喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目

专项债券总体评价报告

豫德专审字[2024]第 0568 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

喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目
专项债券总体评价报告

豫德专审字[2024]第 0568 号

我们接受喀什综合保税区管理委员会委托，对喀什综合保税区标准化厂房基础设施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综合保税区标准化厂房基础设施建设项目 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。

喀什综合保税区标准化厂房基础设施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，我们认为喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目可以通过专项债券的方式完成资金筹措，为喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证工程项目的顺利施工。

同时喀什综合保税区标准化厂房基础设施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综合保税区标准化厂房基础设施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)

（盖章）

中国•郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 9月 29日

附件：

喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目
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

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承载体，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。

2、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”的区位优势和“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，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。

（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出具的《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），喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）相关情况如下：

1.项目投向领域：产业园区基础设施。

2.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。

3.项目参与主体：喀什综合保税区管理委员会

4.项目名称：喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目

5.项目建设地点：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.建设期限：2 年

8.运营周期：13 年

9.项目性质：续建。

（三）项目总投资

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%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 44550.00 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 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%。项目发债期限 15 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 35000.00 万元，债券资金发行周期为 15 年（含建设期）。本项目以标准厂房、服务用房租赁收入作为还本付息基础。通过对委托方提供的《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》、《喀什综合保税区标准化厂房基础设施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 70432.54 万元，经营期净收益需偿还的融资本息 58625.00 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.20 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 1.20。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	70432.54	35000	58625	1.20

（二）资金稳定性

根据喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目专项债券发行计划，本项目计划申请新增专项债券 35000.00 万元，拟定债券发行期限为 15 年，第 1 年至第 14 年只还利息不还本金，第 15 年偿还本息，利率暂按 4.5%计算，2038 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 46743.49 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＞0.96，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

本项目属于产业园区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、对社会稳定和长治久安总目标的影响

项目建设有利于全面提高当地及周边地区产业发展和就业服务水平，促进就业，为实现社会稳定和长治久安总目标提供更多新的就业岗位，促进社会稳定和长治久安。

2、对当地经济发展的影响

本项目的实施，可拉动周边相关行业产业发展，对促进当地经济发展产生积极作用。

3、对当地人民生活水平与生活质量的影响

项目建设有利于促进社会稳定和实现长治久安总目标，提升社会服务业发展，对提高人民生活水平具有一定的促进作用。

4、对就业的影响

项目实施会创造新的就业岗位，带来就业机会的增加。项目建设期间将用到大量的工人，可吸收部分富余劳动力就业。

5、对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入。

6、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目对于基础设施，如：供水、供电、电信等有一定的需求，但就总体看，不会产生较大影响。该项目为园区基础 设施建设项目，符合喀什综合保税区总体规划，建成后将促进喀什经济开发区及喀什地区产业化进程的步伐。

（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 70432.54 万元，资金覆盖倍数为 1.20，项目总投资收益率（项目可偿债收益/项目总投资）为 158.10%，偿债能力较好，项目整体现金流稳定，项目实施可持续促进经济增长，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 8 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喀什综合保税区标准化厂房基础设施建设项目的建设，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，并以标准厂房、服务用房租赁收入所对应的充足、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，满足喀什综合保税区标准化厂房基础设施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	44550.00	44550.00
1.1.1	建设投资	41400.00	41400.00
1.1.2	建设期利息	3150.00	3150.00
1.2	运营期资金需求	0.00	
1.2.1	短期资金缺口	0.00	
	合计	44550.00	44550.00
2	资金筹措		
2.1	地方财政配套资金	9550	9550
2.1.1	地方财政配套资金	9550	9550
2.1.2	建设期补助	0.00	0.00
2.2	债券资金	35000.00	35000.00
2.2.1	债券资金	35000.00	35000.00
2.2.2	流动资金借款		
2.2.3	其他短期借款		
	合计	44550.00	44550.00

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	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		35000	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	当年借款	28000	7000														35000.00
3	当年应计利息	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
3.1	计入投资（建设期利息）	630	2520														3150.00
3.2	计入财务费用	31.64	9.66	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	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	36576.75	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	35000.00	35000.00
4.2	当年付息	630	2561.4	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	2.24	0.56														2.80
4.5	兑付服务费	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	1.75	1.75	26.25
5	期末借款余额	28000	35000	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	0.00	
二	偿还本息来源	0	-827.05	750.45	1175.31	1954.60	3277.27	4599.94	5922.60	7446.19	8969.78	10493.36	12445.81	14398.25	16350.70	18774.88	105732.10
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

附件三：项目收入预测表

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**

附件四：项目成本预测表

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
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	**收入小计**	**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**	**90824.34**
1.1	**标准厂房租赁收入**	**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**	**67891.95**
	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**	**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**	**22932.39**
	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	**运营成本小计**	**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**	**6103.38**
	水电费、燃煤费	0	0	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	
	工资福利费用	0	0	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	
	维修费	0	0	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	
	其他费用	0	0	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	
3	**相关税费小计**	**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**	**14288.43**
	其中：增值税	0	0	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	
	印花税	0	0	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	
	城建及附加	0	0	47.72	53.68	59.65	65.61	65.61	65.61	72.17	72.17	72.17	79.39	79.39	79.39	87.33	
	所得税	0	0	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	**可偿债收益小计**	**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**	**70432.54**
5	**融资本息小计**	**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**	**23689.05**
	还本付息	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	36576.75	58689.05
6	**期末结余资金**			2372.83	2766.63	3160.44	3764.20	3764.20	3764.20	3987.44	3987.44	3987.44	4463.95	4463.95	4463.95	4988.11	46743.49
7	**累计期末结余资金**			-818.47	1948.16	5108.60	8872.80	12637.00	16401.20	20388.64	24376.09	28363.53	32827.48	37291.43	41755.38	46743.49	

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）	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

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/㎡/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/㎡/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。

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 257.25 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。

3、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。

（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。