

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
收益与融资自求平衡财务评估
总体评价报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所



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

收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所接受委托，对新疆维吾尔自治区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（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡方案进行总体评价咨询服务，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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2026 年 1 月

附：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收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告

目录

一、项目概况	4
（一）项目概况	4
二、评估分析	6
（一）资金充足性	7
（二）项目收益及现金流入预测编制说明	8
（三）资金稳定性	16
（四）资金充足性	16
三、风险分析	17
四、评估结论	18

一、项目概况

为保障重点领域合理融资需求，按照《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，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，喀什经济开发区决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足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融资需求。

（一）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. 实施主体

喀什经济开发区规划土地建设环保局。

3. 项目地址

喀什经济开发区。

4. 项目领域

城乡冷链物流基础设施。

5. 建设内容

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。

6. 施工建设期

建设期 1 年，2026 年 3 月—2026 年 12 月。

二、评估分析

2017 年财政部公布《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，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施方项目代建中心需对收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有发现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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

综上所述，通过发行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收益与融资自求平衡专项债券的方式满足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建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

（一） 资金充足性

1. 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1.1 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的本项目收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，我们没有发现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，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，并依据上述文件制定的参考标准、可行性研究报告中确定的数量、单价等内容，重新

进行测算。未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑，处于低位合理区间内。

（二）项目收益及现金流入预测编制说明

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.60 倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目建设投资 11,000.00 万元，其中：建筑安装工程费用 9,230.00 万元，工程建设其他费用 1,002.38 万元，预备费 511.62 万元，建设期利息 256.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 3.20% 利率进行测算（实际利率以最终发行成功的利率为准），债券发行费用按 0.1% 进行测算，静态总投资为 11,000.00 万元。

2. 资金筹措

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资金筹措总额为 11,000.00 万元。静态总投资为 11,000.00 万元，2026 年申请专债资金 8,000.00 万元，财政资金 3,000.00 万元。专项债券偿债期限 15 年（建设期 1 年）。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

项目资金筹措表			
			单位：万元
序号	资金名称（来源）	金额	占总投资比例
1	财政资金	3,000.00	27.27%
2	专项债券	8,000.00	72.73%

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，债券存续期内累计经营总收入为 39,834.00 元，运营成本 11,127.00 万元及相关税费 9,790.00 万元，可用于还款的项目收益为 18,918.00 万元，专项债券本息合计为 11,840.00 万元，专项债偿债备付率为 1.60 倍。

3.1 项目运营收入

（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收入合计约 6690 万元。

总收入合计约 39834 万元。

3.2 项目成本费用

本项目运营成本主要考虑以下几部分：

（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。

4. 小结

综上，在本期专项债债券存续期间，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

项目还本付息情况一览表

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

附件：项目成本分析表

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

附件:项目收入表

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	冷链仓储增值服务费(取整)	168		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租均价(元/m²/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

附件:现金流分析测算表

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

附件:收益平衡测算表

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	112000
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	-

（三）资金稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖本期专项债券本金和利息之和的 1.60 倍以上，可以实现项目收益与融资自求平衡。预计用于资金平衡的相关收益具有增长趋势，资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（四）资金充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。根据本项目未来数据的合理预测，在债券期间经营期内产生可用于还本付息金额的经营性净现金流入能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额，用于还本付息资金的充足性得到保障。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20% 的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，分析专项债券资金覆盖率如下：

单因素（收入）变动压力测试

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收入变动比率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益合计	15,134.40	16,080.30	17,026.20	17,972.10	18,918.00	19,863.90	20,809.80	21,755.70	22,701.60
总债券本息额	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00	11,840.00
本息保障倍数	1.28	1.36	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76	1.84	1.92

以上考虑了收入减少或增加 5%~20%变动，当收入减少 20%时，偿债备付率为 1.28，收入减少 15%时，偿债备付率为 1.36，收入减少 10%时，偿债备付率为 1.44，收入减少 5%时，偿债备付率为 1.52，收入无变化时，偿债备付率为 1.60，收入增加 5%时，偿债备付率为 1.68，收入增加 10%时，偿债备付率为 1.76，收入增加 15%时，偿债备付率为 1.84，收入增加 20%时，偿债备付率为 1.92，覆盖倍数均能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足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资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用。



تجارهت كىشكىسى

营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91650100092755012Q

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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所	成立日期	2014年02月20日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	长期
负责人	李东吉	营业场所	新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸 三楼305室

经营范围
审查企业会计报表、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，出具相关报告；承办
会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代
理记账；税务咨询；房屋租赁。（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

2021年04月06日

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

网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所

负责人：李东吉

经营场所：新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室

分所执业证书编号：110102056501

批准执业文号：新财会[2014]9号

批准执业日期：2014年01月27日

证书序号：5001609

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

二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制



姓 名	李东吉
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1975-01-13
Date of birth	
工 作 单 位	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所
Working unit	
身 份 证 号 码	650103197501130637
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.





姓名 苏玲
Full name 女
性别 女
Sex
出生日期 1976-05-28
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 新疆分
Working unit
身份证号码 650102197605281222
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.

