

克拉玛依市火车站南片区物流园基础设  
施工程（二期）  
专项债券方案总体评价

四川全信会计师事务所有限责任公司

地址：四川省成都市成华区昭觉寺南路50号4栋1单元14层1420号



# 克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）

## 专项债券方案总体评价

川全会咨字〔2025〕第 C-241 号

克拉玛依区住房和城乡建设局：

根据克拉玛依区住房和城乡建设局与四川全信会计师事务所有限责任公司（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

中国注册会计师：



包中平



安鑫颖

2025 年 11 月 20 日

附件：克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）专项债券方案总体评价。

## 一、项目概述

项目名称：克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）

项目建设内容：园区占地面积 250 万平方米（约 4000 亩），项目包含园区内仓库及停车场配套工程占地面积 16 万平方米，园区连接飞机场、火车站配套主路长约 7.5 千米，红线宽度 42 米，园区内支路约 5.5 千米，红线宽度 28 米等。系统配套给水、排水、消防、绿化，附属设施包含照明及交通及其他基础设施配套工程等。

建设年限：2 年

项目总投资：70,800.00 万元

申请地方政府专项债券资金总额：56,000.00 万元

债券发行期限：15 年

本次债券资金发行金额：28,000.00 万元

## 二、评价要素

财政部公布财预〔2017〕89 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》（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地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。

### （1）资金充足性

本项目克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期），以归属于项目专项收入为还本付息基础。通过对克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）提供的《资金平衡方案》中的

资金收支数据进行分析测算，克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）专项债券的资金覆盖率可达到 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发〔2014〕43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，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本项目的融资需求，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，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，一定要抓住这个难得的历史机遇。但本项目建设离不开各类资金的支持，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我国国情，从我国实际出发的地方政府“专项收益债”。

## （2）资金稳定性

根据克拉玛依区住房和城乡建设局对克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）专项债券发行计划，其中：2025 年新疆维吾尔自治区政府专项债券（二十二期）已发行债券融资 6,000.00 万元，期限 15 年，利率 1.95%；2025 年新疆维吾尔自治区政府专项债券（三十九期）已发行债券融资 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.31%；2025 年新疆维吾尔自治区政府专项债券（四十五期）已发行债券融资 1,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.24%；

2025 年度拟申请新增发行债券融资 28,000.00 万元（本次申请发行：28,000.00 万元），期限 15 年，暂定利率 3.20%；2026 年度拟发行债券融资 19,000.00 万元，期限 15 年，暂定利率 3.20%。

根据克拉玛依区住房和城乡建设局提供的数据，在债券存续期间产生营业 147,486.53 万元，其中：厂房租赁收入 71,217.17 万元，充电服务费收入 22,108.51 万元,物业收入 3,293.82 万元,停车位收入 963.83 万元,广告位租赁收入 49,903.20 万元,项目运营成本费用 12,003.59 万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 103,234.82 万元。在债券存续期内，各项收入可有效覆盖债券对应运营期运营成本费用、相关税金、债券利息支出。项目建设结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 24,658.15 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(3) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

偏离	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	82,587.86	87,749.60	92,911.34	98,073.08	103,234.82	108,396.56	113,558.30	118,720.04	123,881.78
保障倍数	1.02	1.08	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40	1.46	1.52

基于上表，本项目收入可偿债净收益下浮 5%，10%，15%，20%的情况下，以及上浮 5%，10%，15%，20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需要。结合上述压力测试及分析，当可偿债收益负向偏离 20%时，保障倍数为 1.02，能够满足还本付息的要

求，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。由以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

### 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，认为克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）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，项目运营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，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部分克拉玛依市火车站南片区物流园基础设施工程（二期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：根据克拉玛依区住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》的项目收入测算数据，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算：

现金流量表

序号	项目/年份	合计	建设期		运营期													
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	经营活动净现金流量	103234.82			4737.37	5066.84	5347.74	6119.29	6180.41	6250.70	7194.14	7300.73	7423.32	8609.40	8796.03	9010.65	10571.00	10627.20
2	现金流入	147486.53			6375.10	6886.37	7323.46	8523.37	8622.52	8736.54	10207.02	10379.93	10578.77	12433.83	12736.55	13084.68	15534.12	16064.27
3	营业收入	147486.53			6375.10	6886.37	7323.46	8523.37	8622.52	8736.54	10207.02	10379.93	10578.77	12433.83	12736.55	13084.68	15534.12	16064.27
4	现金流出	44251.71			1637.73	1819.53	1975.72	2404.08	2442.11	2485.84	3012.88	3079.20	3155.45	3824.43	3940.52	4074.03	4963.12	5437.07
5	经营成本	12003.59			714.23	730.80	744.96	788.16	791.37	795.07	847.24	852.85	859.28	924.14	933.96	945.23	1029.56	1046.74
6	相关税费	32248.12			923.50	1088.73	1230.76	1615.92	1650.74	1690.77	2165.64	2226.35	2296.17	2900.29	3006.56	3128.80	3933.56	4390.33
7	投资活动净现金流量																	
8	现金流入	70800.00	37000.00	33800.00														
9	现金流出	70800.00	37000.00	33800.00														
10	建设投资（不含利息）	68028.80	35918.40	32110.40														
11	建设期利息支出	2771.20	1081.60	1689.60														
12	其他投资活动支出																	
13	筹资活动净现金流量	67968.19	35878.39	32089.80														
14	现金流入	70800.00	37000.00	33800.00														
15	项目资本金投入																	
16	建设投资借款	56000.00	37000.00	19000.00														
17	现金流出	25408.48	1121.61	1710.20	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1689.68	1691.53	608.98
18	各种利息支出	25344.00	1081.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	1689.60	608.00
19	偿还债务本金	56000.00															37000.00	19000.00
20	净现金流量	24658.15			3047.69	3377.16	3658.06	4429.61	4490.73	4561.02	5504.46	5611.05	5733.64	6919.72	7106.35	7320.97	-28120.53	-8981.78
21	累计盈余资金				3047.69	6424.85	10082.91	14512.52	19003.25	23564.27	29068.73	34679.78	40413.42	47333.14	54439.49	61760.46	33639.93	24658.15

统一社会信用代码  
91511623717593448P

营业执照  
(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码  
“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  
四川全信会计师事务所有限责任公司

类型  
有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人  
包中平

注册资本  
叁拾万元整

成立日期  
2000年01月06日

营业期限  
2000年01月06日至 长期

经营范围  
许可项目：从事会计师事务所业务，代理记账（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，具体经营项目  
以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服  
务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

登记机关  
2020年12月11日

四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0008067

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:

二〇一一年六月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

名称: 四川全信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 包中平

经营场所: 四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51150286

批准执业文号: 川财注【1999】500号

批准执业日期: 1999年12月30日

姓名	包中平
性别	男
出生日期	1965-12-19
工作单位	四川全信会计师事务所有限公司
身份证号码	513031651219571


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 511502862568

批准注册协会:  
Authorized Institute of 四川省

发证日期:  
Date of Issuance 1995 年 12 月 1 日





注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

四川全信会计师事务所  
Shuang of the Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

四川全信会计师事务所  
Shuang of the transfer to Institute of CPAs

2014年11月29日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。  
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。  
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。  
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.  
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.  
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.  
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

四川全信会计师事务所  
Shuang of the Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

四川全信会计师事务所  
Shuang of the transfer to Institute of CPAs

2014年11月29日

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.

吉林省注册会计师协会  
2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格

证书编号:  
No. of Certificate 220100220002

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 吉林省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2017年12月27日

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.

吉林省注册会计师协会  
2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格

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.

吉林省注册会计师协会  
2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格

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

姓名 安鑫源  
性别 女  
出生日期 1981-08-04  
工作单位 吉林信阳会计师事务所有限公司  
身份证号码 220105198108041221



10:24

4G

4G

28

×

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

安鑫颖

会员编号 220100220002

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-14

通过

2022年

2022-08-10

通过

2021年

2021-05-18

通过

2020年

2020-06-09

通过

2019年

2019-03-11

通过