
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）
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

2026年1月



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）

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）（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）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	17
（四）资金充足性	17
三、风险分析	18
四、评估结论	19

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），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）的融资需求。

（一）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. 实施主体

喀什综合保税区管理委员会。

3. 项目地址

喀什综合保税区。

4. 项目领域

城乡冷链物流基础设施。

5. 建设内容

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。

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）收益与融资自求平衡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）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 1.53 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 6,000.00 万元，其中：工程费用 4,963.00 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。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 6,000.00 万元。

2. 资金筹措

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）资金筹措总额为 6,000.00 万元。静态总投资为 6,000.00 万元，2026 年申请专债资金 4,000.00 万元，财政资金 2,000.00 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	2,000.00	33.33%
2	专项债券	4,000.00	66.67%

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 15,074.00 元，运营成本 4,217.00 万元及相关税费 1,805.00 万元，可用于还款的项目收益为 9,052.00 万元，专项债券本息合计为 5,920.00 万元，专项债偿债备付率为 1.53 倍。

3.1 项目运营收入

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 平方米。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/m²/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%。

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）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/m²/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/m²/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。

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

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

附件：项目成本分析表

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

附件:项目收入表

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	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											

附件:收益平衡测算表

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	-587 2	465	580	695	855	855	855	902	771	741	782	782	782	826	2679

4	累计税前净现金流量		-587 2	-540 7	-482 7	-413 3	-327 8	-242 3	-156 9	-667	104	845	1627	2409	3191	4017	6696
5	所得税后净现金流量	5054	-587 2	426	514	602	725	725	725	761	648	621	652	652	652	685	2538
6	累计税后净现金流量		-587 2	-544 6	-493 2	-433 0	-360 5	-288 1	-215 6	-139 5	-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											

（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 1.53 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	7,241.60	7,694.20	8,146.80	8,599.40	9,052.00	9,504.60	9,957.20	10,409.80	10,862.40
总债券本息额	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00	5,920.00
本息保障倍数	1.22	1.30	1.38	1.45	1.53	1.61	1.68	1.76	1.83

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 1.22，收入减少 15%时，偿债备付率为 1.30，收入减少 10%时，偿债备付率为 1.38，收入减少 5%时，偿债备付率为 1.45，收入无变化时，偿债备付率为 1.53，收入增加 5%时，偿债备付率为 1.61，收入增加 10%时，偿债备付率为 1.68，收入增加 15%时，偿债备付率为 1.76，收入增加 20%时，偿债备付率为 1.83，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	特殊普通合伙企业分支机构	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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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.

