

喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目

实施方案

填报单位：喀什经济开发区规划土地建设环保局
(公章)
填报日期：2026年01月



目录

一、项目基本情况	3
（一）政策背景	3
（二）项目背景	5
（三）项目概况	8
（四）项目主管部门	9
（五）立项和建设的相关批复文件	10
（六）项目开工和建设时间	10
二、经济社会效益分析	10
（一）经济效益分析	10
（二）社会效益分析	10
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	13
（一）事前绩效评估	13
（二）绩效目标的设定	14
（三）绩效监控和评价	15
四、项目投资估算及资金筹措方案	16
（一）编制依据	16
（二）项目总投资估算	18
（三）项目融资计划	22
（四）建设期资金平衡方案	23
五、项目收益与融资自求平衡方案	23
（一）项目运作模式	23
（二）项目运营收益	24
（三）财务费用	24
（四）项目运营成本	25
（五）相关税费	26
（六）资金平衡测算	26
（七）会计报表	30
（八）独立第三方专业机构进行评估意见	30
六、项目压力测试与评价	31
（一）压力测试	31
（二）总体评价	31
七、项目风险提示	32
（一）影响项目风险因素	32
（二）潜在风险应对措施	32
八、其他需要说明的事项	34

喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升 项目实施方案

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《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〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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）、国家发展改革委、财政部和新疆维吾尔自治区发展改革委、财政厅关于2024年新增地方政府专项债券发行使用工作安排等法律法规及文件要求，结合喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

（1）《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》

文件提出抓住交通基础设施的关键通道、关键节点和重点工程，优先打通缺失路段，畅通瓶颈路段，配套完善道路安全防护设施和交通管理设施设备，提升道路通达水平。推进建立统一的全程运输协调机制，促进国际通关、换装、多式联运有机衔接，逐步形成兼容规范的运输规则，实现国际运输便利化。推动口岸基础设施建设，畅通陆水联运通道，推进港口合作建设，增加海上航线和班次，加强海上物流信息化合作。拓

展建立民航全面合作的平台和机制，加快提升航空基础设施水平。

（2）《关于进一步深化跨境贸易便利化改革优化口岸营商环境的通知》（署岸发〔2021〕85号）

文件提出提升口岸基础设施和监管智能化水平。加强自动化码头建设，推广智能卡口、无人集卡、智能理货、辅助机器人、货物智能识别等技术应用，扩大智能审图商品范围。在场所巡查、审核单证等业务领域，通过机器辅助人工等方式加强智能化监管。（交通运输部、总署和各地区人民政府按职责分工负责）

提升口岸物流作业综合效率。落实属地管理责任，配备充足口岸作业人员，严格落实疫苗接种、核酸检测、人员管理等各项疫情防控措施，从严做好人员安全防护，统筹做好进出口冷链商品消杀等工作，严防疫情通过商品传入。加大港口物流管理力度，简化港口提箱、码头操作等业务手续，提升口岸物流作业效率。

（3）《关于促进物流业发展的指导意见》（新政办〔2018〕5号）

意见明确了我区物流业中长期发展的基本原则和主要目标，提出到2020年，物流基础设施网络基本完善，物流信息化和供应链管理水平和明显提高，物流集聚发展效应进一步显现；到2030年，基本形成支撑丝绸之路经济带核心区建设发展和服务于丝绸之路经济带沿线各国的现代物流体系，建成我国向西开放和双向辐射的国际物流组织及运营中心。

意见提出积极推进七个重点领域的发展，即开展物流园区示范工程，加快物流园区建设；加快公铁联运、陆空联运、海铁联运等多式联运方式发展；建设中欧国际货运班列集结中心，大力发展国际物流；完善物流配送网络，深入发展城乡配送物流；推进“电子商务+物流”产业园建设，加快发展电商物流；完善农产品冷链物流基础设施网络，提升发展冷链物流；建立自治区级应急物流预案和应急通道机制，完善应急物流保障体系。

（4）《新疆维吾尔自治区关于印发丝绸之路经济带核心区商贸物流中心建设规划》的通知》

规划提出要构建支撑商贸物流中心建设的国际商品交易展示、现代物流服务组织、大宗商品采购交易、电子商务创新应用、国际口岸开放发展、城乡商贸物流服务等六大体系。加快实施设施建设、通道畅通、企业培育、智慧创新、兵地融合等五大建设工程，加快推进一批基础设施重点项目建设，为丝绸之路经济带核心区商贸物流中心的建设和发展提供有力支撑。并从加强组织领导、争取政策支持，确保政策保障、强化综合协调、创新管理体制、健全服务体系等五个方面提出保障措施，明确在自治区推进丝绸之路经济带核心区建设工作领导小组框架下，建立由自治区发改委、商务厅等相关部门参加的联席会议工作机制，并将探索设立发展引导基金和实施负面清单管理，重点在财税、土地、金融、产业资金、人才等方面对核心区商贸物流中心建设给予特殊鼓励和扶持。

（二）项目背景

国家发展和改革委员会、外交部、商务部联合发布“一带一路”建设指导性文件《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》。文件提出，陆上依托国际大通道，海上以重点港口为节点，共同打造新亚欧大陆桥、中蒙俄、中国—中亚—西亚、中国—中南半岛、中巴、孟中印缅等六大国际经济合作走廊。由此可见，口岸作为对外开放门户与国际大通道，在“一带一路”经济走廊建设中发挥着极为重要的作用。“一带一路”经济走廊是次区域范围内将生产、投资、贸易、基础设施建设有机联系为一体的经济合作机制。边境陆路节点口岸是我国对外开放的重要窗口，是我国进行跨国合作的重要示范区，是我国与经济走廊沿线国家连接的节点。将“一带一路”经济走廊的贸易创造效应和投资促进效应与陆路节点口岸的贸易聚集和空间溢出效应相结合，推动我国陆路节点口岸产业高质量发展，不仅有利于提升我国与经济走廊沿线国家经贸合作层级，而且有利于国际生产、投资、贸易在陆路节点口岸及其腹地聚集，加快通道经济向产业经济转型，打造区域经济发展新的增长极。

新疆坐落于我国西北边陲，地缘区位优势明显，同时也处于亚欧大陆中部，与俄罗斯、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦、蒙古、巴基斯坦、阿富汗、印度等8个国家接壤，而长达5000多米的边境线为丝绸之路奠定了坚实的基础，为我国经济发展作出了突出贡献。新疆作为邻国经济贸易枢纽，在对外经济发展方面，有着举足轻重的地位，较成熟的口岸为促进我国与周边国家经济发展奠定了坚实的基础。为进一步推动

我国迈入经济全球化和区域一体化奠定坚实的基础，利用口岸与周边国家进行技术、人才的合作交流。新疆与蒙古、俄罗斯、哈萨克斯坦等国家相临近，拥有2个航空口岸，以及较多陆地口岸和一定数量的二级口岸，为促进我国与周边国家共同发展提供了平台支撑。全疆一类口岸有17个，占全国口岸总数（306个口岸）的6.5%，二类口岸有12个，已经形成了集铁路、公路、航空以及管道运输为一体的口岸体系。其中：航空口岸3个，包括乌鲁木齐、喀什航空口岸等，4个陆路口岸，包括蒙古国口岸等，哈萨克斯坦7个、吉尔吉斯斯坦2个、巴基斯坦1个、塔吉克斯坦1个口岸。自改革开放以来，新疆开放的29个一二类口岸已经形成了连接欧亚国家之间新的“一带一路”。

喀什经济开发区是国务院批准设立的国家级经济技术开发区，位于新疆维吾尔自治区喀什地区，是中国（新疆）自由贸易试验区的重要组成部分。喀什经济开发区依托其独特的地理位置和丰富的资源优势，致力于打造一个低碳生态型可持续发展的城市发展模式。喀什位于整个亚欧大陆的中心位置，自古便是东西方贸易的重要通道和战略要地。喀什经济开发区依托国际贸易物流通道优势，重点发展外向型经济，推动现代服务业和劳动密集型产业的发展。喀什经济开发区通过空中和陆路交通网络，连接内地发达城市与欧洲国家，计划将喀什建设成为连通东西方的国际枢纽。喀什经济开发区重点发展农副产品精深加工、纺织服装制造、电子产品组装等劳动密集型产业，并积极培育国际物流、跨境电商等现代服务业。此外，喀什综合保税区也设立了保税仓储、保税物流、保税加工等功能区，

具备国际中转、国际配送等功能。喀什经济开发区得到了国家和地方政府的政策支持，计划通过空中和陆路交通网络，将喀什建设成为国际高端购物、旅游、消费区，进而带动周边国家和地区的发展。未来，喀什经济开发区将继续深化技能培训，助力企业发展，推动新型工业化和开发区高质量发展。

随着进出口贸易的发展，出入境的人流、物流、资金流、信息流等激增，现有的智慧物流基础设施相对滞后，满足不了进出口贸易发展的需要，限制了货物流通能力，成为发展物流经济中的一块短板。本项目通过应用先进的信息技术、控制技术、物联网技术等手段，对仓储厂房进行全方位、多层次的升级改造，以实现生产效率的提升、运营成本的降低以及市场竞争力的增强。

（三）项目概况

1. 项目名称：喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目

2. 建设项目投向领域分类：城乡冷链物流基础设施

3. 参与主体：喀什经济开发区规划土地建设环保局

4. 项目功能定位：提供智慧化、公共化的物流服务，满足喀什经济开发区的中长期需求。

5. 项目区位：喀什经济开发区

6. 建设内容：项目对城北加工转化区物流园南北区进行基础设施和智能化提升改造，总建筑面积20万平方米，主要改造内容包含物流园区保温库改造、制冷设备、物流仓储通风、采暖，地面物流作业需求改造，中水系统，弱电智能化系统基础

设施提升（通信、安防、自动化），专用供电保障系统和功能分区改造。

7. 债券期限：15年

8. 建设期限：建设期限为2026年3月至2026年12月。

9. 运营周期：14年

10. 项目性质：改造

（四）项目主管部门

项目主管部门全称：喀什经济开发区规划土地建设环保局

单位地址：喀什地区喀什经济开发区深喀大道8号深圳城2号楼18楼

主要职责：（1）贯彻落实国家、自治区关于物流园工作的方针政策，制定园区的发展、建设规划和产业政策，经县人民政府批准后组织实施。

（2）制定物流园具体的管理办法和优惠政策。

（3）负责园区的统一规划，统一招商，统一开发，统一管理，引导科技含量高、附加值高的项目向园区集中。

（4）协调园区内供排水、供电、通讯、有线电视、道路等基础设施的开发建设。

（5）负责园区建设项目的选址定点等核准工作。

（6）协助投资商办理项目所需的各项手续。

（7）负责园区内土地使用权出让、租赁、作价入股的初审工作。

（8）按照规定处理好园区内各企业的涉外事务：协调、沟通园区内各企业之间，企业同各级政府、各部门的关系，及时

调处园区内各企业间、园区内企业同园区外各方面的矛盾和纠纷。

（9）负责园区内各类企事业单位安全生产、环境保护的指导、协调、监督和管理工作，配合有关部门做好相关的行政执法工作。

（10）承办市委、市人民政府交办的其他事项。

（五）立项和建设的相关批复文件

1. 《关于对喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》：喀经开发促字〔2025〕16号；

2. 《关于喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目用地的审查意见》

（六）项目开工和建设时间

建设期限：2026年3月至2026年12月

计划开工时间：2026年3月

竣工时间：2026年12月

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 提高通关效率

改造升级后的智慧物流基础可以极大地提高货物处理速度，减少等待时间和物流成本，从而加快货物周转，提高贸易效率。高效的通关流程能够吸引更多国内外企业选择通过该口岸进行贸易，增加贸易量，促进地方经济发展。

2. 降低成本

通过优化流程和提高物流效率，可以降低人力成本和管理成本。减少货物滞留时间，降低仓储费用，同时减少因延误造成的额外费用，如滞期费、利息支出等。

3. 促进投资与就业

改善的基础设施和服务吸引了更多投资者，特别是那些依赖高效物流供应链的企业。新的投资项目和增加的贸易活动创造了更多就业机会，促进了当地劳动力市场的活跃。

4. 提升竞争力

效率提升使得喀什经济开发区在国际竞争中更具吸引力，增强了区域的物流枢纽地位，有助于吸引跨国公司设立分销中心或生产基地。对于出口导向型经济而言，提升竞争力意味着能够更好地融入全球价值链，获取更高的市场份额。

5. 增加税收收入

更快的通关速度和更大的贸易量增加了关税和增值税的征收，为地方政府和国家财政贡献更多税收。

6. 优化营商环境

提升改造有助于打造更加透明、公平的贸易环境，增强企业对法律 and 政策的信心，促进长期投资。高标准的监管场所建设体现了政府对营商环境的重视，有利于吸引高质量外资。

7. 促进边贸发展

特别是在边境地区，改进的智慧物流基础可以促进边民互市贸易，增加地方居民的收入来源，促进边境地区的稳定和发展。

8. 促进产业升级

通过提升智慧物流基础水平，可以推动本地企业向更高附加值的产品和服务转型，促进经济结构的优化。

（二）社会效益分析

1. 就业岗位持续增加，民生保障强化

项目建设期将提供大量临时就业岗位，涵盖土建施工、水电安装、设备安装等多个工种，优先吸纳本地农村富余劳动力和城镇待业人员参与，有效缓解区域就业压力。

运营期内，交通运输、仓储物流、综合服务岗位可提供长期稳定就业机会，其中技术型岗位占比达40%。通过岗前培训和技能提升计划，将带动本地劳动力向技能型人才转型，提高就业稳定性和收入水平，助力巩固拓展脱贫攻坚成果。

2. 基础设施完善，区域发展环境优化

项目建设同步完善园区智能化、给排水、供电、消防等基础设施，将显著提升喀什经济开发区的基础设施配套水平，改善投资环境，增强区域对优质企业和资源的吸引力，为产业集聚发展奠定坚实基础。

绿色建筑设计和节能环保措施的实施，将减少项目对环境的不利影响，提升区域生态环境质量，推动实现“碳达峰碳中和”目标，促进经济社会与生态环境协调发展。

3. 推动智慧物流园建设，助力高质量发展

项目的建设将有力推动智慧物流园的经济的发展，提升仓储冷链物流行业的整体水平，助力实现国家的重大政策目标。同时，该项目也可以促进地方经济发展和产业升级，为地区经济高质量发展提供有力支撑。

4. 社会稳定基础夯实，发展动力增强

项目建设和运营将促进人口、资金、技术等要素合理流动和集聚，增加居民收入，改善生活质量，减少社会不稳定因素，为区域经济社会稳定发展提供坚实支撑。

通过产业发展带动区域“五位一体”文明建设，提高全民整体素质，助力全面建成小康社会和社会主义现代化建设，为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献区域力量。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

根据喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目实施条件基本具备，经缜密研究，在充分论证的基础上形成的。建设目的清晰，任务明确，项目建设地点位于喀什经济开发区，符合项目持续高质量发展的需要，能够实现预期目标。本项目建设布局合理，交通便利，给排水、供热、供电、通讯等配套条件可靠，建设方案符合喀什经济开发区规划要求，社会效益显著。目前该项目已做了大量前期准备工作，建设方案合理，资金筹措渠道落实，本项目建设是必要和可行的，申请的专项债券资金能够得到充分地使用，投入到建设项目运营后，能够有利于完善园区基础设施服务功能，有效地服务于园区发展需要，项目建设十分必要，也是可行的。

根据评价体系评估情况，综合考虑项目绩效目标和项目实际情况，评估结论为：完全可行，并向财政部门申请预算，按

绩效管理程序得到批复后编制绩效目标申报表，按实施方案执行。

（二）绩效目标的设定

按照财政部关于印发《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）、自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号）和《自治区分行业分领域共性项目绩效指标体系（2021年度）》《2022年分行业分领域绩效指标体系》、2023年项目支出绩效管理要求以及项目事前绩效评估结果，科学合理地开展项目事前绩效评估，设定本项目绩效目标，二级指标7个，包括数量、质量、时效、成本指标、环境效益指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标15个，其中量化指标14个，量化指标占三级指标数量的93%（≥70%）。

详见下表：

专项债券项目绩效目标申报表

（2026年度）

项目名称	喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目	
项目单位	喀什经济开发区规划土地建设环保局	
项目资金（万元）	项目总投资：11000	
	年度计划投资：11000	
	其中：申请专项债券：8000.00	
	本级财政资金：3000.00	
	其他资金：	
	项目总体目标	年度目标

项目目标	项目对城北加工转化区物流园南北区进行基础设施和智能化提升改造，总建筑面积20万平方米，主要改造内容包含物流园区保温库改造、制冷设备、物流仓储通风、采暖，地面物流作业需求改造，中水系统，弱电智能化系统基础设施提升（通信、安防、自动化），专用供电保障系统和功能分区改造。		物流园区保温库改造、制冷设备、物流仓储通风、采暖，地面物流作业需求改造，中水系统，弱电智能化系统基础设施提升（通信、安防、自动化），专用供电保障系统和功能分区改造。	
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	改造内容	≥8项
		质量指标	工程验收率	=100%
			工程质量合格率	=100%
		时效指标	开工目标完成率	=100%
			资金支付率	=100%
			基本建成目标完成率	=100%
		成本指标	项目总投资	≤11000.00万元
			建筑安装工程费用	≤9230.00万元
			工程建设其他费用	≤1002.38万元
			预备费	≤511.62万元
			建设期利息	≤256.00万元
	效益指标	经济效益指标	响应国家实现可持续发展，促进区域经济发展	长期
		环境效益	改善了智慧物流基础设施环境	长期
		社会效益指标	改善物流基础设施条件，降低企业物流成本，增强区域竞争力	明显改善
		可持续影响指标	综合利用率（%）	100
	满意度指标	服务对象满意度指标	人民满意度	≥95%

（三）绩效监控和评价

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）、《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，对项目进行事前绩效评估、事中绩效监控和事后绩效评价。

一是在项目申报入库前，委托第三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果等设定绩效目标，录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；

二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现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。

三是在每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自评价工作，填写项目支出绩效自评表并撰写事后绩效自评报告，按照绩效评价规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
2. 《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）。
3. 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〕89号）。
4. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43

号)。

5. 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

6. 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)。

7. 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)。

8. 建筑工程根据项目的建设内容和工程量,按照当地建筑工程单位估算指标、综合定额和参考《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016)的要求进行编制,同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

9. 《新疆建筑工程消耗量定额(2010)(上、下册)》。

10. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号)。

11. 国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

12. 建筑工程费:参考项目所在地同类工程造价估算。

13. 《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):

(1) 项目建设管理费参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2016〕504号)计取;

(2) 项目前期咨询费参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)计取;

(3) 勘察设计费参照《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)计取;

(4) 工程监理费参照《建设工程监理与相关服务收费管理

规定》（发改价格〔2007〕670号）参考执行；

（5）招标代理服务费参照《招标代理服务收费》（新发改价格〔2011〕234号）计取；

（6）工程造价咨询服务费参照《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）计取。

（7）劳动安全卫生评审费：根据劳动部《建设项目劳动安全卫生监察规定》和《建设项目（工程）劳动安全卫生评价管理办法》（劳动部令第10号）的规定。

14. 债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的0.1%计算；登记托管费按照发行债券金额的0.08‰计算；兑付服务费按照发行债券金额的0.05‰。

（二）项目总投资估算

项目总投资11000.00万元，其中：建筑安装工程费用9230.00万元，工程建设其他费用1002.38万元，预备费511.62万元，建设期利息256.00万元。（见表6-1总投资估算表）：

序号	工程项目或费用名称	估算造价					技术经济指标及备注			占总投资比例%
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价(元)	
一	工程费用	4130.00	3100.00	2000.00	0.00	9230.00	项	1	92300000	83.9
1	地面改造	1000.00				1000.00	项	1	10000000	
2	分区改造	1500.00				1500.00	项	1	15000000	
3	制冷设备			2000.00		2000.00	项	1	20000000	
4	采暖工程		1500.00			1500.00	项	1	15000000	
5	弱电工程		800.00			800.00	项	1	8000000	
6	道路工程	1500.00				1500.00	项	1	15000000	
7	电梯、升降机		800.00			800.00	项	1	8000000	
8	室外附属配套设施	130.00				130.00	项	1	1300000	
二	工程建设其他费用				1002.38	1002.38				9.11
(一)	建设用地费用				0.00	0.00				
(二)	技术咨询费				584.22	584.22				
1	项目论证费				20.00	20.00	发改价格〔2015〕299号			
2	工程设计费				232.02	232.02	新勘设协字〔2023〕38号			
3	工程勘察费				9.23	9.23	新勘设协字〔2023〕38号			
4	施工图设计审查费				12.05	12.05	新勘设协字〔2023〕34号			

5	工程建设监理费				123.08	123.08	发改价格〔2007〕670号	
6	招标代理服务费				29.01	29.01	计价格〔2011〕534号	
7	工程造价咨询服务费				70.64	70.64	新计价房〔2002〕866号文及中价协〔2013〕35号	
7.1	概算评估费				5.84	5.84		
7.2	工程量清单及组价编制费				16.08	16.08		
7.3	工程量清单及组价审核费				16.08	16.08		
7.4	审核竣工结算				32.64	32.64		
8	环境影响评价费				21.11	21.11	计价格〔2002〕125号，发改价格〔2015〕299号	
9	水保咨询服务费				48.61	48.61	水保监〔2005〕22号	
10	建设工程质量检测费				18.46	18.46	参考《新疆建设工程质量检测收费项目市场参考价格（2022年版）》	
(三)	工程建设管理费				372.20	372.20		
1	建设单位管理费				364.80	364.80	财建〔2016〕504号	
2	行政事业收费				7.40	7.40		
2.1	招标投标交易服务费				7.40	7.40		
(四)	其他费用				45.96	45.96		
1	场地准备及临时设施费				9.23	9.23	工程费用*0.1%	
2	工程保险费				27.69	27.69	工程费用*0.3%	

3	债券发行费和登记服务费				9.04	9.04	发行债券金额*0.113%	
三	预备费				511.62	511.62		4.65
1	基本预备费				511.62	511.62	(一+二)*5%	
	建设投资	4130.00	3100.00	2000.00	1514.00	10744.00	一+二+三	
四	建设期利息				256.00	256.00		2.33
1	建设期利息				256.00	256.00	债券利率暂按 3.2%计，发债金额按 8000 万考虑（建设期暂按 1 年）	
五	铺底流动资金				0.00	0.00		0.00
六	建设项目总投资	4130.00	3100.00	2000.00	1770.00	11000.00	一+二+三+四	100.00

（三）项目融资计划

本项目总投资11000万元。该项目本次资金来源：申请地方政府专项债券8000万元，占项目总投资72.73%，地方财政配套3000万元，占项目总投资27.27%。

1. 投资者保护措施

（1）还款责任及保障

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《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，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。

（3）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

（4）资金管理方案

项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况如下表：

序号	名称	建设期第1年	合计
1	资金使用	11000.00	11000.00
1.1	工程费用	9230.00	9230.00
1.2	工程建设其他费用	1002.38	1002.38
1.3	预备费用	517.71	517.71
1.4	建设期利息	256.00	256.00
2	资金筹措	11000.00	11000.00
2.1	本级财政	3000.00	3000.00
2.2	专项债	8000.00	8000.00

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体：喀什经济开发区规划土地建设环保局

项目管理模式：委托运营

运营模式：由喀什经济开发区规划土地建设环保局负责项目建设和实施，负项目实施的全责。全过程监督委托运营的国有公司的经营。

保障措施：

1. 成立项目工作领导小组，设立办公室。

2. 在项目实施过程中与财政局、喀什经济开发区发展改革和经济促进局等相关部门协调配合。

3. 建立强有力的、统一高效、科学、务实的管理机构和运行机制，控制项目在运营过程中可能存在的资金风险、管理风险和偿付风险，加强财务管理，控制成本，增加收入，保证项目正常还本付息。

（二）项目运营收益

本项目运营收益主要来源于仓储物流出租、冷链仓储增值服务及物业管理收入等。

（1）仓储物流出租收入

本项目仓储物流出租单价暂按市场价格12元/m²/月，改造后运营期第1年至第4年出租率分别为60%、75%、80%、85%，达到85%后趋于稳定，计算期内仓储物流出租收入合计约32976万元。

（2）冷链仓储增值服务费

冷链仓储出租面积1600平方米，增值服务单价=9元/m²/月；出租率85%，收入合计约168万元。

（3）物业管理

物业管理收入按出租厂房面积每月2.5元计算，计算期内物业管理收入合计约6690万元。

总收入合计约39834万元。

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行地方政府专项债券的方式筹集，本期申请发行地方政府专项债券8000万元，债券发行期限15年。依据专项债还款要求，前14年只偿还利息，不偿还本金，在债券期限最后一年（第15年）一次性偿还全部本金。

债券利息：年利率暂按3.2%测算，存续期内每年应付利息为债券本金乘以年利率，即每年应付利息=8000×3.2%=256万元。存续期内利息合计3840万元。

（四）项目运营成本

1. 工资或薪酬

项目定员40人，其中管理人员12人，管理人员工资暂按12万元/年，保洁及安保人员24人，人员工资水平暂按6万元/年，水电工4人，人员工资水平暂按8万元/年。

2. 仓储物流维护费

仓储物流维护费暂按每m²每年20元计算，年成本约400万元。

3. 管理宣传费用

管理宣传费用是在运营期内进行必要宣传招商发生的费用，每年按收入的3%计取。

4. 折旧与摊销费用

本项目固定资产投资折旧计算采用平均年限折旧法进行计算，建筑工程35年进行折旧，残值率5%。按20年进行摊销。

5. 总成本费用

根据计算，本项目建成运营后，运营期总成本费用为18645万元。

（五）相关税费

项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。

按照《关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》取增值税税率。

城市维护建设税费率5%；

教育费附加费率3%；地方教育费附加费率2%；

企业所得税率25%。

测算债券存续期增值税及附加9790万元，企业所得税4371万元，税费共计14161万元。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目经营成本-占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计-已计入总投资的税费）。

经测算，债券存续期项目项目收入共计39834万元，经营成本11127万元，税费共计9790万元，可用于债券还本付息的可偿债收益为18918万元。

2. 分年度还本付息情况

本期申请发行地方政府专项债券8000万元，债券发行期限15年，依据专项债还款要求，前14年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按3.2%测算，存续期内还本付息合计11840万元。项目还本付息计划详见表《项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表》。

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表单位：万元

序号	年份/项目	合计	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
1	期初借款 余额		0	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
2	本期借款	8000	8000	0	0	0	0	0									
3	当期需还 利息	3840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
4	本期还本 付息	11840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256
4.1	其中：付 息	3840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
4.2	其中：还 本	8000															8000
5	期末借款 余额		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	0

3. 偿债指标的计算

主要经济技术指标表

一	主要数据			
1	建设项目估算总投资	万元	11000.00	
二	主要技术经济指标			
1	年均营业收入	万元	2656	
2	年均利润总额	万元	1166	
3	年均所得税	万元	291	
4	年均净利润	万元	874	
5	税前投资财务内部收益率	%	12.96	
6	税前投资财务净现值	万元	14259	
7	税前项目投资回收期	年	7.46	含建设期
8	税后投资财务内部收益率	%	9.60	
9	税后投资财务净现值	万元	2533	
10	税后项目投资回收期	年	11.42	含建设期
11	本级财政内部收益率	%	31.47	

4. 资金测算平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析如下表所示：

资金测算平衡表（偿债收益测算表）单位：万元

序号	项目	合计	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
1	项目收入	39834	2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970
2	项目运营成本	11127	783	793	804	808	808	808	808	808	808	779	779	779	779	779
3	相关税费	9790	334	441	549	595	689	788	788	788	788	806	806	806	806	806
4	项目可偿债收益	18918	983	1213	1443	1536	1443	1344	1344	1344	1344	1385	1385	1385	1385	1385

5. 结论

偿债备付率=可用于还本付息的现金流/当期应还本付息的金额 $\times 100\%$

本项目债券还本付息的可偿债收益共计18918万元（详见《资金平衡测算表》），完全覆盖本期拟申请发债额度8000万元的本金和利息。本项目偿债备付率为1.60倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，本项目存续期的模拟会计报表如下所示，具体包括：

1. 主要经济技术指标表：详见附表1；
2. 总投资估算表：详见附表2；
3. 固定资产折旧摊销费估算表：详见附表3；
4. 项目收入测算表：详见附表4；
5. 项目税金及附加测算表：详见附表5；
6. 总成本费用测算表：详见附表6；
7. 利润测算表单位：详见附表7；
8. 项目投资现金流量表：详见附表8；
9. 项目本级财政现金流量表：详见附表9。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

对“喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目地方政府专项债券方案”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地方政府专项债券的要求，结合对当前国内融资环境的研究，认为本

项目通过发行地方政府专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。

从项目收益稳定性来看，厂房出租收入及物业收入为项目提供了充足、稳定的现金流入。根据测算，债券存续期内项目收入共计39834万元，可覆盖项目建设投资及债券存续期内的本金和利息支出，完全满足专项债券还本付息要求。

从项目合规性来看，项目已取得《喀什经济开发区城北物流园区智能仓储基础设施提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》《规划、用地初审意见》《环保预审意见》等相关文件，建设内容符合国家产业政策及地方发展规划，资金投向合规。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的方式满足本项目部分资金需求，是现阶段适配项目特点的较优资金解决方案，项目收益与融资自求平衡具备可行性。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

结合本项目具体情况，考虑市场价格、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素造成可偿债净收益变动进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。

（二）总体评价

当项目收入下浮15%，20%的情况下，本项目偿债备付率低于1.2，应做好营销计划及成本控制。结合压力测试及分析，针对

本项目本次拟发行的8000万元专项债券，对本项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

根据本项目的特点，项目在建设和运行过程中可能存在的风险有建设风险、财务风险和偿付风险等。

1. 建设风险分析

影响项目施工进度或正常运营的风险。一是工期拖延。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度，设计方案的稳定性、项目实施单位的组织管理水平、承建商的技术及管理水平等等。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加。二是出现工程事故。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

2. 财务风险分析

在项目建设过程中，由于受到市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨或者劳动力成本提高，将增加项目的施工成本，加重财务负担，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息支付，因此面临一定的财务风险。

3. 偿付风险分析

项目运营期，偿付风险主要受运营经济效益预期等方面的不确定性因素影响。偿付风险主要是债券不能按期还息还本。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的预防风险措施

1. 建设风险防控措施

一是制定应急预案，加强项目工程质量控制。项目业主单位要严格按照规定制定保障措施，加强对项目建设期的管理和工程质量控制。二是深化各阶段设计方案。减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；同时，在初步设计阶段要做好现场勘查和详细调查，避免因地下设施情况不明而出现施工事故和其他意外。三是通过招标选择有较高施工技术与管理水平，资信好、技术可靠的设计、施工单位，确保工程的质量、进度及施工安全；切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。四是加强施工建设监管，保障项目建设质量。建设工程的质量必须符合国家现行的关于工程质量的法律法规、技术标准和规范等的有关规定，尤其是强制性标准的规定。

2. 财务风险防控措施

在项目建设过程中，要密切关注市场上建筑材料的价格变化情况，同时要建立健全的财务管理制度，节约财务支出，及时调整相应的工程费用，确保项目能够按时完工。

3. 偿付风险防控措施

在运营期内，加强对厂房等租赁的管理，加大招商引资力度，吸引区内外的企业入驻，委托当地国有公司进行经营管理，收取租金；加强财务管理及成本控制，减少非生产性支出，实现预期收益；建立偿付风险预警机制，设立专项收入专户，提前做好偿还利息和本金的准备工作。降低非生产性支出，降低成本，开源节流，设立收费收入专户管理，建立偿还机制：如果发生偿

还不了本金和利息时就可以抵押一部分资产变现偿还利息。

综上所述，本项目对促进当地经济发展，提升居民生活水平具有重要意义。在项目建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡结构产生影响的上述各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对项目建设和运营造成重大影响。

八、其他需要说明的事项

无

主要经济技术指标表

一	主要数据			
1	建设项目估算总投资	万元	11000.00	
二	主要技术经济指标			
1	年均营业收入	万元	2656	
2	年均利润总额	万元	1166	
3	年均所得税	万元	291	
4	年均净利润	万元	874	
5	税前投资财务内部收益率	%	12.96	
6	税前投资财务净现值	万元	14259	
7	税前项目投资回收期	年	7.46	含建设期
8	税后投资财务内部收益率	%	9.60	
9	税后投资财务净现值	万元	7334	
10	税后项目投资回收期	年	11.42	含建设期
11	本级财政内部收益率	%	31.47	

1、估算总表单位：万元

序号	工程项目或费用名称	估算造价					技术经济指标及备注			占总投资比例%
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
一	工程费用	4130.00	3100.00	2000.00	0.00	9230.00	项	1	92300000	83.9
1	地面改造	1000.00				1000.00	项	1	10000000	
2	分区改造	1500.00				1500.00	项	1	15000000	
3	制冷设备			2000.00		2000.00	项	1	20000000	
4	采暖工程		1500.00			1500.00	项	1	15000000	
5	弱电工程		800.00			800.00	项	1	8000000	
6	道路工程	1500.00				1500.00	项	1	15000000	
7	电梯、升降机		800.00			800.00	项	1	8000000	
8	室外附属配套设施	130.00				130.00	项	1	1300000	
二	工程建设其他费用				1002.38	1002.38				9.11
(-)	建设用地费用				0.00	0.00				
(=)	技术咨询费				584.22	584.22				
1	项目论证费				20.00	20.00	发改价格[2015]299号			
2	工程设计费				232.02	232.02	新勘设协字〔2023〕第38号			
3	工程勘察费				9.23	9.23	新勘设协字〔2023〕第38号			
4	施工图设计审查费				12.05	12.05	新勘设协字〔2023〕第34号			
5	工程建设监理费				123.08	123.08	发改价格〔2007〕670号			

6	招标代理服务费				29.01	29.01	计价格[2011]534号	
7	工程造价咨询服务费				70.64	70.64	新计价房[2002]866号文及中价协[2013]35号	
7.1	概算评估费				5.84	5.84		
7.2	工程量清单及组价编制费				16.08	16.08		
7.3	工程量清单及组价审核费				16.08	16.08		
7.4	审核竣工结算				32.64	32.64		
8	环境影响评价费				21.11	21.11	计价格[2002]125号，发改价格[2015]299号	
9	水保咨询服务费				48.61	48.61	水保监[2005]22号	
10	建设工程质量检测费				18.46	18.46	参考《新疆建设工程质量检测收费项目市场参考价格(2022年版)》	
(三)	工程建设管理费				372.20	372.20		
1	建设单位管理费				364.80	364.80	财建[2016]504号	
2	行政事业收费				7.40	7.40		
2.1	招标投标交易服务费				7.40	7.40		
(四)	其他费用				45.96	45.96		
1	场地准备及临时设施费				9.23	9.23	工程费用*0.1%	
2	工程保险费				27.69	27.69	工程费用*0.3%	
3	债券发行费和登记服务费				9.04	9.04	发行债券金额*0.113%	
三	预备费				511.62	511.62		4.65
1	基本预备费				511.62	511.62	(一+二)*5%	
	建设投资	4130.00	3100.00	2000.00	1514.00	10744.00	一+二+三	

四	建设期利息				256.00	256.00		2.33
1	建设期利息				256.00	256.00	债券利率暂按 3.2%计，发债金额按 8000 万考虑(建设期暂按 1 年)	
五	建设项目总投资	4130.00	3100.00	2000.00	1770.00	11000.00	一+二+三+四	100.00

2、经营收入计算表单位：万元

序号	项目	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
1	仓储物流出租收入	32976		1728	2016	2304	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448
	出租均价(元/平方米·月)			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率			60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积(平方米)	200000		200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
2	冷链仓储增值服务(取整)	168		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租均价(元/㎡/月)			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	出租率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积			1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
3	物业管理收入	6690		360	420	480	480	480	480	480	480	480	510	510	510	510	510
4	运营收入合计	39834		2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970

3、税金及附加计算表单位：万元

序号	名称	合计	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
		9790	0	334	441	549	595	689	788	788	788	788	806	806	806	806	806
1	增值税（销项-进项）	1714		0	0	0	0	87	179	179	179	179	182	182	182	182	182
1.1	销项税（租赁销项税率 9%；广告及物业管理销项税率 6%）	3111		164	191	218	230	230	230	230	230	230	232	232	232	232	232
1.2	进项税	1576	872	50	50	51	51	51	51	51	51	51	49	49	49	49	49
	运营期进项税（13%）	703		49.6	50.2	50.8	51.0	51.0	51.0	51.0	51.0	51.0	49.4	49.4	49.4	49.4	49.4
	固定资产进项税（其他 6%、建安 9%、设备 13%）	872	872														
1.3	期末留底税额		872	758	617	450	271	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	税金及附加	171		0.0	0.0	0.0	0.0	8.7	17.9	17.9	17.9	17.9	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2
2.1	城市维护建设税（5%）			0	0	0	0	4	9	9	9	9	9	9	9	9	9
2.2	教育费附加（3%）			0	0	0	0	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.3	地方教育费附加（2%）			0	0	0	0	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	房产税（12%）	3533		185	216	247	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262
4	所得税	4371	0	149	225	302	333	331	329	329	329	329	343	343	343	343	343

4、总成本费用估算表单位：万元

序号	项目	合计	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
1	经营成本	11127	783	793	804	808	808	808	808	808	808	779	779	779	779	779
1.1	工资及福利费	4480	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
1.2	维护费	5600	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
1.3	管理宣传费用	1047	63.00	73.44	83.88	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	59.40	59.40	59.40	59.40	59.40
2	折旧费（固定资产）	3756	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268
3	摊销费（无形资产、其他资产）	179	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
4	财务费	3584	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
	合计	18645	1320	1330	1341	1345	1345	1345	1345	1345	1345	1316	1316	1316	1316	1316

5、项目财务现金流量表单位：万元

序号	名称	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	合计
一	现金流入	11000	2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970	50834
1	本级财政流入	3000															3000
2	债务资金流入	8000															8000
3	项目收入流入		2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970	39834
3.1	仓储物流出租收入		1728	2016	2304	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	2448	32976
3.2	冷链仓储增值服务费（取整）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	168
3.3	物业管理收入		360	420	480	480	480	480	480	480	480	510	510	510	510	510	6690
3.4	供应链服务收益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二	现金流出	11000	1373	1491	1609	1660	1753	1852	1852	1852	1852	1841	1841	1841	1841	9841	43500
1	建设期静态投资流出	10744	0	0													10744
2	运营成本支出		783	793	804	808	808	808	808	808	808	779	779	779	779	779	11127
4	相关税费		334	441	549	595	689	788	788	788	788	806	806	806	806	806	9790

5	债务还本付息	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256	11840
5.1	债务还本		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8000	8000
5.2	债务利息	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	3840
5.3	年末累计未还本金余值	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	0	11200 0
三	现金净流量																0
1	当年现金净流入	0	727	957	1187	1280	1187	1088	1088	1088	1088	1129	1129	1129	1129	-6871	7334
2	期末累计现金结存额	0	727	1684	2872	4152	5339	6427	7515	8603	9691	10820	11948	13077	14205	7334	-

6、投资现金流量表单位：万元

序号	项目	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
1	现金流入	39834	0	2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970
1.1	营业收入	39834		2100	2448	2796	2940	2940	2940	2940	2940	2940	2970	2970	2970	2970	2970
2	现金流出	29946	10744	1117	1235	1353	1404	1410	1417	1417	1417	1417	1403	1403	1403	1403	1403
2.1	建设投资	10744	10744														
2.3	经营成本	11127		783	793	804	808	808	808	808	808	808	779	779	779	779	779
2.4	税金及附加	171		0	0	0	0	9	18	18	18	18	18	18	18	18	18
2.5	房产税	3533		185	216	247	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262
2.6	调整所得税	4371		149	225	302	333	331	329	329	329	329	343	343	343	343	343
3	税前净现金流量	14259	-10744	1132	1439	1745	1870	1861	1852	1852	1852	1852	1910	1910	1910	1910	1910
4	累计税前净现金流量		-10744	-9612	-8174	-6428	-4559	-2698	-846	1005	2857	4709	6619	8529	10439	12349	14259
5	所得税后净现金流量	9888	-10744	983	1213	1443	1536	1530	1523	1523	1523	1523	1567	1567	1567	1567	1567
6	累计税后净现金流量		-10744	-9761	-8548	-7104	-5568	-4038	-2515	-992	531	2054	3621	5187	6754	8321	9888
7	社会折现率 (6%)		0.9434	0.8900	0.8396	0.7921	0.7473	0.7050	0.6651	0.6274	0.5919	0.5584	0.5268	0.4970	0.4688	0.4423	0.4173
8	折现后净现金流量	2533	-10136	875	1019	1143	1148	1079	1013	956	901	850	825	779	735	693	654
9	累计折现净现金流量		-10136	-9261	-8242	-7099	-5951	-4872	-3860	-2904	-2003	-1152	-327	452	1186	1879	2533

7、借款还本付息表单位：万元

序号	年份/项目	合计	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
1	期初借款 余额		0	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
2	本期借款	8000	8000	0	0	0	0	0									
3	当期需还 利息	3840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
4	本期还本 付息	11840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256
4.1	其中：付 息	3840	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
4.2	其中：还 本	8000															8000
5	期末借款 余额		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	0