

喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目

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9月29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.....	5
（四）项目主管部门.....	6
（五）立项和建设的相关批复文件.....	7
（六）项目开工和建设时间.....	7
（七）合法性审核的律师事务所.....	8
二、经济社会效益分析.....	8
（一）经济效益分析.....	8
（二）社会效益分析.....	9
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况.....	9
（一）事前绩效评估.....	9
（二）绩效目标的设定.....	10
（三）绩效监控和评价.....	11
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	12
（一）编制依据.....	12
（二）项目总投资估算.....	14
（三）项目融资计划.....	21
（四）建设期资金平衡方案.....	22
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.....	24
（三）财务费用.....	26

（四）项目运营成本.....	26
（五）相关税费.....	27
（六）资金平衡测算.....	27
（七）会计报表.....	33
（八）独立第三方专业机构进行评估意见.....	33
六、项目压力测试与评价.....	34
（一）压力测试.....	34
（二）总体评价.....	34
七、项目风险提示.....	34
（一）影响项目风险因素.....	34
（二）潜在风险应对措施.....	35
八、其他需要说明的事项.....	36

喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目实施方案

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，结合喀什综合保税区标准化厂房基础设施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

综合保税区基础设施建设是促进综合保税区产业结构优化、优势产业高质量发展的基础性保障，完善综合保税区配套基础设施、提高综合保税区公共服务功能，是落实综合保税区规划、不断提高综合保税区综合竞争力和可持续、高质量发展能力的重要载体，是影响着综合保税区聚集效应和发展进程、利于入区企业拓展发展空间的基石，更是推动区域经济社会协调发展的重要举措，也是补短板、拉投资、促消费、稳增长的重要抓手。

《国务院关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》明确指出，综合保税区作为开放型经济的核心平台，对于推动对外贸易的蓬勃发展、吸引外资的积极投入以及促进产业结构的优化升级，具有举足轻重的战略意义。为深入贯彻党中央、国务院关于构建全面开放新格局的重大决策部署，我们将坚定不移地实施高水平的贸易和投资自由化便利化政策，以高水平开放为引领，推动高质量发展，努力将综合保税区打造成为新时代全面深化改革开放的战略高地。

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“一带一路”沿线重要节点，喀什经济开发区的喀什综合保税区作为新疆自贸试验区喀什片区的重要组成部分，不仅承载着新疆南疆地区对外开放的使命，更是连接东西方文明、促进国际经贸合作的桥梁。随着“一带一路”倡议的深入推进，喀什综合保税区以其独特的区位优势和全面优质服务功能，正逐渐成为国际商贸、物流、金融等现代服务业的聚集地。

喀什综合保税区全面落实《中国（新疆）自由贸易试验区总体方案》明确的改革试点任务，突出差别化探索，结合综合保税区实际推出一批自主创新事项，促进创新成果向更大范围复制推广，打造市场化法治化国际化营商环境。进一步优化提升南疆海关业务集中审核中心、智慧口岸“属地直通”创新成果，加快拓展“两国双园”国际合作，推进综合保税区与喀什机场“区港一体化”、数据交易服务、枢纽型综合功能“海外仓”等制度创新试点示范，积极开展“保税混矿”、陆路运输煤炭采信模式改革试点，探索创新自贸试验区政策框架下的综合保税区和县市“飞地园区”产业协同、政策共享、利益分配机制，最大限度让各县市搭上政策便车、参与建设发展、共享改革和区域发展红利。

深入贯彻落实党的“二十大”和中央经济工作会议精神，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提出喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目，进一步加快喀什综合保税区基础设施建设，积极扩大有效投资，补齐园区基础设施短板，促进喀什

经济开发区经济持续稳定高质量发展。

2024年4月，在国新办举行的新闻发布会上，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。

实施喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目，是推动国家“一带一路”发展战略实施的具体实践，本项目属于地方政府专项债券重点支持的“市政和产业园区基础设施”领域，且是引导地方加大“国家级产业园区基础设施”支持力度的重要领域，符合国家政策支持和地方政府债券资金投向重点领域。

（二）项目背景

喀什综合保税区是喀什地区乃至南疆重要的海关特殊监管区域，是中国（新疆）自由贸易试验区喀什片区的重要组成部分，承载着服务国家向西开放总体布局和构建新发展格局的光荣使命。2023年，地区完成外贸进出口总值836.77亿元、增长71.2%，其中喀什综合保税区完成外贸进出口总值496.5亿元、增长78.1%，在全国157家综合保税区中排名第30位，总量位居全疆4个综合保税区首位；2024年1月至4月，完成外贸进出口总值164.4亿元，继续领跑全疆各综合保税区。

喀什综合保税区依托喀什“五口通八国、一路连欧亚”的区位优势 and “东联西出”“西来东去”的大通道作用，坚持把综合保税区开发建设放在新时代推进西部大开发形成新格局、丝绸之路经济带核心区建设中谋划布局，完善中长期发展战略规划，与中国（新疆）自贸试验区喀什片区、喀什经济开发区、跨境电商综合试验区统筹建设，推进联动发展、协同发展，积极构建“一主两副”整体发展格局，不断提升出口商品加工集散、保税产业创新发展水平，加快把喀什综合保税区打造成为我国向西开放的重要平台、外向型产业发展的重要基地、西部陆海新通道和亚欧黄金通道的重要节点、区域高质量发展和高水平对外开放的重要

引擎。

按照喀什经济开发区发展规划，结合当地产业发展的区位和资源优势，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，喀什经济开发区在国家和自治区、喀什地区党委、政府的高度重视和支持下，提出实施喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目。项目的实施将大幅提升喀什综合保税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，促进喀什经济开发区持续稳定高质量发展，为喀什经济开发区加快形成新增长点，带动区域经济发展，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，更好惠及各族群众，加快推进以人为核心的新型城镇化，让各族群众过上更加现代文明、幸福美好的生活。

园区是实现产业集聚和推动工业高质量发展的重要载体，工业园区日益成为我区推进工业化进程、实现产业转型升级、集聚发展和经济迈向高质量发展的重要载体和有效平台。自治区党委书记马兴瑞在调研时强调，要发挥好区位、资源、政策、援疆等方面优势，有效释放优质特色产业发展潜力，培育壮大特色产业，服务和支撑新疆优势产业集群化发展。

2023年6月，自治区党委、自治区人民政府印发《新疆维吾尔自治区质量强区建设实施方案》。《实施方案》明确了指导思想，提出了到2025年和2035年两个时间节点的发展目标，以及打造丝绸之路经济带质量高地的总体定位。分别从提高产业质量竞争力、推动质量协同发展、加快产品质量提质升级、提升建设工程品质、扩大优质服务供给、增强企业质量和品牌发展能力、加强现代化质量基础设施建设、推进质量治理现代化等方面提出质量强区建设重点任务，共计六大类21项重点工程。

“一带一路”是我国新时期对外开放的重要战略，也是各国合作发展的新理念，符合当今世界经济发展要求，顺应时代发展潮流的新选择。自提出以来得到

全社会各界积极响应。新疆位于“丝绸之路经济带”核心位置，依托其区位优势，成为物流投资、“向西开放”关键点。

2023年是共建“一带一路”倡议提出十周年。2013年，习近平主席提出共建“一带一路”战略构想。“一带一路”是“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的简称。“一带一路”不是一个实体和机制，而是合作发展的理念和倡议，是依靠中国与有关国家既有的双多边机制，借助既有的、行之有效的区域合作平台，主动地发展与沿线国家的经济合作，是跨度最长的经济大走廊，是利益、命运、责任的共同体。

喀什是“一带一路”沿线重要节点，喀什经济开发区的喀什综合保税区作为新疆打造南疆开放型经济高质量发展高地的规划目标。2014年9月2日经国务院批准设立，2015年1月8日通过了由中华人民共和国海关总署牵头的国家十部委联合验收，成为南疆第一个综合保税区，同时打破了国内综合保税区自获批到通过国家验收用时最短的纪录。2015年4月20日，随着13辆海关监管车辆办完海关备案手续，顺利刷卡通过海关监管卡口进入喀什综合保税区园区，喀什综合保税区正式封关运营，成为新疆继阿拉山口综合保税区之后第二个综合保税区。封关运营7年来，喀什综合保税区从无到有、从有到好，正逐步发展成为连接中亚南亚的桥梁和加快推进“一带一路”建设的重要载体。

随着国家战略“一带一路”具体政策的相继实施和落地，新疆的区位优势将得到凸显，将从偏居西北边陲，转而成为丝绸之路经济带的前沿和桥头堡。新疆打造丝绸之路经济带核心区的建设正进入落地和逐步发挥效益阶段。

为了实现发展目标，同时更好地为综合保税区提供公共基础设施服务，补齐喀什综合保税区基础设施短板，提高园区整体运行效率和现代化水平，喀什综合保税区管理委员会提出喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目。

（三）项目概况

1、项目名称：喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目

2、建设项目投向领域分类：产业园区基础设施

3、参与主体：喀什综合保税区管理委员会

4、项目功能定位：依据规划实施本项目，完善喀什综合保税区基础设施整体服务功能，加大基础设施补短板力度，提升公共服务质量和水平，保障喀什经济开发区产业高质量发展，同时，创造新增就业机会，惠及民生。

5、项目区位：喀什综合保税区

6、建设内容：新建标准厂房12万平方米，综合服务中心0.8万平方米，及道路、水、电、气、消防等配套附属设施。

7、债券发行期限：15年

8、建设期限：2年

9、运营周期：13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、《关于喀什综合保税区标准化厂房基础设施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〕20号；

2、《关于对喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目环评手续申请的回函》；

3、《关于办理喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目用地、规划初审意见》：喀经规土初审〔2023〕23号。

（六）项目开工和建设时间

根据喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目可行性研究报告，项目建设期限：2年；开工时间：2025年3月；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综合保税区标准化厂房基础设施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：喀什综合保税区标准化厂房基础设施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，将提升喀什经济开发区基础设施整体服务功能，有利于完善、拓展综合保税区公共服务空间，为入驻综合保税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综合保税区，实现产业聚

集效应。同时，通过产业带动促进经济发展，带动周边相关行业聚集发展，促进综合保税区高质量发展，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共计90824.34万元，项目的实施还可以为综合保税区发展创造良好的投资环境，提高综合保税区产业发展承载能力，促进当地经济可持续高质量发展。该项目实施经济效益明显。

（二）社会效益分析

建设喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目，有利于增强喀什经济开发区的内生发展动力，巩固脱贫攻坚成果，新增就业机会，提高脱贫地区居民持续稳定增收能力，促进当地低收入居民实现稳定增收；该项目实施还将带动更多群众从业增收，吸纳高技术人才，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，带动喀什经济开发区的优势产业聚集发展和区域经济社会协调发展。对巩固拓展喀什地区的脱贫攻坚成果、促进当地居民持续增收致富有着重要意义，项目实施社会效益显著。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

根据喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，喀什综合保税区标准化厂房基础设施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，建设方案符合喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设发展规划要求，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，能够有利于喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设发展，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》、2025年项目支出绩效管理要求以及项目事前绩效评估结果，科学合理地设定本项目绩效目标，项目设置二级指标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8个，其中量化指标8个，量化指标占三级指标量的100%（ $\geq 70\%$ ）。详见下表：

专项债券项目绩效目标申报表

(2026年度)				
项目名称	喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目			
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: 44550			
	年度计划投资: 15000			
	其中: 财政拨款: 8000万元			
	债券资金: 7000万元(2026年拟申请7000万元, 其中8月已成功发行3000万元、9月已成功发行3000万元、10月申请1000万元)			
	其他资金: 0			
项目目标	项目总体目标			年度目标
	新建标准厂房12.0万平方米, 综合服务中心0.8万平方米, 及道路、水、电、气、消防等配套附属设施。完善和提升基础设施基本公共服务功能, 满足园区企业公共基础服务需求。			新建标准厂房12.0万平方米, 综合服务中心0.8万平方米, 及道路、水、电、气、消防等配套附属设施。
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	新建标准厂房面积	=12.0万平方米
			新建综合服务中心面积	=0.8万平方米
		质量指标	竣工验收合格率	=100%
		时效指标	项目按计划开工率	≥95%
			项目按计划完工率	≥95%
		成本指标	项目概算控制率	≤5%
	项目效益	社会效益指标	入驻园区企业受益率	≥80%
	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，按照绩效评级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《喀什综合保税区标准化厂房基础设施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 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》（GB50 500-2013）
- （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2024年11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2024年11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《基本建设项目建设成本管理规定》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的〉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图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。

(11) 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44550.00万元。其中：建筑安装工程费用35008.14万元，占总投资的78.58%；设备购置费1332.90万元，占总投资的2.99%；其他费用3151.19万元，占总投资的7.07%；基本预备费1907.77万元，占总投资的4.28%；建设期利息3150.00万元，占总投资的7.07%。

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：喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目											
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	27485.90	7522.24	1332.90		36341.04	m²	127999.82	2839.15	81.57%	
1	1#压铸焊装车间	8967.00	2357.49	0.00		11324.49	m²	53694.62	2109.05		
1.1	建筑与装饰工程	8967.00				8967.00	m²	53694.62	1670.00		
1.1.1	土建工程	8054.19				8054.19	m²	53694.62	1500.00		
1.1.2	装修工程	912.81				912.81	m²	53694.62	170.00		
1.2	机电安装工程		2357.49	0.00		2357.49	m²	53694.62	439.05		
1.2.1	电气工程		751.72			751.72	m²	53694.62	140.00		
1.2.2	弱电工程		241.63			241.63	m²	53694.62	45.00		
1.2.3	给排水工程		96.65			96.65	m²	53694.62	18.00		
1.2.4	消防工程		322.17			322.17	m²	53694.62	60.00		
1.2.5	通风工程		26.85			26.85	m²	53694.62	5.00		
1.2.6	智能化与自动化		268.47			268.47	m²	53694.62	50.00		
1.2.7	生产工艺配套安装		650.00			650.00					
2	2#涂装车间	5349.12	1111.23	0.00		6460.35		26880.00	2403.40		
2.1	建筑与装饰工程	5349.12				5349.12	m²	26880.00	1990.00		
2.1.1	土建工程	4838.40				4838.40	m²	26880.00	1800.00		
2.1.2	装修工程	510.72				510.72	m²	26880.00	190.00		
2.2	机电安装工程		1111.23	0.00		1111.23	m²	26880.00	413.40		
2.2.1	电气工程		403.20			403.20	m²	26880.00	150.00		
2.2.2	弱电工程		120.96			120.96	m²	26880.00	45.00		

2.2.3	给排水工程		48.38			48.38	m²	26880.00	18.00		
2.2.4	消防工程		188.16			188.16	m²	26880.00	70.00		
2.2.5	通风工程		16.13			16.13	m²	26880.00	6.00		
2.2.6	智能化与自动化		134.40			134.40	m²	26880.00	50.00		
2.2.7	生产工艺配套安装		200.00			200.00					
3	3#总装车间	7225.34	2221.84	0.00		9447.18		43008.00	2196.61		
3.1	建筑与装饰工程	7225.34				7225.34	m²	43008.00	1680.00		
3.1.1	土建工程	6451.20				6451.20	m²	43008.00	1500.00		
3.1.2	装修工程	774.14				774.14	m²	43008.00	180.00		
3.2	机电安装工程		2221.84	0.00		2221.84	m²	43008.00	516.61		
3.2.1	电气工程		602.11			602.11	m²	43008.00	140.00		
3.2.2	弱电工程		193.54			193.54	m²	43008.00	45.00		
3.2.3	给排水工程		77.41			77.41	m²	43008.00	18.00		
3.2.4	消防工程		301.06			301.06	m²	43008.00	70.00		
3.2.5	通风工程		23.65			23.65	m²	43008.00	5.50		
3.2.6	智能化与自动化		344.06			344.06	m²	43008.00	80.00		
3.2.7	生产工艺配套安装		680.00			680.00					
4	4#新车试制车间及动力站	995.33	227.40	0.00		1222.73		3456.00	3538.00		
4.1	建筑与装饰工程	995.33				995.33	m²	3456.00	2880.00		
4.1.1	土建工程	864.00				864.00	m²	3456.00	2500.00		
4.1.2	装修工程	131.33				131.33	m²	3456.00	380.00		
4.2	机电安装工程		227.40	0.00		227.40	m²	3456.00	658.00		
4.2.1	电气工程		76.03			76.03	m²	3456.00	220.00		
4.2.2	弱电工程		16.59			16.59	m²	3456.00	48.00		

4.2.3	给排水工程		10.37			10.37	m²	3456.00	30.00		
4.2.4	消防工程		55.30			55.30	m²	3456.00	160.00		
4.2.5	通风工程		17.28			17.28	m²	3456.00	50.00		
4.2.6	智能化与自动化		51.84			51.84	m²	3456.00	150.00		
5	5#污水处理机房及垃圾站	168.70	29.46	0.00		198.16		396.00	5004.00		
5.1	建筑与装饰工程	168.70				168.70	m²	396.00	4260.00		
5.1.1	土建工程	146.52				146.52	m²	396.00	3700.00		
5.1.2	装修工程	22.18				22.18	m²	396.00	560.00		
5.2	机电安装工程		29.46	0.00		29.46	m²	396.00	744.00		
5.2.1	电气工程		10.69			10.69	m²	396.00	270.00		
5.2.2	弱电工程		1.11			1.11	m²	396.00	28.00		
5.2.3	给排水工程		1.11			1.11	m²	396.00	28.00		
5.2.4	消防工程		4.36			4.36	m²	396.00	110.00		
5.2.5	通风工程		6.26			6.26	m²	396.00	158.00		
5.2.6	智能化		5.94			5.94	m²	396.00	150.00		
6	6#油化库危废库	255.63	34.05			289.68		505.20	5734.00		
6.1	建筑与装饰工程	255.63				255.63	m²	505.20	5060.00		
6.1.1	土建工程	232.39				232.39	m²	505.20	4600.00		
6.1.2	装修工程	23.24				23.24	m²	505.20	460.00		
6.2	机电安装工程		34.05			34.05	m²	505.20	674.00		
6.2.1	电气工程		11.62			11.62	m²	505.20	230.00		
6.2.2	弱电工程		1.41			1.41	m²	505.20	28.00		
6.2.3	给排水工程		1.82			1.82	m²	505.20	36.00		
6.2.4	消防工程		7.07			7.07	m²	505.20	140.00		

6.2.5	通风工程		4.55			4.55	m²	505.20	90.00		
6.2.6	智能化与自动化		7.58			7.58	m²	505.20	150.00		
7	7#门卫	41.82	2.36			44.18		60.00	7362.50		
7.1	建筑与装饰工程	41.82				41.82	m²	60.00	6970.00		
7.1.1	土建工程	38.40				38.40	m²	60.00	6400.00		
7.1.2	装修工程	3.42				3.42	m²	60.00	570.00		
7.2	机电安装工程		2.36			2.36	m²	60.00	392.50		
7.2.1	电气工程		1.86			1.86	m²	60.00	310.00		
7.2.2	弱电工程		0.27			0.27	m²	60.00	45.00		
7.2.3	给排水工程		0.18			0.18	m²	60.00	30.00		
7.2.4	消防工程		0.05			0.05	m²	60.00	7.50		
8	专项工程		320.00	1332.90		1652.90	m²	137497.42	120.21		
8.1	变配电工程			1310.40		1310.40	kva	15600.00	840.00		
8.2	充电桩			22.50		22.50	个	5.00	45000.00		
8.3	标识标牌工程		192.00			192.00	m²	127999.82	15.00		
8.4	泛光照明工程		128.00			128.00	m²	127999.82	10.00		
9	配套附属设施	4482.96	1218.42			5701.37	m²	73872.08	771.79		
9.1	土方工程	2433.58				2433.58	m³	304196.92	80		
9.2	道路及铺装工程	1015.36				1015.36	m²	59726.97	170		
9.3	绿化工程	181.83				181.83	m²	13987.02	130		
9.4	照明工程		221.14			221.14	m²	73713.99	30		
9.5	给水及消防工程		184.68			184.68	m²	73872.08	25		
9.6	雨污水工程		517.10			517.10	m²	73872.08	70		
9.7	强弱电预埋		295.49			295.49	m²	73872.08	40		

9.8	挡土墙	630.99				630.99	m	1168.50	5400		
9.9	围墙	181.20				181.20	m	1510	1200		
9.10	大门	10.00				10.00	樘	2	50000		
9.11	成品门卫	30.00				30.00	个	3	100000		
二	第二部分：其他费用				3151.19	3151.19				7.07%	
1	建设项目管理费				350.14	350.14	万元	35008.14	1.00%		
2	地质勘察费				119.03	119.03	万元	35008.14	0.34%		
3	工程监理费				726.88	726.88	万元	36341.04	2.00%		
4	初步设计编制费				280.12	280.12	万元	35008.14	0.80%		
5	工程设计费				770.24	770.24	万元	35008.14	2.20%		
6	工程造价咨询费（清单、控制价、结算审核）				280.12	280.12	万元	35008.14	0.80%		
7	项目建议书编制费				4.00	4.00	万元				
8	可行性研究报告编制费				15.00	15.00	万元				
9	施工图审查费				28.07	28.07	万元	35008.14	0.08%		
10	工程招标代理费				140.09	140.09	万元	35008.14	0.40%		
11	场地准备及临时设施费				181.76	181.76	万元	36341.04	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				175.10	175.10	万元	35008.14	0.50%		
13	节能评价报告				10.56	10.56	万元	35008.14	0.03%		
14	工程保险费				70.08	70.08	万元	35008.14	0.20%		
三	第三部分：基本预备费				1907.77	1907.77	万元		5.00%	4.28%	
四	建设期利息				3150.00	3150.00	万元			7.07%	
五	投资估算合计	27485.90	7522.24	1332.90	8209.16	44550	万元			100.00%	

（三）项目融资计划

1、本项目建设总投资44550万元。该项目资金来源：申请项目地方政府专项债券35000万元（其中一期8000万元，二期20000万元，三期7000万元，2026年拟申请7000万元，其中8月已成功发行3000万元、9月已成功发行3000万元、10月申请1000万元），占项目总投资78.56%；地方财政配套9550万元，占项目总投资21.44%。

2、本项目建设期22个月（即2025年03月-2026年12月），本项目2025年投入28550万元，其中地方政府专项债券28000.00万元，地方财政配套550万元；2026年投入15000万元，其中地方财政配套9000万元，其中地方政府专项债券7000万元。项目资金将根据建设投资计划逐步到位，项目资金筹措计划表如下：

序号	资金来源	2025年	2026年	合计
1	地方政府配套资金	550	9000	9550
2	政府专项债券资金	28000	7000	35000
3	其他资金	0	0	0
合计		28550	15000	44550

3、投资者保护措施

（1）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、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。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）项目还款责任与保障按照《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《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担

的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

(4) 项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

(5) 资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及财政部印发《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）文件的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

（四）建设期资金平衡方案

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。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	550	9000	9550
债券发行	28000	7000	35000
上年结余			
合计	28550	15000	44550
资金使用			
建设资金使用金额合计	28550	15000	44550
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

项目运营模式：喀什综合保税区管理委员会负责运营管理。

项目管理模式：

（1）建立资金的预算管理机制。政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度。规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督。政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

资金筹措计划：

本项目建设总投资44550万元。该项目资金来源：申请项目地方政府专项债券35000万元（其中一期8000万元，二期20000万元，三期7000万元，2026年拟申请7000万元，其中8月已成功发行3000万元、9月已成功发行3000万元、10月申请1000万元），占项目总投资78.56%；地方财政配套9550万元，占项目总投资21.44%。

保障措施：

本项目申请专项债券，严格遵照专项债券资金管理办法由“喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目”领导小组统一协调管理。加强项目管理，明确职

责，层层把关。项目建设严格执行项目责任制、工程监理制、工程招投标制。建立喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目资金使用管理制度，设立专账专户，不得挪用。做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。更好的发挥专项债券资金的使用效益。

(1) 建设管理：项目施工验收严格执行国家基本建设项目竣工验收程序进行验收，“喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目”领导小组及时组织跟踪监督检查，并进行分期验收，年终对项目完成情况进行总结考核，保障项目的有效开展。

(2) 财务管理：严格执行国家有关投融资和财务经费使用的有关法规，实行成本控制管理制度，对项目财政资金实行单列，保证专款专用，保证项目资金按期投入和按期收回；按规定及时编制和上报财务年度执行情况和财务报表；自觉接受并配合审计部门的检查和财务审计。

(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，在标准化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。

本项目完成后，建成喀什综合保税区标准厂房12.0万平方米，综合服务中心0.8万平方米。项目收入为标准厂房、综合服务中心租赁收入。

1、标准厂房租赁收入

（1）租赁面积

本项目建设标准厂房面积为12.0万平方米，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标准化厂房的发展，预计项目建成后运营第一年出租率80%即9.60万平方米，第二年出租率可达到90%即10.80万平方米，第三年开始出租率达到100%即12.0万平方米。

（2）租赁价格

根据喀什经济开发区目前市场情况，本项目建成后，标准厂房租赁单价按375.00元/平方米·年收费。随着经济发展及市场需求，租赁价格每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500~800元/m²/年。所以本次标准厂房租赁单价按375.00元/平方米·年收费中包含标准化厂房租赁费、物业费、水费、电费。

计算债券存续期，标准厂房租赁总收入67891.95万元。

综合服务中心租赁收入

（1）租赁面积

本项目建设综合服务中心面积为0.8万平方米，项目建成后，根据喀什经济开发区近年经济发展情况以及企业发展情况，预计项目建成后运营第一年出租率80%即0.64万平方米，第二年出租率可达到90%即0.72万平方米，第三年开始出租率达到100%即0.8万平方米。

（2）租赁价格

根据喀什经济开发区目前市场情况，本项目建成后，综合服务中心租赁单价按1900元/平方米·年收费。随着经济发展及市场需求，租赁价格每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，带动周边办公楼租金上涨至1800~2500元/m²/年。所以本次建设综合服务中心租赁单价按1900元/平方米·年收费中包含仓储厂房租赁费、物业费、水费、电费。

计算债券存续期，综合服务中心租赁总收入22932.39万元。

综上，本项目债券存续期标准厂房租赁收入、综合服务中心租赁收入共计90824.34万元。

（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35000万元，债券发行期限15年，依据专项债还款要求，前14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1575.00万元，15年还本付息合计58625.00万元。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‰）35.00万元，债券登记服务费（0.08‰）2.8万元，兑付服务费（0.05‰）1.75万元。

（四）项目运营成本

本项目的运营成本主要由维修费以及其他费用等组成，预计在债券存续期内可产生运营成本约为6103.38万元，年均运营成本约为406.89万元。

1、外购燃料及动力费

本项目标准厂房和综合服务中心出租后，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2%计算。

2、工资和福利费：项目定员约8人，人均工资按4500元/月，福利费按工资

14%计算，年工资和福利合计49.25万元。

3、修理费：按折旧费的10%计算，年均修理费约151.43万元。

4、营业费用：按含税收入的1.5%计算，年均约90.82万元。

5、管理费用：按工资和福利费的2.0%计算，年均约0.98万元。

（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27.25万元；

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8426.42万元；

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5862.01万元。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—所得税—占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计—已计入总投资的税费）。

经测算，本项目债券存续期内，标准化厂房、服务用房租赁收入共计90824.34万元，经营成本共计6103.38万元，税费14288.43万元，所得税5862.01万元。可用于本项目债券还本付息的可偿债收益为70432.54万元。

2、分年度还本付息情况

本期申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券35000.00万元（其中一期8000万元，二期20000万元，三期7000万元，2026年拟申请7000万元，其中8月已成功发行3000万元、9月已成功发行3000万元、10月申请1000万元），债券发行期限15年，依据专项债还款要求，前14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1575.00万元，15年还本付息合计58625.00万元。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	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
一	借款偿还																
(一)	借款																
1	期初借款余额		350 00	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	
2	当年借款	280 00	700 0														35000.00
3	当年应计利息	661 .54	252 9.76	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	23689.05
3.1	计入投资(建设期利息)	630	252 0														3150.00
3.2	计入财务费用	31. 64	9.6 6	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	20539.05
4	当年还本付息	661 .64	252 9.76	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	36576.7 5	58689.05
4.1	当年还本	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35000.0 0	35000.00
4.2	当年付息	630	256 1.4	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	23625.00
4.3	发行费	28	7														35.00
4.4	登记托管费	2.2 4	0.5 6														2.80
4.5	兑付服务费	1.7 5	1.7 5	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	26.25
5	期末借款余额	280 00	350 00	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	35000.0 0	0.00	
二	偿还本息来源	0	-82 7.05	750.45	1175.31	1954.60	3277.27	4599.94	5922.60	7446.19	8969.78	10493.3 6	12445.8 1	14398.2 5	16350.7 0	18774.8 8	105732.1 0

1	计提折旧摊销费用	0	0	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	2294.57	29829.38
2	计提财务费用	661.54	2529.76	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	23689.05
3	未分配利润	-661.54	-2529.76	-3120.87	-2696.01	-1916.72	-594.05	728.62	2051.29	3574.87	5098.46	6622.05	8574.49	10526.94	12479.38	14903.57	52213.67
三	偿债保证比 (本息覆盖率)	0	-0.35	0.48	0.75	1.24	2.08	2.92	3.76	4.72	5.69	6.66	7.89	9.13	10.37	0.51	1.80
四	对贷款利息覆盖率	0	-0.35	0.48	0.75	1.24	2.08	2.92	3.76	4.73	5.70	6.66	7.90	9.14	10.38	11.92	4.48

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）	70432.54	44550.00	1.58
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）	70432.54	58625.00	1.20
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）	70432.54	9550.00	7.38
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）	70432.54	58625.00	1.20
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）	70432.54	35000.00	2.01
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）

序号	项目	合计	计算期（年）														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	现金流入	90887.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7287.20	7290.20	8021.62	8024.62	8027.62	8831.88
1.2	营业收入	90824.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7284.20	7284.20	8012.62	8012.62	8012.62	8813.88
1.3	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收固定资产余值	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
1.5	回收流动资金	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
1.6	土地摊余价值	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
2	现金流出	59079.79	29550.00	15000.00	840.34	917.26	994.18	1071.10	1071.10	1071.10	1155.72	1155.72	1155.72	1248.79	1248.79	1248.79	1351.18
2.1	建设投资	44550.00	29550.00	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	6103.38	0.00	0.00	393.52	414.59	435.66	456.73	456.73	456.73	479.91	479.91	479.91	505.41	505.41	505.41	533.45
2.4	增值税、税金及附加	8426.42	0.00	0.00	446.81	502.67	558.52	614.37	614.37	614.37	675.81	675.81	675.81	743.39	743.39	743.39	817.73
2.5	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量（1-2）	31807.55	-29550.00	-15000.00	3975.66	4500.74	5025.82	5550.90	5550.90	5550.90	6128.48	6131.48	6134.48	6772.83	6775.83	6778.83	7480.71
4	累计所得税前净现金流量		-29550.00	-44550.00	-40574.34	-36073.60	-31047.78	-25496.88	-19945.98	-14395.09	-8266.60	-2135.12	3999.36	10772.19	17548.02	24326.84	31807.55
5	调整所得税	5862.01	0.00	0.00	26.09	157.36	288.63	209.95	209.95	209.95	564.29	564.29	564.29	723.13	723.13	723.13	897.85
6	所得税后净现金流量（3-5）	25945.54	-29550.00	-15000.00	3949.58	4343.38	4737.19	5340.95	5340.95	5340.95	5564.19	5567.19	5570.19	6049.70	6052.70	6055.70	6582.86
7	累计所得税后净现金流量		-29550.00	-44550.00	-40600.42	-36257.04	-31519.85	-26178.90	-20837.95	-15497.00	-9932.81	-4365.61	1204.58	7254.28	13306.98	19362.68	25945.54
计算指标：																	
项目投资财务内部收益率（所得税前）			7.16%														
项目投资财务内部收益率（所得税后）			6.12%														
项目投资财务净现值（所得税前）（ic=8%）			27156.03														
项目投资财务净现值（所得税后）（ic=8%）			24381.51														
项目投资回收期（年）（所得税前）			9.3														
项目投资回收期（年）（所得税后）			9.8														
经济效益比（所得税前）（ic=8%）																	
经济效益比（所得税后）（ic=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%

本项目债券还本付息的可偿债收益共计70432.54万元（详见《资金平衡测算表》），完全覆盖本项目拟申请发债额度35000.00万元的本金和利息。本项目偿债备付率为1.20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、资金平衡测试表：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“喀什综合保税区标准化厂房基础设施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，认为喀什综合保税区标准化厂房基础设施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，标准化厂房、服务用房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综合保税区标准化厂房基础设施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)	56346.03	59867.66	63389.28	66910.91	70432.54	73954.16	77475.79	80997.42	84519.05
政府专项债券本息(万元)	58625	58625	58625	58625	58625	58625	58625	58625	58625
债券本息覆盖倍数	0.96	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44

（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35000.00万元专项债券，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，加强对标准化厂房、服务用房等租赁的管理，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。

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	2034	2035	2036	2037	2038
	完成率			0%	0%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	运营收入		90824.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7284.20	7284.20	8012.62	8012.62	8012.62	8813.88
1.1	标准厂房租赁收入		67891.95	0.00	0.00	3600.00	4050.00	4500.00	4950.00	4950.00	4950.00	5445.00	5445.00	5445.00	5989.50	5989.50	5989.50	6588.45
	单价（元/㎡·年）			0.00	0.00	375.00	375.00	375.00	412.50	412.50	412.50	453.75	453.75	453.75	499.13	499.13	499.13	549.04
	数量（万㎡）			0.00	0.00	9.60	10.80	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	综合服务中心租赁收入		22932.39	0.00	0.00	1216.00	1368.00	1520.00	1672.00	1672.00	1672.00	1839.20	1839.20	1839.20	2023.12	2023.12	2023.12	2225.43
	单价（元/㎡·年）			0.00	0.00	1900.00	1900.00	1900.00	2090.00	2090.00	2090.00	2299.00	2299.00	2299.00	2528.90	2528.90	2528.90	2781.79
	数量（万㎡）			0.00	0.00	0.64	0.72	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	增值税、税金及附加		8426.42	0.00	0.00	446.81	502.67	558.52	614.37	614.37	614.37	675.81	675.81	675.81	743.39	743.39	743.39	817.73
2.1	城市维护建设税	7%	524.95	0.00	0.00	27.84	31.32	34.79	38.27	38.27	38.27	42.10	42.10	42.10	46.31	46.31	46.31	50.94
2.2	教育费附加	3%	224.98	0.00	0.00	11.93	13.42	14.91	16.40	16.40	16.40	18.04	18.04	18.04	19.85	19.85	19.85	21.83
2.3	地方附加	2%	149.99	0.00	0.00	7.95	8.95	9.94	10.94	10.94	10.94	12.03	12.03	12.03	13.23	13.23	13.23	14.56
2.4	增值税		7499.26	0.00	0.00	397.65	447.36	497.06	546.77	546.77	546.77	601.45	601.45	601.45	661.59	661.59	661.59	727.75
2.4.1	标准化厂房增值税	9%		0.00	0.00	297.25	334.40	371.56	408.72	408.72	408.72	449.59	449.59	449.59	494.55	494.55	494.55	544.00
2.4.2	服务用房增值税	9%		0.00	0.00	100.40	112.95	125.50	138.06	138.06	138.06	151.86	151.86	151.86	167.05	167.05	167.05	183.75
2.5	印花税	0.3‰	27.25	0.00	0.00	1.44	1.63	1.81	1.99	1.99	1.99	2.19	2.19	2.19	2.40	2.40	2.40	2.64
3	所得税	25%	5862.01	0.00	0.00	26.09	157.36	288.63	209.95	209.95	209.95	564.29	564.29	564.29	723.13	723.13	723.13	897.85
4	税费合计		14288.43	0.00	0.00	472.90	660.02	847.14	824.32	824.32	824.32	1240.10	1240.10	1240.10	1466.51	1466.51	1466.51	1715.57

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	11	12	13	14	15
	生产负荷		0.00%	0.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	外购燃料及动力费	1816.49	0.00	0.00	96.32	108.36	120.40	132.44	132.44	132.44	145.68	145.68	145.68	160.25	160.25	160.25	176.28
2	工资及福利费	640.22	0.00	0.00	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	49.25
3	修理费	2271.49	0.00	0.00	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73	174.73
4	其他费用	1375.17	0.00	0.00	73.22	82.25	91.28	100.31	100.31	100.31	110.25	110.25	110.25	121.17	121.17	121.17	133.19
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	其他管理费用	12.80	0.00	0.00	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
4.3	其他营业费用	1362.37	0.00	0.00	72.24	81.27	90.30	99.33	99.33	99.33	109.26	109.26	109.26	120.19	120.19	120.19	132.21
5	经营成本 (1+2+3+4)	6103.38	0.00	0.00	393.52	414.59	435.66	456.73	456.73	456.73	479.91	479.91	479.91	505.41	505.41	505.41	533.45
6	折旧费	22714.95	0.00	0.00	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30	1747.30
7	摊销费	7114.43	0.00	0.00	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26	547.26
8	财务费用	23689.05	827.05	2364.25	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75	1576.75
9	总成本费用合计 (5+6+7+8)	63596.59	827.05	2364.25	4264.84	4285.91	4306.98	4328.05	4328.05	4328.05	4351.23	4351.23	4351.23	4376.72	4376.72	4376.72	4404.77
	其中：可变成本	1937.59	0.00	0.00	96.32	108.36	120.40	132.44	132.44	132.44	145.68	145.68	145.68	160.25	160.25	160.25	176.28
	固定成本	57805.32	827.05	2364.25	4168.52	4177.55	4186.58	4195.61	4195.61	4195.61	4205.54	4205.54	4205.54	4216.47	4216.47	4216.47	4228.49

附表3

利润与利润分配表（单位：万元）

序号	项 目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	营业收入	90824.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7284.20	7284.20	8012.62	8012.62	8012.62	8813.88
2	增值税、税金及附加	8426.42	0.00	0.00	446.81	502.67	558.52	614.37	614.37	614.37	675.81	675.81	675.81	743.39	743.39	743.39	817.73
3	总成本费用	59621.81	827.05	2364.25	4264.84	4285.91	4306.98	4328.05	4328.05	4328.05	4351.23	4351.23	4351.23	4376.72	4376.72	4376.72	4404.77
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	22776.12	-827.05	-2364.25	104.34	629.42	1154.50	1679.58	1679.58	1679.58	2257.17	2257.17	2257.17	2892.51	2892.51	2892.51	3591.39
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	22776.12	-827.05	-2364.25	104.34	629.42	1154.50	1679.58	1679.58	1679.58	2257.17	2257.17	2257.17	2892.51	2892.51	2892.51	3591.39
8	所得税	5862.01	0.00	0.00	26.09	157.36	288.63	209.95	209.95	209.95	564.29	564.29	564.29	723.13	723.13	723.13	897.85
9	净利润	16914.11	-827.05	-2364.25	78.26	472.07	865.88	1469.63	1469.63	1469.63	1692.87	1692.87	1692.87	2169.38	2169.38	2169.38	2693.54
10	期初未分配利润	37310.10	0.00	-827.05	-3191.30	-3120.87	-2696.01	-1916.72	-594.05	728.62	2051.29	3574.87	5098.46	6622.05	8574.49	10526.94	12479.38
11	可供分配的利润	54224.21	-827.05	-3191.30	-3113.04	-2648.80	-1830.13	-447.09	875.58	2198.25	3744.16	5267.75	6791.33	8791.43	10743.87	12696.32	15172.92
12	提取法定盈余公积金	2010.54	0.00	0.00	7.83	47.21	86.59	146.96	146.96	146.96	169.29	169.29	169.29	216.94	216.94	216.94	269.35
13	可供投资者分配的利润	52213.67	-827.05	-3191.30	-3120.87	-2696.01	-1916.72	-594.05	728.62	2051.29	3574.87	5098.46	6622.05	8574.49	10526.94	12479.38	14903.57
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	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	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	未分配利润	52213.67	-827.05	-3191.30	-3120.87	-2696.01	-1916.72	-594.05	728.62	2051.29	3574.87	5098.46	6622.05	8574.49	10526.94	12479.38	14903.57
19	息税前利润	46465.17	0.00	0.00	1681.09	2206.17	2731.25	3256.33	3256.33	3256.33	3833.92	3833.92	3833.92	4469.26	4469.26	4469.26	5168.14
20	息税折旧摊销前利润	70432.54	0.00	0.00	3949.58	4343.38	4737.19	5340.95	5340.95	5340.95	5564.19	5564.19	5564.19	6040.70	6040.70	6040.70	6564.86

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	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
1	资产	28722.95	11808.70	41037.86	41060.95	41427.95	42348.83	43269.70	44190.58	45279.82	46369.06	47458.30	48963.69	50469.07	51974.46	18937.60
1.1	流动资产总额	-827.05	-3191.30	-1217.57	1100.08	3761.65	6977.10	10192.54	13407.98	16791.79	20175.60	23559.41	27359.36	31159.32	34959.27	4216.98
1.1.1	货币资金	-827.05	-3191.30	-1217.57	1100.08	3761.65	6977.10	10192.54	13407.98	16791.79	20175.60	23559.41	27359.36	31159.32	34959.27	4216.98
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	29550.00	15000.00													
1.3	固定资产净值	0.00	0.00	34593.74	32846.43	31099.13	29351.83	27604.52	25857.22	24109.92	22362.61	20615.31	18868.00	17120.70	15373.40	13626.09
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	7661.70	7114.43	6567.17	6019.90	5472.64	4925.38	4378.11	3830.85	3283.58	2736.32	2189.06	1641.79	1094.53
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	43722.95	41358.70	41436.96	41909.03	42774.90	44244.53	45714.17	47184.80	48878.67	50572.55	52266.42	54436.80	56607.18	58777.57	61472.11
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	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	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
2.3	流动资金借款															
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
2.5	所有者权益	8722.95	6358.70	6436.96	6909.03	7774.90	9244.53	10714.17	12184.80	13878.67	15572.55	17266.42	19436.80	21607.18	23777.57	26472.11
2.5.1	资本金	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00	9550.00
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	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00
2.5.4	累计未分配利润	-827.05	-3191.30	-3113.04	-2640.97	-1775.10	-305.47	1164.17	2633.80	4326.67	6019.54	7712.42	9881.80	12051.18	14220.57	16914.11
	资产负债率(%)	121.85%	296.39%	85.29%	85.24%	84.48%	82.65%	80.89%	79.20%	77.30%	75.48%	73.75%	71.48%	69.35%	67.34%	184.82%

附件5:

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期（年）														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	现金流入	90887.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7287.20	7290.20	8021.62	8024.62	8027.62	8831.88
1.2	营业收入	90824.34	0.00	0.00	4816.00	5418.00	6020.00	6622.00	6622.00	6622.00	7284.20	7284.20	7284.20	8012.62	8012.62	8012.62	8813.88
1.3	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收固定资产余值	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
1.5	回收流动资金	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
1.6	土地摊余价值	21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
2	现金流出	59079.79	29550.00	15000.00	840.34	917.26	994.18	1071.10	1071.10	1071.10	1155.72	1155.72	1155.72	1248.79	1248.79	1248.79	1351.18
2.1	建设投资	44550.00	29550.00	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	6103.38	0.00	0.00	393.52	414.59	435.66	456.73	456.73	456.73	479.91	479.91	479.91	505.41	505.41	505.41	533.45
2.4	增值税、税金及附加	8426.42	0.00	0.00	446.81	502.67	558.52	614.37	614.37	614.37	675.81	675.81	675.81	743.39	743.39	743.39	817.73
2.5	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量（1-2）	31807.55	-29550.00	-15000.00	3975.66	4500.74	5025.82	5550.90	5550.90	5550.90	6128.48	6131.48	6134.48	6772.83	6775.83	6778.83	7480.71
4	累计所得税前净现金流量		-29550.00	-44550.00	-40574.34	-36073.60	-31047.78	-25496.88	-19945.98	-14395.09	-8266.60	-2135.12	3999.36	10772.19	17548.02	24326.84	31807.55
5	调整所得税	5862.01	0.00	0.00	26.09	157.36	288.63	209.95	209.95	209.95	564.29	564.29	564.29	723.13	723.13	723.13	897.85
6	所得税后净现金流量（3-5）	25945.54	-29550.00	-15000.00	3949.58	4343.38	4737.19	5340.95	5340.95	5340.95	5564.19	5567.19	5570.19	6049.70	6052.70	6055.70	6582.86
7	累计所得税后净现金流量		-29550.00	-44550.00	-40600.42	-36257.04	-31519.85	-26178.90	-20837.95	-15497.00	-9932.81	-4365.61	1204.58	7254.28	13306.98	19362.68	25945.54
计算指标：																	
项目投资财务内部收益率（所得税前）			7.16%														
项目投资财务内部收益率（所得税后）			6.12%														
项目投资财务净现值（所得税前）（ic=8%）			27156.03														
项目投资财务净现值（所得税后）（ic=8%）			24381.51														
项目投资回收期（年）（所得税前）			9.3														
项目投资回收期（年）（所得税后）			9.8														
经济效益比（所得税前）（ic=8%）																	
经济效益比（所得税后）（ic=8%）																	

