

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目

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8月30日



目录

一、项目基本情况.....	1
（一）政策背景.....	1
（二）项目背景.....	3
（三）项目概况.....	4
（四）项目主管部门.....	5
（五）立项和建设的相关批复文件.....	6
（六）项目开工和建设时间.....	6
（七）合法性审核的律师事务所.....	6
二、经济社会效益分析.....	7
（一）经济效益分析.....	7
（二）社会效益分析.....	7
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况.....	8
（一）事前绩效评估.....	8
（二）绩效目标的设定.....	9
（三）绩效监控和评价.....	10
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	11
（一）编制依据.....	11
（二）项目总投资估算.....	13
（三）项目融资计划.....	17
（四）建设期资金平衡方案.....	18
五、项目收益与融资自求平衡方案.....	18
（一）项目运作模式.....	18
（二）项目运营收益.....	19
（三）财务费用.....	21
（四）项目运营成本.....	22
（五）相关税费.....	24
（六）资金平衡测算.....	24
（七）会计报表.....	28
（八）独立第三方专业机构进行评估意见.....	28
六、项目压力测试与评价.....	29
（一）压力测试.....	29
（二）总体评价.....	29
七、项目风险提示.....	29
（一）影响项目风险因素.....	29
（二）潜在风险应对措施.....	30
八、其他需要说明的事项.....	31

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目实施方案

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、财政厅关于做好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公铁联运仓储物流园建设项目拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。加快发展现代物流业，对于促进产业结构调整、转变发展方式、提高国民经济竞争力和建设生态文明具有重要意义。早在2004年8月，国家发展改革委员会等九部委联合印发了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（发改运行〔2004〕1617号）中指出，加快发展现代物流业，对于提高我国经济运行质量和效益，增强综合国力和企业竞争力具有重要意义。

物流业为产业发展提供仓储安全便捷、运输畅通高效的重要服务保障，物流园基础设施建设与条件改善是物流业服务提质增效的重要基础保障。2018年以来党中央、国务院多次召开会议确定加快交通、能源水利、生态环保、园区、市政、社会事业等领域基础设施建设及加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设，补短板、惠民生，稳投资、扩内需，妥善应对内外部冲击和经济下行

压力具有重要意义。公铁联运仓储物流园基础设施建设是发展现代物流业的重要保障，属于国家加大基础设施建设补短板、稳投资、扩内需的范畴。

2019年，国家发展和改革委员会等24个部委联合发布的《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》（发改经贸〔2019〕352号）中明确指出，“物流是实体经济的有机组成部分，加快解决物流发展不平衡不充分问题，推动物流高质量发展是推进物流业发展方式转变、结构优化和动力转换，实现物流业自身转型升级的必由之路；是降低实体经济特别是制造企业物流成本水平，增强实体经济活力的必然选择；是深化供给侧结构性改革，增强经济发展内生动力，提升社会经济运行效率的迫切需要；是促进形成强大国内市场，构建现代化经济体系，实现国民经济高质量发展的内在要求。”围绕“一带一路”建设，国家启动第一批15个左右国家物流枢纽布局建设，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化、网络化运行。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确：推动各类市场主体参与服务供给，加快发展研发设计、现代物流、法律服务等服务业，推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合。

2023年10月，国务院关于印发《中国（新疆）自由贸易试验区总体方案》的通知（国发〔2023〕17号）中明确，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。区位布局中明确，自贸试验区的实施范围涵盖三个片区：乌鲁木齐片区134.6平方公里，喀什片区28.48平方公里（含新疆生产建设兵团第三师3.81平方公里；含喀什综合保税区3.56平方公里），霍尔果斯片区16.58平方公里。

中国（新疆）自由贸易试验区喀什片区，主要功能为依托国际贸易物流通道优势，做大做强外向型经济，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，大力推动进口资源落地加工，积极培育国际物流、跨境电商等现代服务业，打造联通中亚、南亚等市场的商品加工集散基地。

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目实施属于地方政府专项债券重点支持的“城乡冷链等物流基础设施”领域，符合党中央、国务院关于中国（新疆）自由贸易试验区总体方案的战略布局、定位及发展目标要求等政策支持，和地方政府专项债券资金投向领域，符合喀什经济开发区发展对基础设施整体功能配套升级的需求。

（二）项目背景

自治区党委、人民政府高度重视现代物流体系建设及产业园区高质量发展。2018年，自治区发展改革委、经信委、交通运输厅、商务厅报请自治区人民政府印发了《关于促进物流业发展的指导意见》，部署促进我区物流业发展有关工作。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。

自治区党委高度重视喀什经济开发区发展与基础设施建设，锚定新疆在国家全局中的战略定位，高质量建设“八大产业集群”，构建现代化产业体系，因地制宜培育新质生产力。同时在自治区党委书记马兴瑞主持召开自治区党委常委扩大会议明确：要充分认识我区现代物流业制约瓶颈突出，围绕物流循环的堵点淤点，强化政策机制保障，加快物流基础设施网络建设，着力推进提质增效降本，优化行业发展环境，加快现代物流与制造、商贸、农业等融合发展。

喀什综合保税区管理委员会坚决贯彻党中央、国务院决策部署和自治区工作部署,用足国家给予自贸试验区更大改革自主权,充分发挥喀什“五口通八国、一路连欧亚”的区位优势,按照喀什经济开发区公铁联运仓储物流园区发展规划,结合保税区物流业发展的区位和资源优势,以开放促进核心区建设,促进物流业高质量发展,为喀什综合保税区资源优势产业实现高质量发展提供高效仓储、运输畅通的物流服务基础保障,并提出实施喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目。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,降低企业创新创业发展成本,完善和提升物流枢纽基础设施服务功能,不断提升互联互通水平;推进供应链物流发展,提升制造产业价值链;创新物流发展模式,推动物流业转型发展,为喀什综合保税区产业发展提供优质高效的物流安全仓储、运输畅通的基础保障服务,促进物流业的高质量发展,促进喀什综合保税区和喀什地区经济持续稳定发展。

(三) 项目概况

1、项目名称:喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目

2、建设项目投向领域分类:城乡冷链等物流基础设施

3、参与主体:喀什综合保税区管理委员会

4、项目功能定位:按照规划目标和产业发展布局需求,加大基础设施补短板力度,提升园区基础设施整体服务功能和综合能力

5、项目区位:喀什综合保税区

6、建设内容:总建筑面积13.75万平方米,包括仓储12万平方米,转运中心1.75万平方米,以及相关配套附属设施等。

7、债券发行期限:10年

8、建设期限:2年

9、运营周期:8年

10、项目性质：续建

（四）项目主管部门

项目主管部门为喀什综合保税区管理委员会。

单位地址为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：贯彻落实国家、自治区人民政府及喀什经济开发区管委会有关法律法规和规章，负责综合保税区的建设、管理和运营工作；组织编制综合保税区发展规划、建设规划草案并组织实施；制订综合保税区各项具体规定，按照规定的权限，负责综合保税区内有关规划、建设、管理、运营等各项事宜；根据喀什经济开发区管委会的授权或者接受有关部门委托，行使有关行政管理职权，集中统一行使行政许可、行政处罚等行政管理职权；负责协调和配合口岸、海关、检验检疫、边检、铁路、机场、工商、税收、金融、公安、环保等有关查验单位、管理部门及其他驻区单位的工作和相关事务的行政管理工作；负责综合保税区对外招商引资工作，在权限范围内负责审核、批准外商投资项目及企业；负责综合保税区基础设施建设和维护，为区内企业提供服务；负责设置符合海关监管条件的隔离设施，并做好维护工作；根据有关规定，对综合保税区内企业的经营范围、生产能力和资金状况进行审核，并做好有关统计工作；承担综合保税区建设领导小组办公室的日常工作；承办喀什经济开发区党工委、管委会交办的其他工作等。还要做好以下工作：

（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时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、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（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注企业；

(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、关于喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复：喀经开发促字〔2023〕18号；

2、关于对喀什经济开发区公铁联运仓储物流园项目环评手续申请的回函；

3、关于办理喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目用地、规划初审意见。

(六) 项目开工和建设时间

建设期限：2年

开工时间：2025年3月

预计竣工时间：2026年12月

(七) 合法性审核的律师事务所

本项目合法性审核的律师事务所：新疆忧乐律师事务所

注册地：中国·新疆维吾尔自治区·阿克苏市。

公司地址：新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿克苏市北大街36号原地区法院综合楼6楼。

联系方式：18083967077

新疆忧乐律师事务所关于喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目地方政府专项债券之法律意见书结论意见如下：

该所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《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》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《地方政府债务信息公开办法（试行）》等法律法规及规范性文件，本着严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请专项债券的有关事项出具本法律意见书。该所律师经对项目法律风险从利率波动、偿付、税收等方面风险进行分析，总体认为：喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目地方政府专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施，将通过招商引资，有效地将外部资金和技术引入园区，实现其在园内聚集，推动物流园区的不断扩张。同时，通过产业和经济溢出，带动相关企业聚集在其周围，在管理模式、生产技术等方面既互相竞争又彼此合作，不仅延长了产业链还提升生产的专业化水平，提高园区竞争力从而带动区域经济发展。根据分析测算：本项目实施完成后，债券存续期项目可偿债收益共计57723.53万元。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。该项目具有显著的经济效益。

（二）社会效益分析

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目，有利于增强喀什经济开发区的内生发展动力，提高贫困人口的自主脱贫能力，促进贫困人口增收，实现

稳定脱贫。该项目还能够提供更多的就业岗位，带动更多群众脱贫。同时，还有利于促进政府部门、企业、合作社、贫困户等资源之间的有机整合，充分合理配置这些资源，分别投入技术、信息、资本、土地、劳动力等生产要素来促进喀什经济开发区的经济积极健康发展。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

根据喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目的的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目实施条件基本具备，经缜密研究，充分论证的基础上形成的项目评价指标体系。依据评价体系得出的评估报告结果表明，项目建设目的清晰，任务明确，项目建设地点位于喀什综合保税区，符合当前发展形势的需要，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公铁联运仓储物流园发展规划要求，社会效益显著。目前该项目是续建工程，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，本项目建设是必要的和可行的，申请的专项债券资金能够得到充分的使用保障项目顺利实施，投入到建设项目运营后，能够有利于喀什经济开发区公铁联运仓储物流园产业发展，促进经济社会发展，项目建设十分必要，也是可行的。

根据事前绩效评价体系评估情况，综合考虑项目绩效管理和本项目实际情况，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。详见项目支出事前绩效评估报告。

（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》、2024年项目支出绩效管理要求以及项目事前绩效评估结果，科学合理设定本项目绩效目标，二级指标6个，包括数量、质量、时效、成本指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标7个，其中量化指标6个，量化指标占三级指标量的85.71%（≥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		喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目		
项目单位		喀什综合保税区管理委员会		
项目资金(万元)		项目总投资: 41250.00		
		年度计划投资: 16000		
		其中: 财政拨款: 4000		
		债券资金: 12000万元(2026年拟申请12000万元, 其中8月已成功发行4000万元、9月申请4000万元、10月申请4000万元)		
		其他资金: 0.00		
项目 目标	项目总体目标		年度目标	
	总建筑面积13.75万平方米, 包括仓储12万平方米, 转运中心1.75万平方米, 以及相关配套附属设施等。		计划建设仓储6万平方米, 转运中心0.87万平方米, 以及相关配套附属设施等。	
绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目产出	数量指标	建设转运中心工程量	≥0.87 万平方米
			建设仓储工程量	≥6 万平方米
		质量指标	本年度工程验收合格率	=100%
		时效指标	项目按计划开工率	=100%
		成本指标	工程预算控制率	≤3%
	项目效益	社会效益指标	提升园区基础设施整体功能	提升
	满意度	满意度指标	入驻园区企业满意度	≥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。三是在项目完成后或每年年末，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

本工程估算为《喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目可行性研究报告》设计文本进行计算，计算方法类似工程指标和系数法进行计算。

1.1.1 选用定额及相关文件

（1）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC 1-2015

（2）建设部关于印发《市政工程投资估算指标》的通知（建标[2007]163号）

（3）建设工程造价咨询规范（GB/T51095-2015）

（4）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

（5）《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）

（4）《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》（2020版）

（5）《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020版）

（6）《通用安装工程消耗量定额》（TY 02-31-2015）

- (7) 《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》（2020版）
- (8) 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020版）
- (9) 《新疆维吾尔自治区钢结构工程消耗量定额》
- (10) 《新疆维吾尔自治区绿色建筑工程消耗量定额》
- (11) 《喀什地区2020单位估价表》
- (12) 《新疆绿色建筑工程消耗量定额喀什地区单位估价表（2018）》
- (13) 《新疆维吾尔自治区钢结构工程消耗量定额喀什地区单位估价表（2017）》

(14)本工程依据新建标【2019】4号《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》的通知执行，以增值税计税；

(15)关于取消32.5水泥等级调整调整自治区建设工程计价依据的通知（新建标【2017】15号文）

(16)智慧工地基础配置费：按新建标函【2021】17号《关于建设工程智慧工地基础配置费用计取事项（试行）的通知》取费；

1.2 材料及设备价格

1、材料价格均采用与上述定额配套的材料预算价。

2、设备价格根据厂家报价及近几年结算价格计算。

3、人工费价差调整，参照《喀什地区2020单位估价表》执行；材料价参照喀什地区2025年2月建设工程综合价格信息及当月市场价；主要建筑设备价格来源为喀什地区2025年2月建设工程价格信息、自治区住建厅发布的价格信息、有关设备厂家的报价、其它工程项目决算价格资料；

4、管理费、利润均按上限计取；

5、税金按9%计取。

1.3 费用及费率

(1)项目建设管理费：本工程执行财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知 财建〔2016〕504号。

(2) 勘察费：按《新疆工程勘察设计计费导则2022版》(新勘设协字【2023】第38号文执行。

(3) 设计费：按《新疆工程勘察设计计费导则2022版》(新勘设协字【2023】第38号文执行。

(4) 施工图审查费：按《关于发布〈新疆维吾尔自治区建设工程施工图设计文件审查计费指导意见(试行)〉和〈新疆施工图审查机构自律公约〉的通知(新勘设协字【2023】第34号)执行。

(5) 招投标代理费：国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号及发改价[2011]534号。

(6) 工程监理费：按2022年1月13日新疆维吾尔自治区建筑业协会关于发布《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》的通知计取。

(7) 工程造价咨询费：按中价协【2013】35号文规定，差额定率分档累进方法计算。

(8) 建设项目可行性研究报告编制费、项目建议书编制费等费用按新疆维吾尔自治区发展和改革委员会关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知(新价房字[2000]3号)规定计取；

(9) 工程保险费：按建标【2011】1号计取；

(10) 场地准备及临时设施费：按发改价格【2011】534号计取；

(11) 节能评价报告：市场询价。

(12) 基本预备费：按建安工程费用及工程建设其他费用之和的5.00%计取。

(二) 项目总投资估算

项目估算总投资41250.00万元。其中：建筑安装工程费用31702.47万元，占总投资的76.85%；设备购置费1135.27万元，占总投资的2.75%；其他费用3573.43万元，占总投资的8.66%；基本预备费1868.83万元，占总投资的4.53%；建设期利息2970.00万元，占总投资的7.20%。

建设投资估算详细情况见下表：

建设项目投资综合估算表

项目名称：喀什经济技术开发区公铁联运仓储物流园建设项目

建设项目投资综合估算表											
项目名称：喀什经济技术开发区公铁联运仓储物流园建设项目											
编号	工程费用或项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标（元）				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费	合计	单位	数量	单位价值	%	
一	第一部分：工程费用	24969.81	6732.66	1135.27		32837.74	m²	137500.00	2388.20	79.61%	
1	转运中心	4534.56	1536.50	40.00		6111.06	m²	17500.00	3492.03		
1.1	建筑与装饰工程	4534.56				4534.56	m²	17500.00	2591.17		
1.1.1	基坑围护工程	137.60				137.60	m²	172.00	8000.00		混凝土护坡
1.1.2	土建工程	3500.00				3500.00	m²	17500.00	2000.00		
1.1.3	装修工程	700.00				700.00	m²	17500.00	400.00		
1.1.4	人防工程	196.96				196.96	m²	1313.04	1500.00		
1.2	机电安装工程		1536.50	40.00		1576.50	m²	17500.00	900.86		
1.2.1	电气工程		262.50			262.50	m²	17500.00	150.00		
1.2.2	弱电工程		140.00			140.00	m²	17500.00	80.00		
1.2.3	给排水工程		171.50			171.50	m²	17500.00	98.00		
1.2.4	消防工程		262.50			262.50	m²	17500.00	150.00		
1.2.5	暖通工程		700.00			700.00	m²	17500.00	400.00		
1.2.6	电梯（6站）			40.00		40.00	台	2.00	200000.00		
2	仓储	17400.00	3660.00	90.00		21150.00		120000.00	1762.50		
2.1	建筑与装饰工程	17400.00				17400.00	m²	120000.00	1450.00		
2.1.1	土建工程	15600.00				15600.00	m²	120000.00	1300.00		
2.1.2	装修工程	1800.00				1800.00	m²	120000.00	150.00		
2.2	机电安装工程		3660.00	90.00		3750.00	m²	120000.00	312.50		
2.2.1	电气工程		1320.00			1320.00	m²	120000.00	110.00		
2.2.2	弱电工程		480.00			480.00	m²	120000.00	40.00		
2.2.3	给排水工程		60.00			60.00	m²	120000.00	5.00		

2.2.4	消防工程		1080.00			1080.00	m²	120000.00	90.00		
2.2.5	通风工程		720.00			720.00	m²	120000.00	60.00		
2.2.6	电梯（3站）			90.00		90.00	台	6.00	150000.00		
3	专项工程		302.49	681.00		983.49	m³	137497.42	71.53		
3.1	变配电工程			660.00		660.00	kva	6000.00	1100.00		
3.2	充电桩			21.00		21.00	个	7.00	30000.00		
3.3	标识标牌工程		165.00			165.00	m²	137497.42	12.00		
3.4	泛光照明工程		137.50			137.50	m²	137497.42	10.00		
4	试车场	504.42	0.00	324.27		828.69	m³	7206.00	1150.00		
4.1	试车场道路工程	504.42					m²	7206.00	700.00		搓板路、卵石路、扭曲路、涉水路等
4.2	试车场设备工程			324.27			m²	7206.00	450.00		
5	配套附属设施	2530.83	1233.66			3764.50	m³	73872.08	509.60		
5.1	土方工程	817.83				817.83	m³	102228.64	80		
5.2	道路及铺装工程	1106.37				1106.37	m²	61465.05	180		
5.3	绿化工程	148.88				148.88	m²	12407.03	120		
5.4	照明工程		236.39			236.39	m²	73872.08	32		
5.5	给水及消防工程		184.68			184.68	m²	73872.08	25		
5.6	雨污水工程		517.10			517.10	m²	73872.08	70		
5.7	强弱电预埋		295.49			295.49	m²	73872.08	40		
5.8	挡土墙	203.30				203.30	m	406.60	5000		
5.9	围墙	183.95				183.95	m	1415	1300		
5.10	大门	25.50				25.50	樘	3	85000		
5.11	成品门卫	45.00				45.00	个	3	150000		
二	第二部分：其他费用				3573.43	3573.43				8.66%	
1	建设项目管理费				238.09	238.09	万元	32837.74	0.73%		
2	地质勘察费				493.44	493.44	万元	32837.74	1.50%		
3	工程监理费				633.52	633.52	万元	32837.74	1.93%		
4	初步设计编制费				330.16	330.16	万元	32837.74	1.01%		
5	工程设计费				972.15	972.15	万元	32837.74	2.96%		

6	工程造价咨询费(清单、控制价、结算审核)				281.07	281.07	万元	32837.74	0.86%		
7	项目建议书编制费				3.30	3.30	万元	32837.74	0.01%		
8	可行性研究报告编制费				49.60	49.60	万元	32837.74	0.15%		
9	施工图审查费				19.84	19.84	万元	32837.74	0.06%		
10	工程招标代理费				145.51	145.51	万元	32837.74	0.44%		
11	场地准备及临时设施费				165.35	165.35	万元	32837.74	0.50%		
12	水土保持方案编制费、水土保持施工期监测费、水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费				165.35	165.35	万元	32837.74	0.50%		
13	节能评价报告				9.92	9.92	万元	32837.74	0.03%		
14	工程保险费				66.13	66.13	万元	32837.74	0.20%		
三	第三部分：基本预备费				1868.83	1868.83	万元	36411.17	5.13%	4.53%	
四	建设期利息					2970.00				7.20%	
五	投资估算合计	24969.81	6732.66	1135.27	5442.26	41250.00					

（三）项目融资计划

1、本项目建设总投资**41250**万元。该项目资金来源：申请项目地方政府专项债券**33000**万元（一期申请**7000**万元，二期申请**14000**万元，2026年拟申请**12000**万元，其中8月已成功发行**4000**万元、9月申请**4000**万元、10月申请**4000**万元），占项目总投资**80.00%**；地方财政配套**8250**万元，占项目总投资**20.00%**。

2、本项目建设期**2**年，本项目**2025**年计划投入**25250**万元，其中地方政府专项债券**21000**万元，地方财政配套**4250**万元；**2026**年计划投入**16000**万元，其中地方政府专项债券**12000**万元，地方财政配套**4000**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	2025	2026	合计
建设期资金平衡表			
资金筹措			
地方财政配套资金	4250	4000	8250
债券发行	21000	12000	33000
上年结余			
合计	25250	16000	41250
资金使用			
建设资金使用金额合计	25250	16000	41250
资金余额(资金筹措-资金使用)	0	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，对项目的实施负全责。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**41250**万元。该项目资金来源：申请项目 地方政府专项债券**33000**万元，占项目总投资**80.00%**；地方财政配套**8250**万元，占项目总投资**20.00%**。（一期申请7000万元，二期申请14000万元，2026年拟申请12000万元，其中8月已成功发行4000万元、9月申请4000万元、10月申请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、喀什经济开发区发展改革和经济促进局、喀什经济开发区规划土地建设环保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

喀什综合保税区作为南疆对外开放的重要平台，在仓储物流厂房租赁方面享有全方位的政策支持体系。自治区政府出台的《关于促进南疆经济社会高质量发展的若干政策》明确提出，对入驻综保区的物流企业给予五年所得税"两免三减半"优惠，并配套基础设施建设补贴，最高可达项目总投资的30%。在对口援疆政策框架下，山东、上海等援疆省市通过"飞地园区"合作机制，为入驻企业提供跨省物流通道建设补贴，并设立专项产业援疆资金，对租赁标准化厂房的企业给予每平方米每月5-8元的租金补贴，补贴期限最长可达三年。就喀什综保区自身而言，其创新推出"保税+跨境"联动模式，对开展国际分拨业务的仓储企业实行增值税"即征即退"政策，同时配套中欧班列运费阶梯式补贴，年货运量超5000标箱的企业可享受20%的运费返还。这些政策形成立体化扶持体系，有效降低了企业的运营成本，提升了喀什作为"一带一路"节点城市的物流枢纽功能。

本项目建设地点为喀什综合保税区。符合条件的仓储物流企业，可享受“前 5 年免征，后 5 年减半征收”的企业所得税优惠（《新疆自贸试验区总体方案》）。对在喀什综保区、经开区租赁仓储厂房的企业，政府按首年租金 30%~50%给予补贴。

本项目收入来源为仓储、转运中心出租收入。

1、仓储出租收入

（1）出租面积

本项目计划建设仓储面积为 12.00 万平方米，项目建成后，根据目前喀什综合保税区仓储物流园仓储出租情况，同时结合本项目的建设进度和计划，预计建成后第一年仓储出租率 70%。即 2026 年仓储出租 8.40 万平方米，预计仓储出租率每年增长 10%，到 2029 年出租率达到 100%。

（2）出租价格

依托喀什综合保税区仓储业经济的不断发展，综合考虑本项目区位条件，预计本项目建成后仓储出租价格能实现 470 元/平方米·年，每 3 年增长 10%。

喀什国际物流港已吸引京东物流、顺丰等企业布局，带动周边仓库租金上涨至 400~800 元/m²/年。所以本次建设仓储出租价格 470 元/平方米·年中包含仓储厂房租赁费、物业费、水费、电费。

（3）出租收入

经测算，债券存续期内，仓储出租总收入 45176.4 万元。

2、转运中心出租收入

（1）出租面积

本项目计划建设转运中心面积为 1.75 万平方米，项目建成后，将依托喀什综合保税区基础优势、区位优势和创新优势，有效引导区域产业相对集中、连片发展。随着喀什综合保税区仓储物流业的发展，预计建成后第一年转运中心出租率 70%。即 2026 年仓储出租 1.23 万平方米，预计仓储出租率每年增长 10%，到 2029 年出租率达到 100%。

（2）出租价格

依托喀什综合保税区经济的不断发展，综合考虑本项目区位条件，预计本项目建成后，转运中心出租价格能实现 2250 元/平方米·年，每 3 年增长 10%。

喀什国际物流港已吸引京东物流、顺丰等企业布局，带动周边转运中心租金上涨至 1800~2500 元/m²/年。所以本次建设转运中心出租价格 2250 元/平方米·年中包含转运中心租赁费、物业费、水费、电费。

（3）出租收入

测算债券存续期内，转运中心出租总收入 31539.38 万元。

综上所述，经测算，债券存续期内，本项目仓储、转运中心出租收入共计 76715.78 万元。

（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，申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券**33000**万元，债券发行期限**10**年，依据专项债还款要求，前**9**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**4.5%**测算，年支付利息**1485**万元，**10**年还本付息合计**47850**万元。债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。债券发行费用（**1‰**）**33.00**万元，债券登记服务费（**0.08‰**）**2.64**万元，兑付服务费（**0.05‰**）**1.65**万元。

（四）项目运营成本

本项目的运营成本主要由外购燃料及动力费、工资和福利费、修理费用、其他费用、财务费用组成。

1、外购燃料及动力费

本项目仓储、转运中心出租后,生产经营活动产生的外购燃料、动力费用支出由承租企业自行承担。公共区域内公共设施的耗电、耗水成本由项目业主承担。公共设施的燃料动力费按项目年收入的**3%**计算。

2、工资和福利费: 本项目建设完成后新增劳动人员约**15**人,人均工资按**4500元/月**,福利费按工资**14%**计算,在债券存续期内可产生**738.72**万元工资和福利费。

3、固定资产折旧: 采用直线法计算,构筑物、建筑物等土建折旧年限为**20**年不计残值,残值率**5%**;设备折旧年限为**10**年,残值率**5%**;其他资产按照**10**年摊销,残值率**5%**,详见附表。

4、修理费: 维修费按固定资产当期折旧费的**10%**计算,在债券存续期内可产生**1290.97**万元维修费用。

5、营业费用: 按含税收入的**1.5%**计算,在债券存续期内可产生**1150.74**万元营业费用。

6、管理费用: 按工资和福利费的**2.0%**计算,在债券存续期内可产生**14.77**万元管理费用。

7、财务费用

本项目的运营成本主要由外购燃料及动力费、工资和福利费、修理费用、其他费用、财务费用组成。

1、外购燃料及动力费

本项目仓储、转运中心出租后,生产经营活动产生的外购燃料、动力费用支出由承租企业自行承担。公共区域内公共设施的耗电、耗水成本由项目业主承担。公共设施的燃料动力费按项目年收入的**3%**计算。

2、工资和福利费:本项目建设完成后新增劳动人员约15人,人均工资按4500元/月,福利费按工资14%计算,在债券存续期内可产生738.72万元工资和福利费。

3、固定资产折旧:采用直线法计算,构筑物、建筑物等土建折旧年限为20年不计残值,残值率5%;设备折旧年限为10年,残值率5%;其他资产按照10年摊销,残值率5%,详见附表。

4、修理费:维修费按固定资产当期折旧费的10%计算,在债券存续期内可产生1290.97万元维修费用。

5、营业费用:按含税收入的1.5%计算,在债券存续期内可产生1150.74万元营业费用。

6、管理费用:按工资和福利费的2.0%计算,在债券存续期内可产生14.77万元管理费用。

7、财务费用

项目以发行债券的形式筹资,本项目拟申请专项债券33000.00万元,期限10年,年利率参照目前地方政府债券发行情况暂定为4.5%。专项债券本金于到期年一次性偿还,利息每半年偿还一次。截止债券存续期结束,累计产生债券利息14850万元,本息合计共计47850.00万元。

债券发行费率1%,发行费用33万元。债券登记托管费率0.08%,债券登记托管费用2.64万元。债券兑付服务费率0.05%,债券兑付服务费用1.65万元。

8、经营成本

经测算,债券存续期,经营成本共**5496.68**万元。

9、总成本费用

经测算，债券存续期，总成本共计**43672.07** 万元。

（五）相关税费

1、增值税：增值税税率按照国家公布的最新增值税税率表计算。

2、印花税：应缴营业收入的0.3%，预计在债券存续期内可产生相关印花税约为23.01万元；

3、增值税、税金及附加：根据相关规定城市维护建设税率的7%、教育费附加税率3%、地方教育税附加税率2%，预计在债券存续期内可产生相关增值税、税金及附加约为7117.46万元；

4、企业所得税：企业所得税率25%。预计在债券存续期内可产生所得税为6378.1万元。。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

项目可偿债收益=运营收入-增值税、税金及附加-运营成本-所得税。

项目在债券存续期内可实现收入总额76715.78万元，项目经营成本总额5496.68万元，增值税、印花税、营业税金及附加税为7117.46万元，所得税为6378.10 万元，项目可偿债收益57723.53万元。

2、分年度还本付息情况

本项目申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券**33000**万元，债券发行期限**10**年，依据专项债还款要求，前**9**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**4.5%**测算，年支付利息**1485.00**万元，**10**年还本付息合计**47850.00**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》。

借款还本付息计划表（单位：万元）

序号	项 目	建设期		还款期								合计数据
		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	
一	借款偿还											
(一)	借款											
1	期初借款余额		33000	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	
2	当年借款	21000	12000									33000.00
3	当年应计利息	496.23	2512.71	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	14902.14
3.1	计入投资（建设期利息）	472.5	2497.5									2970.00
3.2	计入财务费用	23.73	15.21	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	11932.14
4	当年还本付息	496.23	2512.71	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	34486.65	47902.14
4.1	当年还本	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33000.00	33000.00
4.2	当年付息	472.5	2497.5	1485.00	1485.00	1485.00	1485.00	1485.00	1485.00	1485.00	1485.00	14850.00
4.3	发行费	21	12									33.00
4.4	登记托管费	1.68	0.96									2.64
4.5	兑付服务费	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	16.50
5	期末借款余额	21000	33000	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	0.00	
二	偿还本息来源	0	-779.79	1987.78	3642.38	5854.40	9735.70	13617.01	17498.32	20825.15	24765.14	97146.08
1	计提折旧摊销费用	0	0	2412.88	2412.88	2412.88	2412.88	2412.88	2412.88	2412.88	2412.88	19303.06
2	计提财务费用	496.23	2512.71	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	14902.14
3	未分配利润	-496.23	-3008.94	-1911.75	-257.15	1954.86	5836.17	9717.48	13598.78	16925.62	20865.60	62940.88
三	偿债保证比(本息覆盖率)	0	-0.35	1.34	2.45	3.94	6.55	9.16	11.77	14.01	0.72	2.03
四	对贷款利息覆盖率	0	-0.35	1.34	2.45	3.94	6.56	9.17	11.78	14.02	16.68	6.54

3、偿债指标的计算

单位：万元

序号	名称	可偿债收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	57723.53	47850.00	1.21
2	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）	57723.53	47850.00	1.21
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	57723.53	33000.00	1.75
4	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）	57723.53	47850.00	1.21
5	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）	57723.53	33000.00	1.75
6	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）			不适用
7	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）			不适用

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：

项目投资现金流量表（单位：万元）

项目	合计	计算期（年）									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
现金流入	76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
营业收入	76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地摊余价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出	53864.14	22000.00	19250.00	1179.25	1311.21	1443.16	1707.07	1707.07	1707.07	1707.07	1852.23
建设投资	41250.00	22000.00	19250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营成本	5496.68	0.00	0.00	557.25	600.35	643.45	729.64	729.64	729.64	729.64	777.05
营业税金及附加	7117.46	0.00	0.00	622.00	710.86	799.72	977.43	977.43	977.43	977.43	1075.17
维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税前净现金流量（1-2）	22851.63	-22000.00	-19250.00	5525.00	6350.79	7176.59	8828.18	8828.18	8828.18	8828.18	9736.55
累计所得税前净现金流量		-22000.00	-41250.00	-35725.00	-29374.21	-22197.62	-13369.44	-4541.27	4286.91	13115.08	22851.63
调整所得税	6378.10	0.00	0.00	406.37	612.82	819.26	616.08	616.08	616.08	1232.16	1459.25
所得税后净现金流量（3-5）	16473.53	-22000.00	-19250.00	5118.63	5737.98	6357.32	8212.10	8212.10	8212.10	7596.01	8277.29
累计所得税后净现金流量		-22000.00	-41250.00	-36131.37	-30393.39	-24036.07	-15823.97	-7611.87	600.22	8196.24	16473.53
计算指标：											
项目投资财务内部收益率（所得税前）				8.85%							
项目投资财务内部收益率（所得税后）				6.67%							
项目投资财务净现值（所得税前）（ic=8%）				23592.19							
项目投资财务净现值（所得税后）（ic=8%）				19592.45							
项目投资回收期（年）（所得税前）				6.5							
项目投资回收期（年）（所得税后）				6.9							
盈亏平衡点（BEP）				77.8%							

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×100%

本项目可偿债收益共计**57723.53**万元（详见《资金平衡测算表》），完全覆盖本项目拟申请发债额度**33000**万元的本金和利息。本项目偿债备付率为**1.21**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、资产负债表：详见附表4；
- 5、资金平衡测算表：详见附表5。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

河南德利达会计师事务所（普通合伙）对“喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目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，仓储、转运中心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部分喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目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。具体测算结果见下表：

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益（万元）	46178.82	49065.00	51951.18	54837.35	57723.53	60609.71	63495.88	66382.06	69268.24
政府专项债券本息（万元）	47850	47850	47850	47850	47850	47850	47850	47850	47850
债券本息覆盖倍数	0.97	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39	1.45

（二）总体评价

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，针对本项目拟发行的33000万元专项债券，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

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

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

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察和详细调查,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，加强对仓储、转运中心等租赁的管理，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。

八、其他需要说明的事项

无

附表1

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	计算期（年）									
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	完成率			0%	0%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
1	运营收入		76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
1.1	仓储出租收入		45176.40	0.00	0.00	3948.00	4512.00	5076.00	6204.00	6204.00	6204.00	6204.00	6824.40
	单价（元/m²·年）			0.00	0.00	470.00	470.00	470.00	517.00	517.00	517.00	517.00	568.70
	数量（万m²）			0.00	0.00	8.40	9.60	10.80	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	转运中心出租收入		31539.38	0.00	0.00	2756.25	3150.00	3543.75	4331.25	4331.25	4331.25	4331.25	4764.38
	单价（元/m²·年）			0.00	0.00	2250.00	2250.00	2250.00	2475.00	2475.00	2475.00	2475.00	2722.50
	数量（万m²）			0.00	0.00	1.23	1.40	1.58	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
2	增值税、税金及附加		7117.46	0.00	0.00	622.00	710.86	799.72	977.43	977.43	977.43	977.43	1075.17
2.1	城市维护建设税	7%	443.40	0.00	0.00	38.75	44.28	49.82	60.89	60.89	60.89	60.89	66.98
2.2	教育费附加	3%	190.03	0.00	0.00	16.61	18.98	21.35	26.10	26.10	26.10	26.10	28.71
2.3	地方附加	2%	126.69	0.00	0.00	11.07	12.65	14.23	17.40	17.40	17.40	17.40	19.14
2.4	增值税		6334.33	0.00	0.00	553.56	632.64	711.72	869.88	869.88	869.88	869.88	956.87
2.4.1	仓储增值税	9%		0.00	0.00	325.98	372.55	419.12	512.26	512.26	512.26	512.26	563.48
2.4.2	转运中心增值税	9%		0.00	0.00	227.58	260.09	292.60	357.63	357.63	357.63	357.63	393.39
2.5	印花税	0.3‰	23.01	0.00	0.00	2.01	2.30	2.59	3.16	3.16	3.16	3.16	3.48
3	所得税	25%	6378.10	0.00	0.00	406.37	612.82	819.26	616.08	616.08	616.08	1232.16	1459.25
4	税费合计		13495.57	0.00	0.00	1028.37	1323.67	1618.98	1593.51	1593.51	1593.51	2209.59	2534.43

附表2

总成本费用估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	计算期（年）									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	生产负荷		0.00%	0.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	外购燃料及动力费	2301.47	0.00	0.00	201.13	229.86	258.59	316.06	316.06	316.06	316.06	347.66
2	工资及福利费	738.72	0.00	0.00	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34
3	修理费	1290.97	0.00	0.00	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37
4	其他费用	1165.51	0.00	0.00	102.41	116.78	131.14	159.88	159.88	159.88	159.88	175.68
4.1	技术费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	其他管理费用	14.77	0.00	0.00	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
4.3	其他营业费用	1150.74	0.00	0.00	100.56	114.93	129.30	158.03	158.03	158.03	158.03	173.83
5	经营成本（1+2+3+4）	5496.68	0.00	0.00	557.25	600.35	643.45	729.64	729.64	729.64	729.64	777.05
6	折旧费	12909.74	0.00	0.00	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72
7	摊销费	6393.32	0.00	0.00	799.16	799.16	799.16	799.16	799.16	799.16	799.16	799.16
8	财务费用	14902.14	779.79	2229.15	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	43672.07	779.79	2229.15	4456.78	4499.88	4542.98	4629.18	4629.18	4629.18	4629.18	4676.59
	其中：可变成本	2531.62	0.00	0.00	201.13	229.86	258.59	316.06	316.06	316.06	316.06	347.66
	固定成本	37400.41	779.79	2229.15	4255.65	4270.02	4284.39	4313.12	4313.12	4313.12	4313.12	4328.92

附表3

利润与利润分配表（单位：万元）

•	项 目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
2	增值税、税金及附加	7117.46	0.00	0.00	622.00	710.86	799.72	977.43	977.43	977.43	977.43	1075.17
3	总成本费用	39701.88	779.79	2229.15	4456.78	4499.88	4542.98	4629.18	4629.18	4629.18	4629.18	4676.59
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	29896.43	-779.79	-2229.15	1625.47	2451.26	3277.05	4928.64	4928.64	4928.64	4928.64	5837.02
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	29896.43	-779.79	-2229.15	1625.47	2451.26	3277.05	4928.64	4928.64	4928.64	4928.64	5837.02
8	所得税	6378.10	0.00	0.00	406.37	612.82	819.26	616.08	616.08	616.08	1232.16	1459.25
9	净利润	23518.33	-779.79	-2229.15	1219.10	1838.45	2457.79	4312.56	4312.56	4312.56	3696.48	4377.76
10	期初未分配利润	42075.28	0.00	-779.79	-3008.94	-1911.75	-257.15	1954.86	5836.17	9717.48	13598.78	16925.62
11	可供分配的利润	65593.61	-779.79	-3008.94	-1789.84	-73.30	2200.64	6267.43	10148.73	14030.04	17295.26	21303.38
12	提取法定盈余公积金	2652.73	0.00	0.00	121.91	183.84	245.78	431.26	431.26	431.26	369.65	437.78
13	可供投资者分配的利润	62940.88	-779.79	-3008.94	-1911.75	-257.15	1954.86	5836.17	9717.48	13598.78	16925.62	20865.60
14	应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	提取任意盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	各投资方利润分配：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	未分配利润	62940.88	-779.79	-3008.94	-1911.75	-257.15	1954.86	5836.17	9717.48	13598.78	16925.62	20865.60
19	息税前利润	44798.57	0.00	0.00	3112.12	3937.91	4763.70	6415.29	6415.29	6415.29	6415.29	7323.67
20	息税折旧摊销前利润	57723.53	0.00	0.00	5118.63	5737.98	6357.32	8212.10	8212.10	8212.10	7596.01	8277.29

附件4:

资产负债表 (单位: 万元)

序号	名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
1	资产	21220.21	16241.06	38904.59	40108.09	41851.57	45291.09	48730.61	52170.13	54993.57	25410.98
1.1	流动资产总额	-779.79	-3008.94	67.47	3683.86	7840.22	13692.62	19545.03	25397.43	30633.75	3464.05
1.1.1	货币资金	-779.79	-3008.94	67.47	3683.86	7840.22	13692.62	19545.03	25397.43	30633.75	3464.05
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.1.4	存货										
1.2	在建工程	22000.00	19250.00								
1.3	固定资产净值	0.00	0.00	31224.02	29610.30	27996.58	26382.87	24769.15	23155.43	21541.71	19928.00
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	7613.10	6813.93	6014.77	5215.60	4416.44	3617.27	2818.11	2018.94
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	40470.21	38241.06	39460.16	41298.60	43756.40	48068.96	52381.52	56694.08	60390.57	31768.33
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	长期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.1.4	应交税金										
2.2	建设投资借款	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	0.00
2.3	流动资金借款										
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	33000.00	0.00
2.5	所有者权益	7470.21	5241.06	6460.16	8298.60	10756.40	15068.96	19381.52	23694.08	27390.57	31768.33
2.5.1	资本金	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00
2.5.2	资本公积										
2.5.3	累计盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.4	累计未分配利润	-779.79	-3008.94	-1789.84	48.61	2506.40	6818.96	11131.52	15444.08	19140.57	23518.33
	资产负债率(%)	155.51%	203.19%	84.82%	82.28%	78.85%	72.86%	67.72%	63.25%	60.01%	0.00%

附件5:

项目投资现金流量表（单位：万元）

项目	合计	计算期（年）									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
现金流入	76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
营业收入	76715.78	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地摊余价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出	53864.14	22000.00	19250.00	1179.25	1311.21	1443.16	1707.07	1707.07	1707.07	1707.07	1852.23
建设投资	41250.00	22000.00	19250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营成本	5496.68	0.00	0.00	557.25	600.35	643.45	729.64	729.64	729.64	729.64	777.05
营业税金及附加	7117.46	0.00	0.00	622.00	710.86	799.72	977.43	977.43	977.43	977.43	1075.17
维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税前净现金流量（1-2）	22851.63	-22000.00	-19250.00	5525.00	6350.79	7176.59	8828.18	8828.18	8828.18	8828.18	9736.55
累计所得税前净现金流量		-22000.00	-41250.00	-35725.00	-29374.21	-22197.62	-13369.44	-4541.27	4286.91	13115.08	22851.63
调整所得税	6378.10	0.00	0.00	406.37	612.82	819.26	616.08	616.08	616.08	1232.16	1459.25
所得税后净现金流量（3-5）	16473.53	-22000.00	-19250.00	5118.63	5737.98	6357.32	8212.10	8212.10	8212.10	7596.01	8277.29
累计所得税后净现金流量		-22000.00	-41250.00	-36131.37	-30393.39	-24036.07	-15823.97	-7611.87	600.22	8196.24	16473.53