

2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设

专项债券项目评价报告

汉四会咨字【2025】 039 号

汉中四方有限责任会计师事务所



二零二五年十二月二十八日



目 录

一、2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设专项债券项目
评价报告 (1-2)

二、2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设专项债券项目
评价报告专项评价意见..... (3-11)

三、证书复印件

1、会计师事务所营业执照

2、会计师事务所执业证书

3、签字注册会计师执业证书





2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设 专项债券项目评价报告

我们接受委托，对西乡县循环经济产业园区管理委员会编制的《2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目专项债券实施方案》进行评价并出具专项评价报告。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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）等进行评价。西乡县循环经济产业园区管理委员会对实施方案中收益预测及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。

2017 年财政部公布《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，各地方按照各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。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目专项债券即依据上述规定发行。



根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经评价，我们认为：在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，《2025年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目专项债券实施方案》收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件：2025年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目专项债券实施方案
财务评价意见

汉中四方有限责任公司



报告日期：二〇二四年十二月二十八日

中国注册会计师



中国注册会计师



附件：

2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目

专项债券实施方案财务评价意见

一、项目基本情况

1、项目背景

西乡县园区管委会在县委、县政府坚强领导下，紧紧围绕创建省级经济开发区目标，以深化“三个年”活动为统揽，“敢”字当头，以敢想敢干敢为的奋进姿态，全力以赴抓招商、建项目、优服务，促使产业聚集度逐步提高，产业体系逐步明晰，园区承载力不断加强，2024 年 12 月，被陕西省人民政府命名为省级经济技术开发区。2024 年，完成工业产值 59.42 亿元。招商引资到位资金 3.04 亿元，招商引资项目 11 个，其中新落地开工项目 9 个，续建项目 2 个，新入园企业 12 户，新增就业岗位 1089 个。园区 2024 年包抓重点项目 10 个，其中续建项目 2 个，新建项目 8 个。目前，原茶产业融合示范园项目已建成达到投用标准，正在积极招商中。智能制造产业园项目已建成，企业入住率达 100%。茶创中心等 4 个项目已建成投用。汽车零部件产业园项目 6 栋维修加固厂房已全面完工，部分厂房已经投用，新建 12 栋厂房主体施工将于今年 3 月底结束；钢结构智造产业园区建设项目 1 号 A 区厂房及附属配套设施已建成投用，1 号 B 区厂房计划将于今年 4 月全面建成投用。

西乡县循环经济产业园区经济持续增长较快、综合实力不断提升，转型升级的步伐进一步加快、内生动力不断增强。但是西乡县整体处于工业化中期阶段，工业基础依然薄弱，产业链条仍不完善，集约化、标准化、智能化水平不高；商贸服务业以传统业态为主，发展质量和效益不高，现代物流、电子商务等新业态新模式仍然偏小，支撑作用不明显。

现代物流业是提高经济效益的“第三利润源”，智慧物流仓储可有效降低物流成本，调节市场供需平衡，促进经济快速发展。为助力西乡县“生态立县、农业稳

县、工业强县、旅游活县、融合兴县”战略的实施，提升县域物流仓储服务水平，全面推进县域高质量发展，促进西乡加快建设汉中副中心城市的步伐，西乡县循环经济产业园区管理委员会提出本项目建设。

2、项目名称

汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目

3、项目建设规模及内容

该项目总用地面积 134.10 亩，总建筑面积 79890.36 m²；主要建设冷库，层高 8 米，（分为保鲜库、速冻库、冷藏库）60990.36 m²，生鲜集散中心 4500 m²，检验检测中心 2200 m²，仓储中心 11000 m²，附属用房 1200 m²；配套建设厂区室外给排水、消防、电力管网及内部道路、停车场充电桩等基础设施。

项目总投资 42,941.23 万元，其中工程费用 32,246.35 万元，工程建设其他费用 7,150.79 万元，预备费 2,880.69 万元，建设期利息 663.40 万元。项目的分年度项目投资详见表 1。

表 1 项目分年度投资计划表（静态）

单位：万元

序号	项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	32,246.35	2,440.72	21,492.52	8,313.11
2	工程建设其他费	7,150.79	541.24	4,766.07	1,843.47
3	预备费	2,880.69	218.04	1,920.01	742.64
	支出合计	42,277.83	3,200.00	28,178.60	10,899.23

4、项目主管部门

本项目主管部门为西乡县循环经济产业园区管理委员会。

5、项目实施单位

项目建设完成后，由西乡县循环经济产业园区管理委员会负责本项目的运营管理工作。

6、项目立项、批复情况

本项目的立项、批复情况详见表 2。

表 2 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目建议书的批复	西发改产业〔2022〕430 号
2	西乡县自然资源局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目用地预审与选址意见的批复	/
3	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目可行性研究报告的批复	西发改产业〔2023〕30 号
4	西乡县发展和改革局关于调整西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目可行性研究报告有关内容的批复	西发改产业〔2023〕338 号
5	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目工程初步设计的批复	西发改产业〔2023〕345 号
6	中共西乡县政法委员会关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目社会稳定风险评估已登记备案的函	西稳评函〔2023〕02 号
7	汉中市生态环境局西乡分局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目环评的情况说明	/
8	西乡县人民政府关于征收城南街道办和平社区集体土地出让地给西乡县经济开发区投资建设有限公司的批复	西政土批〔2024〕4 号
9	建设用地规划许可证	西自然资地字第 6107242024YG0003434 号
10	土地使用权出让拍卖成交确认书	/
11	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 EPC 工程总承包中标通知书	2211-610724-04-01-606926
12	西乡县循环经济工业园区管理办公室西乡县园区智慧物流仓储中心建设工程监理项目中标通知书	/
13	关于西乡县 2015 年度第四批次集体土地征收（陕南移民搬迁）的批复	陕政土批〔2016〕10 号
14	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目建设内容有关情况的说明	/
15	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 1#楼建设工程规划许可证	西自然资建规建字第 6107242024GG0009441 号
16	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 2#、3#、4#、10#楼建设工程规划许可证	西自然资建规建字第 610724202400018 号
17	不动产权证	汉 2024 西乡县不动产第 0000406 号 陕 2024 西乡县不动产第 0005199 号 陕 2025 西乡县不动产第 0033818 号
18	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 1#楼建筑工程施工许可证	编号 610724202408260101
19	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 2、3、4、10#楼建筑工程施工许可证	编号 610724202402170101

7、资金筹措方案

（1）项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

该项目估算总投资 42,941.23 万元，资金筹措渠道来源于财政配套资金、专项债券，其中财政配套资金 21,541.23 万元，发行专项债券 21,400.00 万元。

该项目为在建项目，截止目前，已投入建设资金 8600 万元。

表 3 资金筹措计划表

单位：万元

序号	事项	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	自有资金	21,541.23	3,200.00	6,800.00	11,541.23
2	专项债券	21,400.00	0.00	21,400.00	0.00
	合计	42,941.23	3,200.00	28,200.00	11,541.23

（2）专项债券拟发行计划

该项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 21,400.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 21,400.00 万元。本项目债券发行计划详见表 5。

表 4 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	21,400.00	20 年期
合计	21,400.00	/

8、项目所在地

项目建设地址位于西乡县城南街道五丰社区。项目建设地点交通便利，地势平坦，生态环境良好。

9、项目实施进度

该项目建设期 33 个月，于 2024 年 4 月正式开工，到 2026 年 12 月底完成项目竣工验收。

二、预测性信息的基本假设条件

- 1、预测期内国家及地方政策、法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。
- 2、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
- 3、项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。
- 4、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。
- 5、预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。
- 6、无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、评价要素

2017年6月财政部发布《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）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的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。

根据以上文件要求，西乡县循环经济产业园区管理委员会发行项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

1、预测收益的客观性

（1）项目预期收入预测

该项目预期收入主要包括租赁收入和停车费收入。项目债券存续期内业务活动预期收入71,645.89万元。

1) 租赁收入

根据项目可行性研究报告，本次建设冷库60990.36 m²，生鲜集散中心4500 m²，检验检测中心2200 m²，仓储中心11000 m²。对陕西省内冷库及综合仓储用房出租价格进行调研，冷库出租价格为2.5-4元/m²·天，综合仓储用房出租价格为1.3-1.5元/m²·天，出于谨慎性预测原则，本项目冷库租金按1.5元/m²·天，生鲜集散中心租金按1.2元/m²·天，仓储配送中心租金按1.2元/m²·天计算，运营期内租

金标准每五年调整一次，涨幅 5%。运营期第一年出租率按照 50%计算，第二年出租率按照 60%计算，第三年出租率按照 75%计算，第四年出租率按照 80%计算，第五年出租率按照 85%计算，第六年及以后出租率按照 90%计算。债券存续期内租赁收入共计 69,729.29 万元。

2) 停车收入

根据项目可行性研究报告，本次建设停车位 374 个。参考项目可行性研究报告，根据西乡县停车费现有标准，5 元/4 小时，本项目车位每日周转次数按 2 次测算，则单车位每天收入为 10 元；运营期内停车费标准每五年调整一次，每次涨幅为 1 元/4 小时。运营期第一年使用率按照 30%计算，第二年使用率按照 40%计算，第三年使用率按照 50%计算，第四年及以后使用率按照 60%计算。债券存续期内停车费收入共计 1,916.60 万元。

综上计算，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 40,734.75 万元。

(2) 项目经营支出预测

该项目经营支出为运营支出和经营税收支出，其中运营支出包括工资及附加费用、燃料动力费、维修费、管理费等；经营税收支出包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、水利基金、印花税等。

经测算，该项目经营成本支出合计为 28,678.42 万元，其中运营支出合计为 17,215.08 万元，经营税收支出合计为 11,463.34 万元。

2、资金稳定性

根据《2025 年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设专项债券实施方案》，项目于建设期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目实施通过租赁收入和停车费收入等实现预期收益，债券存续期内累计现金流入 35,363.73 万元。

据分析，项目在实施过程中可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息之支出需求，满足资金稳定性需求。

该项目债券存续期内各年度资金流入情况见表 6。

表 5 债券存续期资金流入分析表

单位：万元

序号	年度	发行债券资金	资本金投入	厂房租赁收入	停车场收入	资金流入合计
1	2024 年		3,200.00			3,200.00
2	2025 年	21,400.00	6,800.00			28,200.00
3	2026 年		11,541.23			11,541.23
4	2027 年			2,009.06	40.95	2,050.01
5	2028 年			2,410.87	54.60	2,465.47
6	2029 年			3,013.59	68.26	3,081.85
7	2030 年			3,214.50	81.90	3,296.40
8	2031 年			3,415.40	81.90	3,497.30
9	2032 年			3,797.13	98.29	3,895.42
10	2033 年			3,797.13	98.29	3,895.42
11	2034 年			3,797.13	98.28	3,895.41
12	2035 年			3,797.13	98.29	3,895.42
13	2036 年			3,797.13	98.29	3,895.42
14	2037 年			3,986.98	114.67	4,101.65
15	2038 年			3,986.98	114.67	4,101.65
16	2039 年			3,986.98	114.67	4,101.65
17	2040 年			3,986.98	114.67	4,101.65
18	2041 年			3,986.98	114.67	4,101.65
19	2042 年			4,186.33	131.05	4,317.38
20	2043 年			4,186.33	131.05	4,317.38
21	2044 年			4,186.33	131.05	4,317.38
22	2045 年			4,186.33	131.05	4,317.38
	合计	21,400.00	21,541.23	69,729.29	1,916.60	114,587.12

3、资金充足性

按照项目实施方案，汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目总投资支出为 42,941.23 万元，其中项目资本金 21,541.23 万元，拟发行专项债券筹集资金 21,400.00 万元。项目债券存续期累计现金流入为 114,587.12 万元；各类资金流出合计 105,217.65 万元；其中项目建设投资支出 42,277.83 万元，项目经营支出 28,678.42 万元，偿还债券本金 21,400.00 万元，债券利息支出 12,840.00 万元（按照 3.0% 年利率预计本期专项债券利息）；累计资金结余 9,369.47 万元。项目存续期累计资金流入大于各项融资成本及运营支出，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。项目实施方案资金充足性分析情况详见表 6：

表 6 汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	资金流入	资金流出						累计资金结余
		项目建设支出	运营支出	发行费用	偿还债券本金	债券利息支出	小计	
2024 年	3,200.00	3,200.00					3,200.00	0.00
2025 年	28,200.00	28,178.60	0.00	21.40			28,200.00	0.00
2026 年	11,541.23	10,899.23	0.00			642.00	11,541.23	0.00
2027 年	2,050.01		1,203.67			642.00	1,845.67	204.34
2028 年	2,465.47		1,270.14			642.00	1,912.14	757.67
2029 年	3,081.85		1,368.76			642.00	2,010.76	1,828.76
2030 年	3,296.40		1,403.09			642.00	2,045.09	3,080.07
2031 年	3,497.30		1,435.24			642.00	2,077.24	4,500.13
2032 年	3,895.42		1,519.66			642.00	2,161.66	6,233.89
2033 年	3,895.42		1,519.66			642.00	2,161.66	7,967.65
2034 年	3,895.41		1,519.66			642.00	2,161.66	9,701.40
2035 年	3,895.42		1,519.66			642.00	2,161.66	11,435.16
2036 年	3,895.42		1,519.66			642.00	2,161.66	13,168.92
2037 年	4,101.65		1,574.42			642.00	2,216.42	15,054.15
2038 年	4,101.65		1,574.42			642.00	2,216.42	16,939.38
2039 年	4,101.65		1,574.42			642.00	2,216.42	18,824.61
2040 年	4,101.65		1,574.42			642.00	2,216.42	20,709.84
2041 年	4,101.65		1,574.42			642.00	2,216.42	22,595.07
2042 年	4,317.38		1,631.78			642.00	2,273.78	24,638.67
2043 年	4,317.38		1,631.78			642.00	2,273.78	26,682.27
2044 年	4,317.38		1,631.78			642.00	2,273.78	28,725.87
2045 年	4,317.38		1,631.78		21,400.00	642.00	23,673.78	9,369.47
合计	114,587.12	42,277.83	28,678.42	21.40	21,400.00	12,840.00	105,217.65	9,369.47
债券存续期偿债资金覆盖率		1.25						

汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期项目总收益为 42,967.47 万元，项目总债务融资本息为 34,240.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数=项目总收益/项目总债务融资本息=1.25 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

四、项目风险评估及应对措施评价

该项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：实施期限变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，西乡县循环经济产业园区管理委员会制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

五、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专项债券的要求，并结合《2025年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，西乡县循环经济产业园区管理委员会申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，项目建成后租赁收入和停车费收入等后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的风险。我们未注意到《2025年汉中市西乡县园区智慧物流仓储中心建设专项债券实施方案》在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。



统一社会信用代码

916107004359576372

营业执照

(副本)

(1-1)



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 汉中四方有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司

法定代表人 李强

经营范围 一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；破产清算服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；社会稳定风险评估；资产评估；招标投标代理服务(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)。许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账(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，具体经营项目以审批结果为准)。

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000年03月01日

住所 陕西省汉中市汉台区南关正街汉上第一街12号楼2、3、4层

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0018346

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:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名 称: 汉中四方有限责任会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 李汉军

经营场所: 陕西省汉中市汉台区南关正街汉上第一街12号楼2、3、4层

组织形式: 有限责任制

执业证书编号: 61060099

批准执业文号: 陕财办会(1999)091号

批准执业日期: 1999年12月28日





证书编号:
No. of Certificate

610600991174

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 /y 09 月 /m 19 日 /d



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.



陈欣 610600991174

姓名 陈欣
Full name 陈欣
性别 女
Sex 女
出生日期 1977-03-19
Date of birth 1977-03-19
工作单位 汉中四方有限责任会计师事务所
Working unit 汉中四方有限责任会计师事务所
身份证号码 612301197703190024
Identity card No. 612301197703190024





姓名: 李军
 性别: 男
 出生日期: 1975-04-28
 工作单位: 汉中四方有限责任会计师事务所
 身份证号: 61040219750428081X
 Identity card No.



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.



证书编号:
 No. of Certificate

610600991179

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d
 2012 01 31



李军 610600991179

