

北京政德会计师事务所（普通合伙）

汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程
之财务评价报告书



政德审字（2025）ZX 第 00502 号

一、 审核评估依据

我们接受汉中华创同益置业有限公司委托，对汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程政府专项债券实施方案进行评估并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

二、 项目的基本情况

（一）项目名称

汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程，以下简称“本项目”。

（二）主管单位

汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程主管单位是汉中市汉台区应急管理局。

（三）项目建设地点

汉中市汉台区老君镇拐拐村四组。

（四）项目性质

新建。

（五）项目建设工期

项目建设总工期计划为 24 个月，建设工期为 2025 年 6 月-2027 年 5 月。

（六）项目总投资

项目投资概算为 14639.00 万元，其中建筑安装工程费 9090.92 万元，项目设备及其安装工程费 1995.00 万元，工程建设其他费用 1812.77 万元，预备费 1740.31 万元。

三、 审核评估条件设定说明

（一）评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- 《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）；
- 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；
- 汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

（二）财务评估假设

1.一般假设

- 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

- 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大不利变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2.特殊假设

- 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。
- 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
- 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 项目能够如期完工并交付使用。

四、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

1.项目预期收益

汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程总投资14639.00 万元，本项目收入来源为除应急物资储备外的冷冻库、冷藏库、常温库出租收入。

汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程建设 3#仓库（局部设置冷冻、冷藏库）14436.00 平方米，层高 7.6 米，总库容为 109713.6 立方米；4#仓库（常温库）162.00 平方米，层高 6.9 米；5#仓库（常温库）305.00 平方米，层高 6.9 米；8#仓库（常温库）100.00 平方米，层高 6.9 米。

本项目设计 3#仓库为多温层可调式仓库，配备先进的温控系统，能够根据需求在常温、冷藏、冷冻等不同温区之间灵活调节。根据汉中市汉台区发展和改革局《关于汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程仓库冷藏冷冻常温比例的说明》，其中 3#仓库分配比例 35%为冷冻库，35%为冷藏库，30%为常温库，此配置旨在优化物资储存条件，提升应急响应能力，确保各类物资的安全与高效管理。因 3#仓库为多温层可调式仓库，保守按照 20%为冷冻库，25%为冷藏库，55%为常温库考虑项目收益。

3#仓库 15%为过道面积，20%用于储存应急救援物资，剩余部分可用于出租，可出租部分 20%为冷冻库，扣除隔断、货架等相关设施后，有效库容为 13834.88 立方米；25%为冷藏库，扣除隔断、货架等相关设施后，有效库容为 17293.61 立方米；55%为常温库，面积为 5160.87 平方米。4#仓库、5#仓库、8#仓库均为常温库，15%为过道面积，20%用于储存应急救援物资，可用于出租的面积为 368.55 平方米。

本项目可用于出租的冷冻库有效库容为 13834.88 立方米；冷藏库有效库容为 17293.61 立方米；常温库面积为 5529.42 平方米。

根据市场询价，汉中冷冻厂冷冻库出租价格 50 元/立方米·月，冷藏库出租价格 38 元/立方米·月；汉台区天元冷库出租价格 48 元/立方米·月，冷藏库出租价格 37 元/立方米·月；汉台区秦鼎仓库出租价格 23 元/平方米·月；汉台区汉川库常温库出租价格 22 元/平方米·月。保守估计汉中市汉台区应急救援冷链物流中心建设项目二期工程的相关出租价格暂定为冷冻库出租价格为 45 元/立方米·月；冷藏库出租价格为 35 元/立方米·月；常温库出租价格为 20 元/平方米·月。

（1）冷冻库出租收入

本项目可用于出租的冷冻库有效库容为 13834.88 立方米，收费参考周边同类项目收费标准，租赁费按 45 元/立方米·月计算，考虑物价上涨因素，

每五年增长 5%。本项目运营期第一年负荷率为 60%，第二年负荷率为 70%，第三年负荷率为 80%，第四年至债券存续期满负荷率为 85%。

（2）冷藏库出租收入

本项目可用于出租的冷藏库有效库容为 17293.61 立方米，收费参考周边同类项目收费标准，租赁费按 35 元/立方米·月计算，考虑物价上涨因素，每五年增长 5%。本项目运营期第一年负荷率为 60%，第二年负荷率为 70%，第三年负荷率为 80%，第四年至债券存续期满负荷率为 85%。

（3）常温库出租收入

本项目可用于出租的常温库面积为 5529.42 平方米，收费参考周边同类项目收费标准，租赁费按 20 元/平方米·月计算，考虑物价上涨因素，每五年增长 5%。本项目运营期第一年负荷率为 60%，第二年负荷率为 70%，第三年负荷率为 80%，第四年至债券存续期满负荷率为 85%。

经测算，本项目运营期内总收入约为 26635.99 万元。

表 1 项目预期收入表

单位：万元

项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
负荷率		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
冷冻库出租收入	12389.67	224.13	522.96	597.67	635.02	635.02	666.77	666.77	666.77	666.77	666.77
可用于出租的库容（立方米）		13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88
出租价格（元/立方米·月）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25
冷藏库出租收入	12045.52	217.90	508.43	581.07	617.38	617.38	648.25	648.25	648.25	648.25	648.25
可用于出租的库容（立方米）		17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61
出租价格（元/立方米·月）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	36.75	36.75
常温库出租收入	2200.80	39.81	92.89	106.16	112.80	112.80	118.44	118.44	118.44	118.44	118.44
可用于出租的库容（平方米）		5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42
出租价格（元/平方米·月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
合计	26635.99	481.84	1124.28	1284.90	1365.20	1365.20	1433.46	1433.46	1433.46	1433.46	1433.46

续上表：

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
负荷率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
冷冻库出租收入	12389.67	700.11	700.11	700.11	700.11	700.11	735.12	735.12	735.12	735.12
可用于出租的库容（立方米）		13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88	13834.88
出租价格（元/立方米·月）		49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	52.09
冷藏库出租收入	12045.52	680.66	680.66	680.66	680.66	680.66	714.70	714.70	714.70	714.70
可用于出租的库容（立方米）		17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61	17293.61
出租价格（元/立方米·月）		38.59	38.59	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	40.52
常温库出租收入	2200.80	124.36	124.36	124.36	124.36	124.36	130.58	130.58	130.58	130.58
可用于出租的库容（平方米）		5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42	5529.42

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
出租价格（元/平方米·月）		22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	23.15
合计	26635.99	1505.14	1505.14	1505.14	1505.14	1505.14	1580.39	1580.39	1580.39	1580.39

注：2027年收益按半年测算。

2.成本情况

本项目的运营成本主要为燃料动力费、工资福利费、修理维护费和其他费、税费。

（1）燃料动力费

本项目用电及用水费用按照能耗表中的能源消耗计算，年用电量约为 339.57 万度，每度电费 0.5964 元（按照汉中市工商业 1-10 千伏收费标准）；年用水量为 3.44 万吨，每吨水费用为 6.20 元（按照汉中市非居民生活用水第二档标准），则债券存续期内燃料动力费合计 4141.18 万元。

（2）工资福利费

本项目建成后，拟人员定额 20 人，每年工资福利为 6.00 万元。且考虑工作强度需求，每五年增长 5%。则债券存续期内工资福利费合计 2387.16 万元。

（3）修理维护和其他费

按照营业收入的 8% 计算，则债券存续期内修理维护费合计 2130.88 万元。

（4）相关税费和基本测算

1) 所得税

所得税据 2007 年 3 月 16 日审议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，在本次测算中，所得税税率按 25% 计。项目公司年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。则债券存续期内所得税合计 1112.23 万元。

2) 增值税

根据中华人民共和国税法，本项目经营收入中，租金收入税率按照 9% 计取。项目成本包括工程费用、工程其他费用进项税税率分别按照 9%、6% 计取，动力费按照 13%，维修费按照 6% 计取。则债券存续期内增值税合计 688.25 万元。

3) 增值税附加税

城市维护建设按纳税人所在地，市区 7%、县城和镇 5%，其他地区 1% 进行缴纳。本项目城市维护建设税适用税率为 5%，教育费附加按 3%计，地方教育费附加按 2%计。则债券存续期内增值税附加税合计 82.59 万元。

经测算，本项目运营期内总支出约为 10542.31 万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 2 项目预期成本表

单位：万元

项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
电力	3746.61	101.26	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52
水	394.57	10.66	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33
工资福利费	2387.18	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
日常修理和其他费	2130.88	38.55	89.94	102.79	109.22	109.22	114.68	114.68	114.68	114.68	114.68
税务支出	1883.07	0.00	0.00	29.57	46.38	46.38	59.35	59.35	59.35	59.35	59.35
合计	10542.31	210.47	433.79	476.21	499.45	499.45	523.87	523.87	523.87	523.87	523.87

续上表：

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2037
电力	3746.61	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52	202.52
水	394.57	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33	21.33
工资福利费	2387.18	132.30	132.30	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92	138.92	132.30
日常修理和其他费	2130.88	120.41	120.41	120.41	120.41	120.41	126.43	126.43	126.43	126.43	120.41
税务支出	1883.07	72.96	163.76	163.76	163.76	163.76	184.00	184.00	184.00	184.00	72.96
合计	10542.31	549.52	640.32	640.32	640.32	640.32	673.20	673.20	673.20	673.20	549.52

注：2027 年支出按半年测算。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

1.发行费

本方案统一按债券发行金额的 1‰预计债券发行费用，2025 年债券发行费用为 7.00 万元。

2.债券利息及本金

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0%计算每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表3 项目债券利息支出预测表

年份	债券利息支出（万元）
2026	210.00
2027	210.00
2028	210.00
2029	210.00
2030	210.00
2031	210.00
2032	210.00
2033	210.00
2034	210.00
2035	210.00
2036	210.00
2037	210.00
2038	210.00
2039	210.00
2040	210.00
2041	210.00
2042	210.00
2043	210.00
2044	210.00
2045	210.00
合计	4200.00

本项目通过发行债券达到项目总投资的 47.82%，符合投资需求，债务利率按照 3.0%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发

行计划为 2025 年发 20 年期专项债券 7000.00 万元，本金到期后一次性偿还，债券总利息为 4200.00 万元。

（三）融资项目自求平衡评估分析

测算表明，在债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，项目产生的净现金流入能用于还本付息的资金稳定性得到保障。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.44 倍，还本付息资金有充分保障。本息覆盖倍数=（项目运营收入-项目运营支出）/（专项债券本息+存量债务本息+市场化融资本息）=（26635.99-10542.31）/（7000.00+4200.00）=1.44。

五、项目审核评估结论

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（1）项目预期净收益的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 16093.71 万元，债券还本付息费用总额 11200.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.44 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

六、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

七、需要说明的其他事项

无

八、报告的适用范围

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国•北京

2025 年 8 月 6 日



照
执
业
营

统一—社会信用代码

91110107MA01J6FL5E



(副本) (1-1)

名称	类型	执行人	经营范围
1. 普通合伙企业	普通合伙	全体合伙人	法律、行政法规及国务院有关部门规定禁止从事的行业、经营
2. 有限合伙企业	有限合伙	普通合伙人	法律、行政法规及国务院有关部门规定禁止从事的行业、经营

称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

普通合伙企业

普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

仇凌

成立日期 2019年01月01日

2019年04月01日

伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所

北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

许可项目：代理记账；注册会计师事务所（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）**一般项目：**企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）



登记机关

2022年06月13日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxi.gov.cn

[illegible]



会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人员执行注册会计师法定业务的有效证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会
会徽印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.

姓名 仇凌
Full name 仇凌
性别 男
Sex 男
出生日期 1973-04-12
Date of birth 1973-04-12
工作单位 扬州丰帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit 扬州丰帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 321002730412303
Identity card No. 321002730412303

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 321002340042
Issued No. 321002340042
执业注册会计师: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issue 2014 年 02 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 321002340042
Issued No. 321002340042
执业注册会计师: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issue 2014 年 02 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 321002340042
Issued No. 321002340042
执业注册会计师: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issue 2014 年 02 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 321002340042
Issued No. 321002340042
执业注册会计师: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issue 2014 年 02 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 5 日



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过