

# 喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）

## 实施方案

填报单位：喀什综合保税区管理委员会（公章）

填报日期：2026年1月10日



## 目录

一、项目基本情况 .....	4
（一）政策背景 .....	4
（二）项目背景 .....	7
（三）项目概况 .....	9
（四）项目主管部门 .....	10
（五）立项和建设的相关批复文件 .....	11
（六）项目开工和建设时间 .....	12
二、经济社会效益分析 .....	12
（一）经济效益分析 .....	12
（二）社会效益分析 .....	12
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 .....	16
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	16
（一）编制依据 .....	17
（二）项目总投资估算 .....	19
（三）项目融资计划 .....	20
（四）建设期资金平衡方案 .....	21
五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	22
（一）项目运作模式 .....	22
（二）项目运营收益 .....	23
（三）财务费用 .....	23
（四）项目运营成本 .....	24
（五）相关税费 .....	25
（六）资金平衡测算 .....	25
（七）会计报表 .....	29
（八）独立第三方专业机构进行评估意见 .....	29
六、项目压力测试与评价 .....	30
（一）压力测试 .....	30
（二）总体评价 .....	30
七、项目风险提示 .....	31
（一）影响项目风险因素 .....	31
（二）潜在风险应对措施 .....	32
八、其他需要说明的事项 .....	33

（一）项目运作模式.....	20
（二）项目运营收益.....	21
（三）财务费用.....	22
（四）项目运营成本.....	23
（五）相关税费.....	24
（六）资金平衡测算.....	24
（七）会计报表.....	29
（八）独立第三方专业机构进行评估意见.....	29
六、项目压力测试与评价.....	30
（一）压力测试.....	30
（二）总体评价.....	31
七、项目风险提示.....	31
（一）影响项目风险因素.....	31
（二）潜在风险应对措施.....	32
八、其他需要说明的事项.....	33
附表1： .....	34
附表2： .....	35
附表3： .....	36
附表4： .....	37
附表5： .....	38

# 喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）

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，结合新疆维吾尔自治区喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）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

2015年3月，国家发改委发布的《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》中指出：要将新疆打造成丝绸之路经济带的核心区。

2023年10月，国务院印发的《中国（新疆）自由贸易

试验区总体方案》（国发〔2023〕17号）中明确，努力打造促进中西部地区高质量发展的示范样板，构建新疆融入国内国际双循环的重要枢纽，服务“一带一路”核心区建设，助力创建亚欧黄金通道和我国向西开放的桥头堡，为共建中国—中亚命运共同体作出积极贡献。赋予自贸试验区更大改革自主权，充分发挥新疆“五口通八国、一路连欧亚”的区位优势，深入开展差别化探索，培育壮大新疆特色优势产业。自贸试验区的实施范围179.66平方公里，涵盖三个片区：乌鲁木齐片区134.6平方公里，喀什片区28.48平方公里，霍尔果斯片区16.58平方公里。

喀什是中国的西大门，“丝绸之路”上的重镇，连接中国同中亚、西亚、南亚的多个国家；喀什铁路将喀什和南疆主要县市连接，通往内地。“一带一路”、中巴经济走廊和中国（新疆）自由贸易试验区喀什片区的历史性机遇聚焦，赋予了喀什在新疆和国家整体发展战略中的特殊地位。把中国（新疆）自由贸易试验区（包括喀什片区）努力打造为促进中西部地区高质量发展的示范样板，构建新疆融入国内国际双循环的重要枢纽，服务“一带一路”核心区建设，助力创建亚欧黄金通道和我国向西开放的桥头堡，对喀什经济开发区的产业发展承载和高质量发展意义重大。

《新型基础设施建设“十四五”规划》明确，在经济开发区内系统布局建设新型基础设施，是促进园区产业升级发

展、经济增长、打牢长远高质量发展基础的重要举措，是满足人民对美好生活新期待的坚实保障。

喀什综合保税区的基础设施建设是园区经济发展的重要支撑和基础性保障，完善园区基础设施配套、提高园区公共服务功能，是落实园区规划、不断提高园区综合竞争力和可持续、高质量发展能力的重要举措，是促进工业园区成为带动经济发展增长极的有力保障。近年来，国家、自治区高度重视园区基础设施建设和园区产业高质量发展。

2023年12月11日至12日召开的中央经济工作会议，全面总结了2023年经济工作，深刻分析了当前经济形势，系统部署了2024年经济工作。会议指出，必须把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，完整、准确、全面贯彻新发展理念，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。会议要求，2024年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础；要增强宏观政策取向一致性。会议明确，以科技创新引领现代化产业体系建设。要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展新质生产力。

2024年4月，在国新办举行的“介绍2024年一季度财政收支情况”新闻发布会上，财政部预算司领导介绍，今年

专项债券支持范围增加了独立新型储能、重点流域水环境综合治理等领域。同时，引导地方加大对国家级产业园区基础设施、5G融合应用设施、城中村改造、保障性住房、普通高校学生宿舍等领域的支持力度，进一步谋划经济社会效益明显、带动效应强、群众期盼、早晚要干的重大项目。

喀什综合保税区是国家级开发区，喀什综合保税区管委会深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，为促进形成共促高质量发展合力，充分发挥有效投资推进重点项目建设协调机制作用，喀什综合保税区研究决定实施喀什自贸试验区

（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期），强化喀什经济开发区基础设施建设的保障，积极扩大有效投资，补齐园区基础设施短板，促进喀什综合保税区经济持续稳定高质量发展。本项目实施符合国家、自治区政策支持和地方政府专项债券资金投向领域，符合喀什综合保税区经济高质量发展需求。

## （二）项目背景

喀什是丝绸之路经济带核心区的重要支点，是连接中国同中亚、西亚、南亚的重要节点，地理区位特殊、战略地位重要，对加快建设与自身优势相匹配、适应新时代发展需要、有效支撑区域重大发展战略的现代化城市具有重要意义。要增强聚集辐射能力，充分发挥区位、资源、开放等优势，紧紧围绕丝绸之路经济带核心区建设，加快构建现代化产业体系，促进区域

市县联动发展，不断提升园区、产业和人口聚集能力，增强城市承载力、吸引力、辐射力，持续提升城市化率。

喀什国家级综合保税区承接着“推动丝绸之路经济带核心区高质量发展，积极打造亚欧黄金通道和向西开放桥头堡。”重任的区域之一。喀什综合保税区物流园区智能仓储基础设施提升建设将有利于园区经济向高质量发展转型升级，功能完备的配套基础设施是综合保税区发展的重要支撑。贯彻落实新时代党的治疆方略和自治区党委推动园区高质量发展，用好丝绸之路经济带核心区建设优势等政策要求，聚焦产业园区基础设施领域补短板，依据《喀什综合保税区总体发展规划》，结合喀什综合保税区的区位优势和本地多元化的服务优势，以开放促进核心区建设，促进园区产业高质量发展带动资源优势转换目标实现，喀什综合保税区在国家和自治区、喀什地区党委、政府的高度重视和支持下，提出实施喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）。项目的实施将大幅提升园区基础设施功能及综合服务水平，为入园企业提供优质基础设施服务保障，降低企业创新高质量发展成本，促进喀什综合保税区持续稳定高质量发展，为喀什综合保税区加快形成新增长点，带动区域经济高质量发展，打通我国连接中亚和南亚的南北通道，积极服务和融入“一带一路”建设做出积极贡献；并带动新疆南疆地区扩大就业，促进喀什地区经济社会协调发展。



### （三）项目概况

1、项目名称：喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）

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：喀什综合保税区管理委员会

4、项目功能定位：贯彻新发展理念，推进喀什经济开发区基础设施整体服务功能和公共服务质量优化升级。根据规划目标和产业发展布局需求，加大基础设施补短板力度，促进喀什综合保税区产业高质量发展和创造新增就业机会、改善民生，促进区域优势产业持续健康发展。

5、项目区位：喀什综合保税区

6、建设内容：项目对综保区物流园区2栋仓储设施改造提升，总建筑面积约1.2万平方米。主要建设包括智能化仓储物流中心和构建自动化仓储管理系统，划分保税仓储区5700平方米、跨境电商作业区2300平方米、冷链物流中心1600平方米、海关监管区及设备动力区2400平方米等功能分区；配套建设消防设施（自动报警、应急照明、防排烟系统等）、照明工程、供水管网（DN200-800）、供电系统（双路10kV）、二级制供热管网及智能监管运维相关系统。

7、债券期限：15年

8、建设期限：1年

9、运营周期：14年

10、项目性质：改建

#### （四）项目主管部门

项目主管部门全称：喀什综合保税区管理委员会

单位地址：喀什地区喀什经济开发区欧亚大道1号喀什综合保税区417室、

主要职责：组织编制并实施开发区总体规划及各层次规划；拟订建设工作计划；负责开发区内建设用地规划管理，核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和竣工认可书。代表管委会行使业主职能和项目管理职能，政府投资及非盈利性工程项目建设过程的管理和施工组织；参与编制政府投资的基础设施、公共服务设施年度建设计划；组织实施政府投资建设工程的项目建议、计划立项、可行性研究、用地许可、方案设计、工程勘察、初步设计、项目概算以及相关文件的编制及报批；开展实施政府投资项目设计、监理、施工、造价招投标工作，签订各类委托合同并承担建设主体相关工作；政府投资建设工程项目施工的管理、组织实施；政府投资建设工程项目工程款的审核支付，管理施工合同并跟踪合同的执行情况；政府投资建设项目的竣工结算、项目财务决算，组织有关单位进行工程竣工验收，政府投资建设工程项目的竣工验收档案收集、整理、保存、查询、移交等工作，配合使用单位办理产权登记和资产移交手续。还承担如下责任：

1、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方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作：

3、履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、征收土地如期出让，早日实现可还本付息的收益；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、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）立项和建设的相关批复文件**

1、《喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》：喀经开发促字〔2022〕3号；

2、《喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）变更的批复》；

3、《喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）规划、用地初审意见》：喀经土初审〔2022〕03号；

4、《喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）环保预审意见》。

#### **（六）项目开工和建设时间**

建设期限：1年

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**

本项目的实施，将提升喀什综合保税区基础设施整体功能，有利于完善、拓展产业园区公共服务空间，为入园区企业提供更加优质的基础设施服务功能。通过招商引资，有效地将资金和新技术引入园区，实现产业聚集效应，推动产业园区的优势资源转换。同时，通过产业带动促进经济发展，带动周边相关企业聚集发展，不仅提升产业的专业化水平，提高园区竞争力，促进园区高质量发展，进而带动区域经济发展。根据分析测算：本项目实施完成后，债券存续期项目收入（含税）共计16109万元，项目的实施还可以为园区发展创造良好的投资环境，提高区域承载能力，并积极发展外向型经济和优势产业，促进当地社会经济可持续发展，建立经济社会与基础设施和谐发展的关系。该项目实施具有显著的经济效益。

### **（二）社会效益分析**

建设喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期），有利于增强喀什综合保税区的内生发展动力，巩固脱贫攻坚成果，提高脱贫地区低收入人口的自主增收能力，促进当地低收入居民实现稳定增收；该项目实施还将提供更多的就业岗位，带动更多群众增收，并能充分合理促进技术、信息、资本、土地、劳动力等生产要素的合理有效配置，带动喀什综合保税区的经济社会持续健康发展。对巩固喀什地区的脱贫攻坚成果有着重要意义，社会效益显著。

### 三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

#### （一）事前绩效评估

根据喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）实施条件基本具备，经缜密研究，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，符合项目地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，建设方案符合喀什综合保税区规划要求，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的使用，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、经济效益指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标10个，其中量化指标9个，量化指标占三级指标数量的90%（ $\geq 70\%$ ）。详见下表：

# 专项债券项目绩效目标申报表

(2026年度)

专项债券项目绩效目标申报表 (2026年度)					
项目名称		喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）			
预算单位		喀什综合保税区管理委员会			
项目资金 (万元)		年度计划投资：2026年投资6000.00万元			
		其中：申请地方政府专项债券资金4000万元，财政配套2000万元			
总体目标	项目对综保区物流园区2栋仓储设施改造提升，总建筑面积约1.2万平方米。主要建设包括智能化仓储物流中心和构建自动化仓储管理系统，划分保税仓储区、跨境电商作业区、冷链物流中心、海关监管区及设备动力区等功能分区；配套建设消防设施（自动报警、应急照明、防排烟系统等）、照明工程、供水管网（DN200-800）、供电系统（双路10kV）、二级制供热管网及智能监管运维相关系统。				
年度目标	约1.2万平方米仓储设施的智能化进行改造提升				
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	智能化库房	1项	
			消防工程	1项	
			照明工程	1项	
			供水工程	1项	
			供电工程	1项	
			供暖工程	1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%	
			第一部分工程费用	≤4963万元	
			第二部分工程建设其他费用	≤469.85万元	
			基本预备费	≤434.63万元	
			建设期利息	≤132.52万元	
		效益指标	经济效益指标	偿债备付率	≥1.53
				促进项目区经济的发展	长期
环境效益	提升商业竞争环境优势		长期		

		社会效益指标	提升基础设施水平	明显提升
		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	≥90%

### （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我评价工作，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. 工程建设其他费用：包含项目设计、监理、前期手续办理及全过程管理等相关费用。《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）招标代理服务收费参照《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。

12. 基本预备费：按（工程费用+工程建设其他费用）\*8%计列。

13. 建设期利息：

（1）发债金额4000万元考虑，专项债券利率暂按3.2%计，建设期1年。

（2）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

项目总投资约6000.00万元，其中：工程费用4963万元，工程建设其他费用469.85万元，基本预备费434.63元，建设期利息132.52万元。投资估算详细情况见下表：

投资估算表

序号	费用名称	投资额（万元）	占总投资的比例（%）
1	工程费用	4963.00	82.72%
1.1	智能化仓储物流中心	3780.00	
1.2	自动化仓储管理系统	1183.00	
2	工程建设其他费用	469.85	7.83%
2.1	项目论证费	19.80	
2.2	工程设计费	113.95	
2.3	工程勘察费	39.70	
2.4	施工图设计审查费	1.56	
2.5	工程建设监理费	72.01	
2.6	招标代理服务费	20.42	

2.7	工程造价咨询服务费	38.03	
2.8	环境影响评价费	7.48	
2.9	水保咨询服务费	13.83	
2.10	建设工程质量检测费	9.93	
2.11	建设单位管理费	90.91	
2.12	招标投标交易服务费	2.53	
2.13	场地准备及临时设施费	24.82	
2.14	工程保险费	14.89	
3	基本预备费	434.63	7.24%
4	建设期利息	132.52	2.21%
5	总投资	6000.00	100.00%

本项目建设期投入6000万元，其中本级财政资金2000万元。

### （三）项目融资计划

1、本项目建设总投资6000万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券4000万元，占项目总投资66.67%，本级财政资金2000万元，占项目总投资33.33%。

本次申请发行本次4000万元。

2、本项目建设期1年，本项目建设期投入6000万元，其中地方政府专项债券4000万元，本级财政资金2000万元。

### 3、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，落实对于债权人的承诺。

### （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：

年度	建设期第1年	合计
建设期资金平衡表		
资金筹措		
地方财政配套资金	2000	2000
债券发行	4000	4000
上年结余		
合计	6000	6000
资金使用		
建设资金使用金额合计	6000	6000
资金余额（资金筹措-资金使用）	0	0

## 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：喀什综合保税区管理委员会

项目管理模式：委托运营

运营模式：由喀什综合保税区管理委员会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。

资金筹措计划：本项目建设总投资6000万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券4000万元，占项目总投资66.67%，地方财政配套2000万元，占项目总投资33.33%。

本次申请发行4000万元。

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、喀什综合保税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**

项目收入主要来源于仓库租赁收入、装卸服务费、增值服务费（数据平台服务等）等。

（1）仓库租赁收入：本项目仓库面积约12000平米。运营期第1、2、3年出租率分别达60%、70%、80%，第4年后达到稳定90%。仓库租赁单价按25元/m<sup>2</sup>.月考虑，每3年增长5%。

（2）装卸搬运收入：运营期第1、2、3年分别有效负荷分别考虑60%、70%、80%，第4年达到稳定负荷90%。参考类似项目装卸收费标准，装卸搬运单价按20元/吨考虑，每3年增长5%。

（3）增值服务费（数据平台服务等）：参考类似项目经验，暂按50万元/年估列，每3年增长5%

具体详见收入测算表。

## **（三）财务费用**

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行项目地方政府专项债券4000万元，债券发行期限15年，依据专项债还款要求，每年半年付息，到期还本，年利率暂按3.2%测算，存续期内还本付息合计5920万元。

#### **（四）项目运营成本**

本项目运营成本主要考虑以下几部分：

1) 人员薪酬及福利费：本项目人员配置考虑管理人员2人，年均薪酬福利费12万元/人.年；生产人员20人，年均薪酬福利费8万元/人.年。工资考虑每3年增长5%。

2) 燃料及动力费：参照类似项目，按照仓库10元/m<sup>2</sup>.年进行测算。

3) 管理费用：参照类似项目，按营业收入的1%估算。

4) 修理费：按照建筑面积\*0.015元/m<sup>2</sup>·天计算。

5) 营销推广费用：指对外支付的中介佣金、招商活动费用，按10万元/年估列。

6) 软件运维费：参照类似项目，按60万元/年估算。

7) 折旧费

本项目固定资产折旧年限：建构筑物20年，机器设备10年。残值率5%，采用直线法进行计算。

8) 摊销费

无形资产的摊销年限按50年，其他资产的摊销年限按10年，无残值。



9) 财务费用：融资产生的利息费用。

具体费用详见总成本费用测算表。

## （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7%；

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%。

## （六）资金平衡测算

1、项目债券存续期内收入共计15074万元（不含税），经营成本4217万元，税费1805万元，可用于债券还本付息的可偿债收益9052万元稳定可靠。本期申请专项债券4000万元，期限15年，按年利率3.2%测算，存续期内还本付息合计金额可被覆盖，偿债备付率为1.53倍，项目收益能够实现与融资自求平衡，收益保障程度较高。

### 2、分年度还本付息情况

本期申请发行地方政府专项债券4000万元，债券发行期限15年，依据专项债还款要求，每年半年付息，到期还本，年利率暂按3.2%测算，存续期内还本付息合计5920万元。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

专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
年初借款余额		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	
本期新增借款	4000															
偿还本金															4000	4000
年底借款余额	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	0	
支付利息	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1920
利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
还本付息	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	4128	5920

### 3、偿债指标的计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）  
 $=9052/6000=1.51$ ；

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） $=9052/5920=1.53$ ；

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金） $=9052/4000=2.26$ ；

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） $=9052/5920=1.53$ ；

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） $=9052/4000=2.26$ ；

市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息），本项目无市场化融资；

市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金），本项目无市场化融资；

### 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	营业收入	15074	698	807	915	1075	1075	1075	1129	1129	1129	1185	1185	1185	1244	1244
2	税金及附加	611	0	0	0	0	0	0	0	69	85	89	89	89	94	94
3	经营成本	4217	280	281	282	293	293	293	303	303	303	313	313	313	325	325
4	所得税	1194	7	34	61	98	98	98	109	92	88	98	98	98	109	109
5	可偿债收益	9052	412	492	573	684	684	684	717	665	653	684	684	684	717	717
偿债指标	偿债备付率（总债务还本付息保障倍数）=可偿债收益/总债务融资本息					1.53										

## 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9052万元（详见《资金平衡测算表》），完全覆盖本期拟申请发债额度4000万元的本金和利息。本项目偿债备付率为1.53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、项目收入、税金及附加估算表：详见附表1；
- 2、总成本费用估算表：详见附表2；
- 3、利润及利润分配表：详见附表3；
- 4、项目投资现金流量表：详见附表4；
- 5、借款还本付息表：详见附表5。

### （八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆信德有限责任会计师事务所对“喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）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，并根据我们对当前国内融资环

境的研究，认为喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）地方政府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，喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）出租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地方政府专项债券的方式满足喀什自贸试验区（综合保税区）物流园区智能仓储基础设施提升项目（一期）部分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**

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。结合上述压力测试及分析，针对本项目本次拟发行的4000万元专项债券，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

附表1-1项目营业收入测算表单位：万元

序号	项目年份	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	普通仓库租赁收入	4761	216	252	288	340	340	340	357	357	357	375	375	375	394	394
	数量（m²）	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	租赁单价（元/m².月）		25	25	25	26	26	26	28	28	28	29	29	29	30	30
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	装卸服务费	10580	480	560	640	756	756	756	794	794	794	833	833	833	875	875
	数量（万吨）	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	单价（元/吨）		20	20	20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24
	产能		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	增值服务费（数据平台服务等）	768	50	50	50	53	53	53	55	55	55	58	58	58	61	61
	收入合计（含税）	16109	746	862	978	1149	1149	1149	1206	1206	1206	1266	1266	1266	1330	1330
	收入合计（不含税）	15074	698	807	915	1075	1075	1075	1129	1129	1129	1185	1185	1185	1244	1244

附表1-2项目税金及附加测算表单位：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
1	增值税（销项-进项）	545		0	0	0	0	0	0	0	62	76	80	80	80	84	84
1.1	销项税	1035		48	55	63	74	74	74	78	78	78	81	81	81	85	85
1.2	进项税	22	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	产品生产流通过程进项税 （13%）	22		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.3	结转未抵扣投资进项税额		468	422	368	307	235	163	90	14	0	0	0	0	0	0	0
2	增值税附加	65		0	0	0	0	0	0	0	7	9	10	10	10	10	10
2.1	城市维护建设税（7%）			0	0	0	0	0	0	0	4	5	6	6	6	6	6
2.2	教育费附加（3%）			0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	3	3
2.3	地方教育费附加（2%）			0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2
3	税金及附加合计	611	0	0	0	0	0	0	0	0	69	85	89	89	89	94	94

附表2项目总成本费用测算表单位：万元

序号	名称	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	人员薪酬及福利费	2826	184	184	184	193	193	193	203	203	203	213	213	213	224	224
2	燃料及动力费	168	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	管理费用	151	7	8	9	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
4	修理费	92	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
5	营销推广费	140	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	软件运维费	840	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
7	经营成本（1+2+...+6）	4217	280	281	282	293	293	293	303	303	303	313	313	313	325	325
8	折旧费	3678	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263
9	摊销费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	财务费用	1792	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
11	总成本费用合计（7+8+9+10）	9688	670	671	672	683	683	683	693	693	693	704	704	704	715	715

附表3项目利润测算表单位：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	运营收入（不含税）	15074	698	807	915	1075	1075	1075	1129	1129	1129	1185	1185	1185	1244	1244
2	税金及附加	611	0	0	0	0	0	0	0	69	85	89	89	89	94	94
3	总成本费用	9688	670	671	672	683	683	683	693	693	693	704	704	704	715	715
4	利润总额	4776	28	135	243	392	392	392	435	366	350	391	391	391	435	435
5	弥补往年亏损			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	应纳税所得额	4776	28	135	243	392	392	392	435	366	350	391	391	391	435	435
7	所得税(25%)	1194	7	34	61	98	98	98	109	92	88	98	98	98	109	109
8	净利润	3582	21	101	182	294	294	294	326	275	263	294	294	294	326	326
9	期初未分配利润															
10	可供分配的利润	3582	21	101	182	294	294	294	326	275	263	294	294	294	326	326
11	提取法定盈余公积金	358	2	10	18	29	29	29	33	27	26	29	29	29	33	33
12	可供投资者分配的利润	3224	19	91	164	264	264	264	294	247	236	264	264	264	294	294
13	应付优先股股利															
14	提取任意盈余公积金															
15	应付普通股股利	3224	19	91	164	264	264	264	294	247	236	264	264	264	294	294
16	各投资方利润分配															
17	未分配利润	3224	19	91	164	264	264	264	294	247	236	264	264	264	294	294
18	息税前利润	6568	156	263	371	520	520	520	563	494	478	519	519	519	563	563

附表4项目投资现金流量表单位：万元

序号	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	现金流入	17962	0	746	862	978	1149	1149	1149	1206	1206	1206	1266	1266	1266	1330	3183
1.1	营业收入（不含税）	15074		698	807	915	1075	1075	1075	1129	1129	1129	1185	1185	1185	1244	1244
1.2	补贴收入	0															
1.3	销项税	1035	0	48	55	63	74	74	74	78	78	78	81	81	81	85	85
1.4	回收固定资产余值	1853															1853
1.5	回收流动资金	0															
2	现金流出	12909	5872	320	348	376	424	424	424	445	559	585	614	614	614	645	645
2.1	建设投资	5872	5872														
2.2	流动资金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	经营成本（不含税）	4217		280	281	282	293	293	293	303	303	303	313	313	313	325	325
2.4	进项税	22		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.5	增值税	545		0	0	0	0	0	0	0	62	76	80	80	80	84	84
2.6	税金及附加	611		0	0	0	0	0	0	0	69	85	89	89	89	94	94
2.7	调整所得税	1642		39	66	93	130	130	130	141	124	120	130	130	130	141	141
2.8	维持运营投资	0															
3	税前净现金流量	6696	-5872	465	580	695	855	855	855	902	771	741	782	782	782	826	2679
4	累计税前净现金流量		-5872	-5407	-4827	-4133	-3278	-2423	-1569	-667	104	845	1627	2409	3191	4017	6696
5	所得税后净现金流量	5054	-5872	426	514	602	725	725	725	761	648	621	652	652	652	685	2538
6	累计税后净现金流量		-5872	-5446	-4932	-4330	-3605	-2881	-2156	-1395	-747	-126	526	1179	1831	2516	5054

计算 指标	所得税后		所得税前	
	财务内部收益率FIRR	7.96 %	财务内部收 益率FIRR	10.1 4%
	财务净现值（万元）	826	财务净现值 （万元）	1807
	静态投资回收期（年）	10.1 9	静态投资回 收期（年）	8.86

附表5借款还本付息表单位：万元

序号	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	长期借款																
1.1	期初借款余额		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
1.2	本期新增借款	0		0													
1.3	当期应计利息	1920	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
1.4	当期还本付息	5920	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	4128
	其中：付息	1920	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	还本	4000															4000
1.5	期末借款余额		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	0