58	0.00		807.48	1126.32	1582.89	1989.82	1407.33	1407.33	1539.59	1539.59	1539.59	1678.46	1678.46	1678.46	1824.28
6	应纳税所得额	19799.58	0.00		807.48	1126.32	1582.89	1989.82	1407.33	1407.33	1539.59	1539.59	1539.59	1678.46	1678.46	1678.46	1824.28
7	所得税	4949.89	0.00		201.87	281.58	395.72	497.46	351.83	351.83	384.90	384.90	384.90	419.61	419.61	419.61	456.07
8	净利润	14849.68	0.00		605.61	844.74	1187.17	1492.37	1055.49	1055.49	1154.69	1154.69	1154.69	1258.84	1258.84	1258.84	1368.21
9	期初未分配利润		0.00		0.00	605.61	1450.35	2637.52	4129.89	5185.38	6240.88	7395.57	8550.25	9704.94	10963.79	12222.63	13481.48
10	期末未分配利润		0.00		605.61	1450.35	2637.52	4129.89	5185.38	6240.88	7395.57	8550.25	9704.94	10963.79	12222.63	13481.48	14849.68

附表 7:

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	建设期		运营期													合计
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1	经营活动净现金流量		-	1,799.31	2,038.43	2,380.87	2,486.13	2,449.13	2,249.19	2,348.39	2,348.39	2,348.39	2,452.54	2,452.54	2,452.54	2,561.90	30,367.74
1.1	现金流入			2,515.80	2,875.20	3,392.40	3,551.91	3,551.91	3,551.91	3,719.39	3,719.39	3,719.39	3,895.24	3,895.24	3,895.24	4,079.89	46,362.88
(1)	营业收入			2,515.80	2,875.20	3,392.40	3,551.91	3,551.91	3,551.91	3,719.39	3,719.39	3,719.39	3,895.24	3,895.24	3,895.24	4,079.89	46,362.88
(2)	补贴收入																-
(3)	其他流入																-
1.2	现金流出			716.49	836.77	1,011.53	1,065.78	1,102.78	1,302.71	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,442.70	1,442.70	1,442.70	1,517.98	15,995.13
(1)	经营成本			255.84	259.44	264.61	266.20	266.20	266.20	267.88	267.88	267.88	269.64	269.64	269.64	271.48	3,462.51
(2)	税金及附加			258.78	295.75	351.20	368.76	418.10	684.68	718.22	718.22	718.22	753.45	753.45	753.45	790.43	7,582.72
(3)	所得税			201.87	281.58	395.72	430.81	418.48	351.83	384.90	384.90	384.90	419.61	419.61	419.61	456.07	4,949.89
2	投资活动净现金流量	-12000	-3000	-	-	-	-	-	-	-	-					-	-3,000.00
2.1	现金流入																-
2.2	现金流出	12000	3,000.00														3,000.00
(1)	建设投资																-
(2)	维持运营投资																-
(3)	流动资金																-
3	筹资活动净现金流量	12000	3000	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-540.027	-12540.027	-16,020.35
3.1	现金流入	12000	3000														3,000.00
(1)	项目资本金投入		3,000.00														3,000.00
(2)	维持运营投资																-
(3)	建设投资借款	12000															-
(4)	流动资金借款																-
(5)	短期借款																-
3.2	现金流出			540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	12,540.03	19,020.35
(1)	各种利息支出			540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	540.03	7,020.35
(2)	偿还长期借款本金															12,000	12,000.00
(3)	偿还流动资金借款本金																-
(4)	偿还短期借款本金																-
(5)	股利分配																-
4	净现金流量		-	1,259.28	1,498.41	1,840.84	1,946.10	1,909.10	1,709.16	1,808.36	1,808.36	1,808.36	1,912.51	1,912.51	1,912.51	-9,978.12	11,347.39
5	累计盈余资金		-	1,259.28	2,757.69	4,598.53	6,544.63	8,453.73	10,162.89	11,971.25	13,779.61	15,587.97	17,500.49	19,413.00	21,325.51	11,347.39	



附表 8:

资产负债表（单位：万元）

序号	项目	建设期		运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	资产	12000.00	15000.00	15605.61	16450.35	17637.52	18929.95	20185.38	21240.88	22395.57	23550.25	24704.94	25963.79	27222.63	28481.48	17849.68
1	流动资产总额	0.00	0.00	1259.28	2757.69	4598.53	6544.63	8453.73	10162.89	11971.25	13779.61	15587.97	17500.49	19413.00	21325.51	11347.39
(1)	货币资金	0.00	0.00	1259.28	2757.69	4598.53	6544.63	8453.73	10162.89	11971.25	13779.61	15587.97	17500.49	19413.00	21325.51	11347.39
	现金															
	累计盈余资金	0.00	0.00	1259.28	2757.69	4598.53	6544.63	8453.73	10162.89	11971.25	13779.61	15587.97	17500.49	19413.00	21325.51	11347.39
(2)	应收账款															
(3)	预付账款															
(4)	存货															
(5)	其他															
2	在建工程	12000.00														
3	固定资产净值		15,000.00	14346.33	13692.66	13038.99	12385.32	11731.65	11077.98	10424.31	9770.64	9116.97	8463.30	7809.63	7155.96	6502.29
4	无形及其他资产净值															
二	负债及所有者权益	12000.00	15000.00	15605.61	16450.35	17637.52	18929.95	20185.38	21240.88	22395.57	23550.25	24704.94	25963.79	27222.63	28481.48	17849.68
1	流动负债总额															
(1)	短期借款															
(2)	应付账款															
(3)	预收账款															
(4)	其他															
2	建设投资借款	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	0.00
3	流动资金借款															
4	负债小计															
5	所有者权益	0.00	3000.00	3605.61	4450.35	5637.52	6929.95	8185.38	9240.88	10395.57	11550.25	12704.94	13963.79	15222.63	16481.48	17849.68
(1)	资本金		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
(2)	资本公积															
(3)	累计盈余公积															
(4)	累计未分配利润	0.00		605.61	1450.35	2637.52	3929.95	5185.38	6240.88	7395.57	8550.25	9704.94	10963.79	12222.63	13481.48	14849.68

附表 9:

压力测试表									
偿债指标	收入（万元）								
	46362.87578								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债倍数	1.05	1.16	1.28	1.40	1.51	1.63	1.74	1.86	1.97
偿债指标	成本（万元）								
	15995.13								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债倍数	1.67	1.63	1.59	1.55	1.51	1.47	1.43	1.39	1.35