喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目

专项债券总体评价报告

豫德专审字[2024]第 0566 号

河南德利达会计师事务所(普通合伙)

地　　址（ADDRESS）：河南省郑州市金水区黄河路 1 号院 1 幢 10 层 1009-1011 号

目　录

一、项目概况 1
（一）项目建设背景 1
（二）项目基本情况 3
（三）项目总投资 4
（四）项目资金筹措安排 4
二、评价要素 4
（一） 资金充足性 4
（二） 资金稳定性 5
三、风险分析 5
（一）法律风险 5
(二）政策风险 6
（三）财务风险 6
四、社会经济效益分析 6
（一）社会效益 6
（二）经济效益 7
五、总体评价 8
附表一：投资计划与资金筹措表 9
附表二：项目债券分年度还本付息计划表 10
附件三：项目收入预测表 11
附件五：项目融资与收益平衡分析表 13
附表六：压力测试表 15

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目
专项债券总体评价报告

豫德专审字[2024]第 0566 号

我们接受喀什综合保税区管理委员会委托，对喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《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》进行的。委托人对该项目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的证据的审核，我们没有注意到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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供委托人对喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目 申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

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存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目在正常预计价格以及运营收入、成本比预测下降 5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现现金流完全覆盖，符合财政部相关政策规定。

根据对当前国内融资环境的研究，我们认为喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目可以通过专项债券的方式完成资金筹措，为喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目提供足够的资金支持，保证工程项目的顺利施工。

同时喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目的经营净收益和可支配收益以及喀什经济开发区将按照财政部相关政策规定，在专项债券债务限额内发行专项债券进行周转偿还的后备资金保障措施可以充分满足喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目募集资金还本付息要求。

河南德利达会计师事务所(普通合伙)

中国•郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 8月 3日

附件：

喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目
专项债券总体评价报告

一、项目概况

（一）项目建设背景

1、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。

2、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，为入园区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。

（二）项目基本情况

根据新疆维吾尔自治区喀什经济开发区发展改革和经济促进局文件《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），喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）相关情况如下：

1.项目投向领域：城乡冷链等物流基础设施。

2.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。

3.项目参与主体：喀什综合保税区管理委员会

4.项目名称：喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目

5.项目建设地点：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.建设期限：2 年

8.运营周期：8 年

9.项目性质：续建。

（三）项目总投资

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%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 41250.00 万元，资金来源为地方财政配套资金和申请地方政府专项债券资金。其中： 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%。项目发债期限 10 年。

二、评价要素

财政部于 2017 年 6 月 2 日下发了《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，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

财政部于 2018 年 5 月 4 日下发了《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号），提出：对于专项债券，应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于土地储备、收费公路专项债券等项目收益专项债券，地方财政部门应当在积极与国土资源、交通运输等相关部门沟通协调的基础上，充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（一）资金充足性

项目拟申请债券资金 33000.00 万元，债券资金发行周期为 10 年（含建设期）。本项目以仓储、转运中心出租收入作为还本付息基础。通过对委托方提供的《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》、《喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目专项债券收益与融资自求平衡方案》及其他相关资料，对资金数据进行分析测算。

本项目专项债券在发行期间，本项目债券存续期内可偿收益 57723.53 万元，经营期净收益需偿还的融资本息 47850.00 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.21 倍，满足资金筹措充足性的要求。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/经营期需偿还的债券及银行贷款融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.21。详见表 1：

表 1 项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	项目收益资金流入	计划发行额	经营期需偿还的融资本息	资金覆盖倍数
1	57723.53	33000	47850	1.21

（二）资金稳定性

根据喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目专项债券发行计划，本项目计划申请专项债券 33000.00 万元，拟定债券发行期限为 10 年，第 1 年至第 9 年只还利息不还本金，第 10 年偿还本息，利率暂按 4.5%计算，2033 年期末扣除专项债券还本付息金额后项目累计现金结存额为 9821.39 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞0.97，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件表六。

（一）法律风险

本项目资源条件较为优越，投资环境好，市场有保障，建设资金充足、到位。同时，喀什综合保税区管理委员会下属公司自有管理团队经验丰富，项目建设及项目建成后的运营管理能力有保证。项目建设过程完全按照国家规定建设。项目综合法律风险小。

（二）政策风险

本项目属于城乡冷链等物流基础设施投向领域项目，符合国家产业政策引导方向。不存在政策风险。

（三）财务风险

为了避免可能出现的公司管理和销售不当促使资金周转困难及避免可能出现的资金安全性问题，项目公司将加强财务管理，保证投资资金专款专用，保证投资资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。同时，加大运营维护力度，进行严格的应收账款监控，加强回款工作。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

四、社会经济效益分析

（一）社会效益

1、喀什市“十四五”期间坚持以科学发展观为指导，坚决贯彻落实自治区党委、喀什地委提出的一系列重大战略部署，各级党政团结带领各族干部群众，紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，敢于担当、主动作为、砥砺奋进，全市社会大局持续稳定，改革发展迈出新步伐，各项工作取得新成效，全市处于经济社会发展最好最快、各族人民群众得实惠最多、城乡面貌变化最大的时期之一。

“十四五”期间，是喀什市全面建成小康社会的决胜期，是实现新疆社会稳定和长治久安的战略关键期。国家经济发展进入新常态表现出速度变化、结构优化、动力转换三大特点，必须按照适应新常态、把握新常态、引领新常态的总要求进行战略谋划。国家实施“一带一路”战略，在新疆建设丝绸之路经济带核心区，优先推进“ 中巴经济走廊”建设，对推进南疆地区的稳定发展将给予更多的支持，喀什市将迎来新的发展良机。同时要充分认识喀什市经济社会发展的短板，从各方面加强风险管控工作，确保社会稳定，促进经济社会发展目标全面实现。其发展原则为:坚持社会稳定、民生优先的原则;坚持突出特色、放大优势的原则;坚持立足当前、着眼长远的原则;坚持统筹规划、突出重点的原则;持环保优先，持续发展的原则;坚持借力推动，内生增长的原则。本项目的实施符合喀什市十四五规划中的发展原则，符合坚持引进大企业大集团和发展中小企业并重，走工业园区化、园区产业化、产业集群化的发展道路。符

合加强第二产业发展，重点推进新型工业化进程。项目实施对区域经济尤其是第二产业增加值及富余劳动力就业将产生积极贡献。

2、喀什市紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，全面落实中央、 自治区、地委、行署和市委各项维稳措施，全力维护社会大局和谐稳定。以脱贫攻坚统揽经济社会发展全局，围绕精准扶贫、精准脱贫方略，坚持“六个精准”、落实自治区“五个一批”、地区“七个一批”全面推进“扶贫十大工程”和脱贫攻坚三年行动计划，在全市范围内吹响了坚决打赢脱贫攻坚战的“集结号”。坚持在精准施策上发力，提高扶持政策的针对性和脱贫成果的可持续性。同时用足用活中央， 自治区重点扶持政策，持续深化专项扶贫、行业扶贫、社会扶贫、援疆扶贫、协作扶贫“五位一体”扶贫机制，聚焦深度贫困，推动产业项目、重点工程、生产基地向贫困乡村倾斜，确保生产要素和资源精确配置到贫困村、贫困户和真脱贫，脱真贫，

本项目的建设可以充分利用当地优势，延伸产业链，充分实施经济开发区基础设施建设项目、推进现代物流业等重点项目，为实现农村富余劳动力就地、就近、就业打下坚实基础，对完善产业布局，推动地方社会经济发展、脱贫攻坚上做出贡献。

3、项目的建设，加速信息流、商品流、资金流的传递，有利于提升当地的社会形象，促进人们的观念更新，提高人们的文化素质和修养。

（二）经济效益

1.直接经济效益。本项目经过可行性报告财务评价是可行的。根据项目收益与融资自求平衡测算结果，在测算周期内实现可偿债总收益 57723.53 万元，资金覆盖倍数为 1.21，项目总投资收益率（项目可偿债收益/项目总投资）为 120.63%，偿债能力较好，项目整体现金流稳定，项目实施可持续促进喀什经济开发区经济增长，可实现较高的直接经济效益。

2.间接经济效益

①本项目在施工期间，需要数 15 人的施工技术人员，促进当地建筑人员的就业，在项目建成后也需要一定的人员在喀什综合保税区管理委员会工作，因此，本项目的建设在一定程度上缓解当地就业压力。

②本项目建设过程中使用大量建筑材料及其他附属设施，将带动和促进建筑相关产业发展，并对周边机械行业、运输业等产业的发展，产生更巨大的影响，对加快喀什经济开发区建筑行业，促进建材市场的繁荣，提高建筑业及室内装饰水平，具有积极和现实的意义。

③喀什经济开发区公铁联运仓储物流园建设项目的建设，可以解决本地产业园区物流业发展的问题，促进区域之间、城乡之间、民族之间和经济社会各项事业协调发展，在一定程度的促进经济增长。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以仓储、转运中心出租收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，且设计有风险发生时的备用偿还资金方案，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公铁联运仓储物流园建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表一：投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	J1
1	资金需求		100%
1.1	建设期投资进度	41250.00	41250.00
1.1.1	建设投资	38280.00	38280.00
1.1.2	建设期利息	2970.00	2970.00
1.2	运营期资金需求	0.00	
1.2.1	短期资金缺口	0.00	
	合计	41250.00	41250.00
2	资金筹措		
2.1	地方财政配套资金	8250.00	8250.00
2.1.1	地方财政配套资金	8250.00	8250.00
2.1.2	建设期补助	0.00	0.00
2.2	债券资金	33000.00	33000.00
2.2.1	债券资金	33000.00	33000.00
2.2.2	流动资金借款		
2.2.3	其他短期借款		
	合计	41250.00	41250.00

附表二：项目债券分年度还本付息计划表

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

附件三：项目收入预测表

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/㎡·年）			0.00	0.00	470.00	470.00	470.00	517.00	517.00	517.00	517.00	568.70
	数量（万㎡）			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/㎡·年）			0.00	0.00	2250.00	2250.00	2250.00	2475.00	2475.00	2475.00	2475.00	2722.50
	数量（万㎡）			0.00	0.00	1.23	1.40	1.58	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75

附件四：项目成本预测表

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

附件五：项目融资与收益平衡分析表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期								合计
		2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	收入小计	0.00	0.00	6704.25	7662.00	8619.75	10535.25	10535.25	10535.25	10535.25	11588.78	76715.78
1.1	仓储出租收入	0.00	0.00	3948.00	4512.00	5076.00	6204.00	6204.00	6204.00	6204.00	6824.40	45176.40
	单价（元/㎡·年）	0.00	0.00	470.00	470.00	470.00	517.00	517.00	517.00	517.00	568.70	
	数量（万㎡）	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	0.00	0.00	2756.25	3150.00	3543.75	4331.25	4331.25	4331.25	4331.25	4764.38	31539.38
	单价（元/㎡·年）	0.00	0.00	2250.00	2250.00	2250.00	2475.00	2475.00	2475.00	2475.00	2722.50	
	数量（万㎡）	0.00	0.00	1.23	1.40	1.58	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	
2	运营成本小计	0.00	0.00	557.25	600.35	643.45	729.64	729.64	729.64	729.64	777.05	5496.68
	水电费、燃煤费	0	0	201.13	229.86	258.59	316.06	316.06	316.06	316.06	347.66	
	工资福利费用	0	0	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	92.34	
	维修费	0	0	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	
	其他费用	0	0	102.41	116.78	131.14	159.88	159.88	159.88	159.88	175.68	
3	相关税费小计	0.00	0.00	1028.37	1323.67	1618.98	1593.51	1593.51	1593.51	2209.59	2534.43	13495.57
	其中：增值税	0	0	553.56	632.64	711.72	869.88	869.88	869.88	869.88	956.87	
	印花税	0	0	2.01	2.30	2.59	3.16	3.16	3.16	3.16	3.48	
	城建及附加	0	0	66.43	75.92	85.41	104.39	104.39	104.39	104.39	114.82	
	所得税	0	0	406.37	612.82	819.26	616.08	616.08	616.08	1232.16	1459.25	
4	可偿债收益小计	0.00	0.00	5118.63	5737.98	6357.32	8212.10	8212.10	8212.10	7596.01	8277.29	57723.53
5	融资本息小计	779.79	2229.15	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	34486.65	47902.14
	还本付息	779.79	2229.15	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	1486.65	34486.65	47902.14
6	期末结余资金			3631.98	4251.33	4870.67	6725.45	6725.45	6725.45	6109.36	-26209.36	9821.39

7	累计期末结余资金			623.04	4874.37	9745.04	16470.49	23195.94	29921.38	36030.75	9821.39	

附表六：压力测试表

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

注：上表测算数据来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

1、经营收入：

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/㎡/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、区位优势和创新发展优势，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/㎡/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。

2、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。

3、运营成本：

本项目成本主要包括职工薪酬、外购原材料及动力、修理费、营业费用、管理费用。经测算，项目运营期内可产生运营成本费用共计5496.68 万元

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、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。

4、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。

5、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。（详见附件四项目成本预测表）

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:

1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2.我们假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

3.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；

4.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作考虑。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；

5.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；

6.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，新疆国信德安会计师事务所有限责任公司（“国信德安”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“国信德安”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

7.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护国信德安，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

统一社会信用代码
91410105MA405UJK88

营业执照

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　河南德利达会计师事务所（普通合伙）
类　　型　普通合伙企业
执行事务合伙人　郭良民
经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；社会经济咨询服务；财务咨询；企业管理咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出　资　额　壹佰万圆整
成立日期　2007年08月01日
主要经营场所　河南省郑州市金水区黄河路1号院1幢10层1009-1011号

登记机关

2023　年10　月07　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南德利达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：郭良民

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区黄河路1号院1幢10层1009-1011号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010029

批准执业文号：豫财办会〔2007〕39号

批准执业日期：2007年08月01日

证书序号：0010110

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年十二月二十八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓 名 Full name 董伶俐
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-10-10
工作单位 Working unit 河南省昶昊会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410781197910105122
http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=86152476676856252957472593728

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.
董伶俐 410100870002
证书编号：410100870002
No. of Certificate
批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2012年11月19日
Date of Issuance
http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=86152476676856252957472593728

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.

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

6

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.

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

7

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.

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

6

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.

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

7

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.

2019年3月30日

年 /y　月 /m　日 /d

6

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.

2020年3月30日

年 /y　月 /m　日 /d

7

姓　　名 Full name 王晴

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1991-03-20

工作单位 Working unit 河南德利达会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 412241199103201540

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：
No. of Certificate 410100290018

批准注册协会：
Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2024 年/y 01 月/m 25 日/d

6

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.

年/y　月/m　日/d

5