

PAN-CHINA

Certified Public Accountants

疏附县国际重卡物流园项目 专项债券方案总体评价



目 录

一、专项债券方案总体评价.....	第 1-5 页
二、附录 1：现金流分析.....	第 6 页
三、附录 2：可偿债收益估算.....	第 7 页

疏附县国际重卡物流园项目

专项债券方案总体评价

天健新咨字〔2024〕71号

一、项目概述

为改善疏附县乃至周边区域物流业目前存在的物流信息化水平低、物流仓储设施布局分散等诸多问题，有利于培育第三方物流企业，为相关客户提供各种现代物流服务，对促进疏附县乃至更大区域现代物流业发展具有重要作用。结合疏附县的需求分析，疏附县商务和工业信息化局计划实施疏附县国际重卡物流园项目。

建设内容及规模：用地 3337.24 亩，总用地面积为 2224846.59 平方米，建筑总面积为 1046900 平方米，其中包括信息控制与调度中心 60000 平方米，检验办公（入关）16000 平方米，产品展贸中心 33500 平方米，冷藏仓库物流区 31400 平方米，西区包括信息控制与调度二区 18000 平方米，检验办公（出关）16000 平方米，智能深加工厂区 147600 平方米、智慧云仓物流区 251500 平方米。

本项目总投资 170,000.00 万元。拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。拟申请地方政府专项债券资金 135,000.00 万元，占总投资的 79.41%；其余 35,000.00 万元为财政资金，占总投资的 20.59%。项目 2024 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2025 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2026 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2027 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2028 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2029 年计划投资 10,000.00 万元，地方配套财政资金 10,000.00 万元；专项债

券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。本批次申请专项债券 27,000.00 万元，15 年期，本次发行金额到年底执行率为 100%。

二、评价要素

财政部发布的《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本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。根据《通知》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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

1. 项目收入 520,921.57 万元

本项目以租金收入及物业管理费收入作为专项债券还本付息基础。

（1）租金收入

1) 项目建成后可供出租的果蔬仓库面积为 13700 平方米，租金为 1.5 元/平方米·天，预计前三年出租率 80%，第四年至第六年出租率 85%，第七年后出租率保持 90%；则第一年租金为 600.06 万元，运营期果蔬仓库租金收入合计 8,438.35 万元。

2) 项目建成后可供出租的肉类仓库面积为 13700 平方米，租金为 3 元/平方米·天，预计前三年出租率 80%，第四年至第六年出租率 85%，第七年后出租率保持 90%；则第一年租金为 1,200.12 万元，运营期肉类仓库租金收入合计 16,876.73 万元。

3) 项目建成后可供出租的智能深加工厂区面积为 131600 平方米，租金为 2.5 元/平方米·天，预计前三年出租率 80%，第四年至第六年出租率 85%，第七年后出租率保持 90%；则第一年租金为 9,606.80 万元，运营期智能深加工厂区租金收入合计 135,095.64 万元。

4) 项目建成后可供出租的智慧云仓物流区面积为 219200 平方米，租金为 2.5 元/平方米·天，预计前三年出租率 80%，第四年至第六年出租率 85%，第七年后出租率保持 90%；则第一年租金为 16,001.60 万元，运营期智慧云仓物流

区租金收入合计 225,022.50 万元。

5) 项目建成后可供出租的配套商业区面积为 133200 平方米, 租金为 2 元/平方米·天, 预计前三年出租率 60%, 第四年至第六年出租率 65%, 第七年后出租率保持 70%; 则第一年租金为 5,834.16 万元, 运营期配套商业区租金收入合计 84,109.14 万元。

6) 项目建成后可供出租的附属办公用房面积为 68000 平方米, 租金为 1.7 元/平方米·天, 预计前三年出租率 80%, 第四年至第六年出租率 85%, 第七年后出租率保持 90%; 则第一年租金为 3,375.52 万元, 运营期附属办公用房租金收入合计 47,468.25 万元。

以上项目租金收入合计 517,010.61 万元。

(2) 物业管理费收入

项目物业管理总面积 579400 平方米, 单价 0.5 元/平方米·月, 预计前三年出租率 80%, 第四年至第六年出租率 85%, 第七年后出租率保持 90%, 则物业管理费第一年收入为 278.11 万元, 运营期物业管理费收入合计 3,910.96 万元。

债券存续期内项目累计运营收入 520,921.57 万元。

2. 项目运营成本 50,246.69 万元

(1) 燃料动力费

参考同类型规模项目进行预测, 本项目燃料动力费按营业收入的 1%计取, 则第一年燃料动力费为 368.96 万元/年, 项目运营期累计燃料动力费 4,796.48 万元。

(2) 职工薪酬

项目新增劳动定员 50 人, 人员工资平均 4.6 万元/年, 则正常年工资及福利费 2,749.68 万元。项目运营期累计工资及福利费 35,745.84 万元。

(3) 修理费

本项目年修理费按照燃料动力费、职工薪酬、修理费的 2%进行测算, 年均修理费为 395.11 万元。项目运营期累计修理费 5,136.43 万元。

(4) 其他费用

本项目年修理费按照折旧费的 8%进行测算, 年均修理费为 351.38 万元。项目运营期累计修理费 4,567.94 万元。

(5) 折旧费

根据项目可行性研究报告，年折旧费 4,938.84 万元，项目运营期累计折旧费 64,204.92 万元。

债券存续期项目累计成本 114,451.61 万元，其中累计运营成本 50,246.69 万元。

3. 财务费用 91,125.00 万元

项目拟申请地方政府专项债券 135,000.00 万元，本批次计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期。

债券存续期累计产生债券利息 91,125.00 万元，本息合计 226,125.00 万元。

4. 相关税费 126,323.90 万元

(1) 增值税

项目增值税税率暂按 9% 考虑。项目运营期内累计产生销项税 42,910.34 万元，可抵扣固定资产进项税 14,036.70 万元，交纳增值税 28,873.64 万元。

(2) 税金及附加、房产税

包括城市建设维护税预计为增值税的 5%，教育费附加预计为 3%，地方教育费附加预计为 2%。项目运营期累计税金及附加 2,887.36 万元。

房产税税率 12%。项目运营期累计房产税 56,918.60 万元。

(3) 企业所得税

企业所得税预计为应纳税所得额的 15%，项目运营期累计企业所得税 37,644.30 万元。

债券存续期累计产生税费 126,323.90 万元。

5. 资金保障倍数 1.52 倍

通过对疏附县商务和工业信息化局提供的《疏附县国际重卡物流园项目实施方案》中的资金收支数据进行分析测算，本项目在债券存续期内，还本付息支出 226,125.00 万元，可用于债券还本付息的现金流收入 344,350.98 万元（项目运营收入 520,921.57 万元，运营成本 50,246.69 万元，税费 126,323.90 元），地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到 1.52 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院发布的《关于加强地方政府性债务管理的意

见》（国发〔2014〕43号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

当前，城市基础设施建设需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从自治区和当地实际出发的地方政府市政项目收益债。

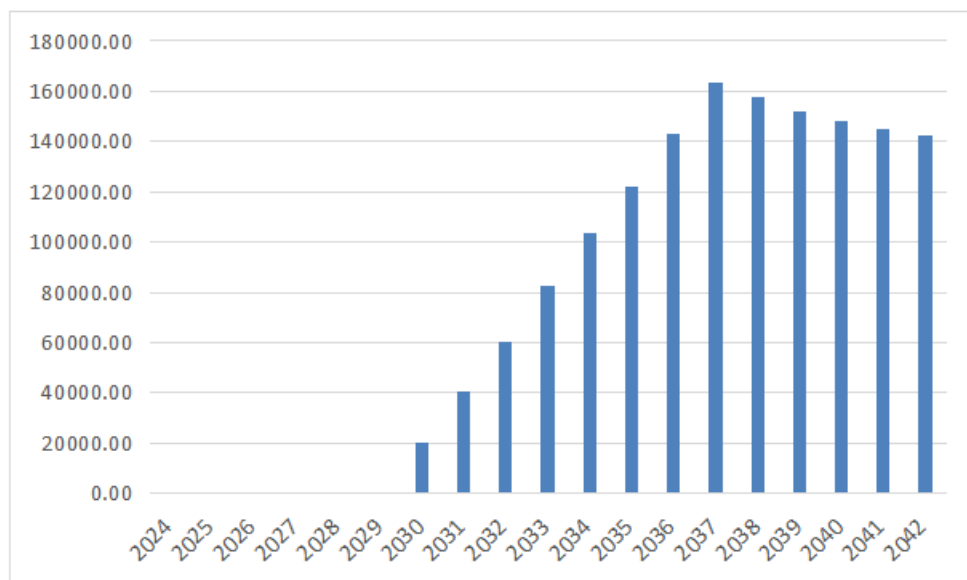
（二）资金稳定性

根据疏附县国际重卡物流园项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券发行计划，项目拟申请地方政府专项债券资金 135,000 万元。项目 2024 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2025 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2026 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2027 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2028 年计划投资 32,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 27,000.00 万元，利率 4.5%，15 年期，地方配套财政资金 5,000.00 万元；项目 2029 年计划投资 10,000.00 万元，地方配套财政资金 10,000.00 万元；专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还。本批次申请专项债券 27,000.00 万元，15 年期，本次发行金额到年底执行率为 100%。

根据疏附县商务和工业信息化局提供数据，本债券对应的疏附县国际重卡物流园项目预计从 2030 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 344,350.98 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 142,522.70 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

疏附县国际重卡物流园项目
专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



三、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为疏附县国际重卡物流园项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时租金收入及物业管理费收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，项目通过发行地方政府专项债券资金 135,000.00 万元，以项目收益与融资自求平衡的方式满足部分疏附县国际重卡物流园项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

新疆分所

中国·乌鲁木齐市

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二四年十月二十日



附录：现金流分析

根据疏附县商务和工业信息化局提供《疏附县国际重卡物流园项目实施方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券利率暂按 4.5%测算，15 年期，专项债券利息每半年支付一次，专项债券本金于到期年一次性偿还（专项债券期限 15 年，债券到期一次性还本，发行费为债券发行费率 1%、债券登记托管费率 0.08%、债券兑付服务费率 0.05%）进行了现金流分析测算，见下表：

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限	建设期						运营期														合计
年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
现金流模拟测算表																					
现金流入																					
地方自筹资金流入	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	10000.00														35000.00	
债券资金流入	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00															135000.00	
其他资金流入																					
可支配利润现金净流入							26302.01	26302.01	26302.01	28139.91	26681.66	25111.19	26762.11	26762.11	26762.10	26579.85	26397.59	26215.33	26033.07	344350.98	
现金流入总额	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	10000.00	26302.01	26302.01	26302.01	28139.91	26681.66	25111.19	26762.11	26762.11	26762.10	26579.85	26397.59	26215.33	26033.07	514350.98	
现金流出																					
建设期资金流出	30754.43	29539.37	28324.31	27109.25	25894.19	3924.70														145546.24	
运营期现金流出																					
债券发行费用	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00															135.00	
债券登记托管费用	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16															10.80	
债券兑付服务费用	1.41	1.47	1.53	1.59	1.65	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.24	0.24	0.18	0.12	0.06	11.25	
债券还本付息	1,215.00	2,430.00	3,645.00	4,860.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	6,075.00	33,075.00	31,360.00	30,645.00	29,430.00	28,215.00	226125.00	
现金流出总额	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	10000.00	6075.30	6075.30	6075.30	6075.30	6075.30	6075.30	6075.30	6075.30	33075.24	31960.24	30645.18	29430.12	28215.06	371828.28	
现金净流入																					
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20226.71	20226.71	20226.71	22064.61	20606.35	19035.89	20686.81	20686.81	-6313.14	-5280.39	-4247.59	-3214.79	-2181.99	142522.70	
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20226.71	40453.42	60680.12	82744.73	103351.08	122386.98	143073.78	163760.59	157447.45	152167.06	147919.47	144704.69	142522.70		
评价偿债覆盖率	1.52																				

附录 2：可偿债收益估算表

根据疏附县商务和工业信息化局提供《疏附县国际重卡物流园项目实施方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券存续期内累计运营收入 520,921.57 万元，累计运营成本 50,246.69 万元，累计税费 126,323.90 万元，可偿债收益 344,350.98 万元，见下表：

可偿债收益估算表

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	15	16	17	18	19
年度			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	项目收入	520921.57							36896.37	36896.37	36896.37	39323.94	39323.94	39323.94	41751.52	41751.52	41751.52	41751.52	41751.52	41751.52	41751.52
1.1	租金收入	517010.61							36618.26	36618.26	36618.26	39028.45	39028.45	39028.45	41438.64	41438.64	41438.64	41438.64	41438.64	41438.64	41438.64
1.1.1	果蔬仓库	8438.35							600.06	600.06	600.06	637.56	637.56	637.56	675.07	675.07	675.07	675.07	675.07	675.07	675.07
1.1.2	肉类仓库	16876.73							1200.12	1200.12	1200.12	1275.13	1275.13	1275.13	1350.14	1350.14	1350.14	1350.14	1350.14	1350.14	1350.14
1.1.3	智能深加工厂区	135095.64							9606.80	9606.80	9606.80	10207.23	10207.23	10207.23	10807.65	10807.65	10807.65	10807.65	10807.65	10807.65	10807.65
1.1.4	智慧云仓物流区	225022.50							16001.60	16001.60	16001.60	17001.70	17001.70	17001.70	18001.80	18001.80	18001.80	18001.80	18001.80	18001.80	18001.80
1.1.5	配套商业区租金	84109.14							5834.16	5834.16	5834.16	6320.34	6320.34	6320.34	6806.52	6806.52	6806.52	6806.52	6806.52	6806.52	6806.52
1.1.6	附属办公用房	47468.25							3375.52	3375.52	3375.52	3586.49	3586.49	3586.49	3797.46	3797.46	3797.46	3797.46	3797.46	3797.46	3797.46
1.2	物业管理收入	3910.96							278.11	278.11	278.11	295.49	295.49	295.49	312.88	312.88	312.88	312.88	312.88	312.88	312.88
2	税费	88679.60							4031.37	4031.37	4031.37	2617.08	7691.93	7859.90	8345.23	8345.23	8345.23	8345.23	8345.23	8345.23	8345.23
2.1	交纳增值税	28372.64							0.00	0.00	0.00	-1679.63	3239.26	3239.26	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25
2.1.1	增值税销项税	42910.34							3039.27	3039.27	3039.27	3239.26	3239.26	3239.26	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25	3439.25
2.1.2	增值税进项税	14036.70							3039.27	3039.27	3039.27	4918.89									
2.2	税金及附加	2887.36							0.00	0.00	0.00	0.00	155.96	323.93	343.93	343.93	343.93	343.93	343.93	343.93	343.93
2.3	房产税	56918.60							4031.37	4031.37	4031.37	4296.71	4296.71	4296.71	4562.05	4562.05	4562.05	4562.05	4562.05	4562.05	4562.05
3	项目总成本	114451.61							8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97	8803.97
3.1	燃料动力费	4796.43							368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96	368.96
3.2	修理费	5136.43							395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11	395.11
3.3	工资及福利费	35745.84							2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68	2749.68
3.4	其他费用	4567.94							351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38
	运营成本	50246.69							3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13	3865.13
3.5	折旧费	64204.92							4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84	4938.84
4	利润总额	317790.36							24061.03	24061.03	24061.03	27902.39	22828.04	22660.07	24602.32	24602.32	24602.32	24602.32	24602.32	24602.32	24602.32
5	息税折旧摊销前利润	381995.23							28999.87	28999.87	28999.87	32841.73	27766.88	27595.91	29541.16	29541.16	29541.16	29541.16	29541.16	29541.16	29541.16
6	减：所得税	37644.30							2697.86	2697.86	2697.86	3022.19	2764.85	2487.72	2779.05	2779.05	2779.05	2779.05	2961.31	3143.57	3325.93
7	可偿债收益	344350.98							26302.01	26302.01	26302.01	29819.54	25002.03	25111.19	26762.11	26762.11	26762.10	26579.85	26397.59	26215.33	26032.07



تجارهت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650100057728684D

营业执照

(فوشىچە نۇسخا)

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

成立日期 2012年12月21日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 张恩虎

营业场所 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路222号天成广
场10楼1001、1002室

经营范围 许可经营项目：无。一般经营项目：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

تىزىملىقچى تور كىمان
登记机关



2021 年 03 月 29 日



国家企业信用

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通
合伙）新疆分所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向
第三方传送或披露。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名 称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

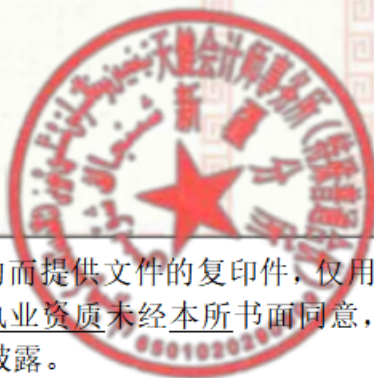
负 责 人：张恩虎

经 营 场 所：乌鲁木齐市天山区解放北路222号
天成广场10楼

分所执业证书编号：3300000016501

批准执业文号：新财会[2012]51号

批准执业日期：2012年12月14日



说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅

2012年12月14日

中华人民共和国财政部制

仅为出具报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



姓 名	张恩虎
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1968-10-24
Date of birth	
工作单位	天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所
Working unit	
身份证号码	650103196810243278
Identity card No.	

为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 张恩虎 是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用于任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

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

650100080023

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

新疆注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2001 12 11

2008年4月6日 (核发)





姓名 杨欲晓
Full name 女
性别 女
Sex 1971-02-11
出生日期 天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Date of birth 天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit 天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit 650102197102112128
Identity card No. 650102197102112128
Identity card No.

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 杨欲晓 是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

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.

650100370021

证书编号: 新疆注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2006 06 21
Authorized Institute of CPAs

发证日期: > 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

2018年4月16日 (换发)

