



宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目) 专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



索引

页码

一、银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券收益与融资自求 平衡财务评估咨询报告	01-01
银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券收益与融资自求 平衡财务评估	02-24
二、营业执照	





宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

众和服字(2026)006号

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目) 专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司:

我们接受委托,对宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司编制的《银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)可行性研究报告》中融资平衡方案进行专项评价。该方案的充分性和适当性由编制单位负责。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行商定程序,并报告执行程序的结果。本业务的目的是为了银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅,因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅,我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司用于前述目的,不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件:银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券收益与融资自求平衡财务评估

宁夏众和会计师事务所(有限公司)



中国 银川

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026年5月

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)

专项债券收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

(一) 项目背景

2025年5月,国家发展改革委正式将“银川空港型国家物流枢纽”纳入国家建设名单,银川在全国物流网络中的战略地位由此获得国家层面确认。枢纽获批后,银川河东国际机场相继取得航空口岸、进境冰鲜及水果指定监管场地、跨境电商综试区核心园区等资质,航空物流通道迅速成型。然而,枢纽内部“空侧强、陆侧弱”的结构性矛盾日益突出:机场15公里辐射范围内缺少规模化、集约化、多式联运的陆港集散分拨设施,航空高时效货物与铁路、公路干线衔接效率偏低,空—铁—公转运平均耗时较同类枢纽高出三成以上,成为制约枢纽功能全面释放的关键瓶颈。

与此相对,银川综合保税区及其毗邻的蒙牛乳业站、保税区站、临港站三大铁路货运节点,已构成“海关特殊监管区+铁路专用线+产业集聚区”的独特组合:综保区围网内仓储集保税物流、跨境电商退货中心仓、期货交割库等功能于一体;三大铁路站点年到发能力合计约500万吨,与包兰铁路、太中银铁路、银西高铁无缝衔接,为空铁、公铁多式联运提供了天然条件。遗憾的是,现有仓储设施布局分散、信息化水平参差不齐,缺少统一的分拨平台,导致货物在机场与铁路货场之间二次装卸比例居高不下,企业物流成本难以有效压缩。

需求端的变化进一步放大了上述短板。银川都市圈的光伏硅、稀有金属、葡萄酒、枸杞等特色产品航空出口量年均增长逾四分之一,跨境电商出口单量三年翻三番,电商快递日均处理量突破约200万件,对“航空干线—铁路干线—区域配送”一体化时效提出更高要求。国务院《关于推动超大特大城市“平急两用”设施建设的指导意见》将银川列为西北重点布局城市,明确要求依托国家物流枢纽嵌入应急物资储备与快速中转功能。

在此背景下,银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)应运而生:项目依托综保区围网内外存量土地及铁路站点资源,建设集智能化仓储、自动化分拣、空铁公联运、保税与非保税同场作业于一体的综合型陆港分拨平台,推动航空口岸功能前移、铁路干线能力放大、区域配送网络加密。建成后,航空货物空陆转运时间预计压缩40%,企业综合物流成本降低12%~15%;应急状态下可在12小时内完成1万

吨民生物资的西北区域快速分拨，成为银川空港型国家物流枢纽由“单一航空节点”向“空陆双向辐射网络”升级的核心抓手，进一步巩固银川在西北地区高效、韧性、智慧物流枢纽中的战略地位。

银川自古即为西北交通要冲，如今铁路、公路网络更加便捷。陆港集散分拨物流中心的建设，将全面整合多种运输方式，实现货物快速中转与分拨，提升区域物流效率，降低物流成本，增强银川对周边地区的辐射带动能力。与此同时，银川市正加快推进产业结构优化升级，把现代服务业作为主攻方向。物流业作为支撑产业发展的基础性、先导性产业，其重要性日益凸显。陆港集散分拨物流中心的建设，将吸引物流、仓储、配送及相关增值服务加速集聚，形成完整的物流产业链，推动产业结构多元化，提升产业附加值，为经济增长注入新的动力。

综上所述，银川陆港集散分拨物流中心建设既是对国家物流枢纽功能补强的关键举措，也是银川提升区域辐射力、推动产业升级、增强城市韧性的战略支点，其现实意义与紧迫性不言而喻。

（二）项目概述

银川陆港集散分拨物流中心是宁夏回族自治区落实“一带一路”倡议、构建现代物流体系的核心工程，其定位为国家级商贸服务型物流枢纽的核心载体，旨在通过多式联运网络、智能化设施和跨境贸易通道建设，打造西北地区开放型经济的重要引擎。

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)通过政策赋能、基础设施升级、产业深度融合三大路径，已成为宁夏乃至西北地区物流网络的关键节点。其多式联运能力、跨境贸易通道和绿色转型实践，不仅支撑了本地产业升级，更在“双循环”格局中发挥了重要作用。尽管面临区域竞争和技术迭代挑战，但通过动态政策调整 and 市场化运营，项目将持续释放效益，助力宁夏建设内陆开放型经济新高地。

（三）项目地理位置及灵武市概况

本项目建设以宁夏回族自治区银川综合保税区为中心。

本项目所处区域位于灵武市西北部，属低山丘陵和冲积平原过渡地带。东部属于鄂尔多斯台地，西部属于银川平原。地貌形态主要表现为低山丘陵和冲积平原。

低山丘陵区分布在园区东部地区，由下白垩统砾岩组成，山势平缓，沟谷宽阔，多呈东西向平行展布，山顶呈浑圆状和梁状，最高点海拔 1512m，相对高差 400m。

灵武市平原区是银川平原的一部分，位于银川平原河东北部，它由洪积斜平原、冲湖积平原和冲积平原组成。洪积斜平原主要分布在平原区东部，由洪积扇群组成，

宽 1~3km，由东向西倾斜，地面坡度大于 1/100，切割较轻，其组成物质为洪积砂砾石夹粘砂土，厚度大于 100m。冲湖积平原由 I、II 级阶地组成，由东南向西北倾斜，海拔 1125~1154m，其上沟渠纵横，平畴万亩，为主要农业区。冲积平原由漫滩和黄河冲积扇组成，呈条带状分布，冲积扇属于黄河青铜峡口冲积扇的范畴，面积较小。

（四）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（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）、《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 号进行管理和使用。具体如下：

1.专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)；

2.项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用；

3.项目资金的分配和管理，可根据银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案；

4.专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。项目收入优先用于偿还专项债券本息。

（五）项目情况

1.项目基本情况

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)（以下简称“本项目”）总投资 29,170.00 万元，具体情况如下：

（1）项目建设单位：宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司

（2）项目建设地点：银川综合保税区

（3）项目实施期限：项目建设期 11 个月，自 2025 年 10 月至 2026 年 8 月,项目运行期 19 期。。

（4）项目建设内容及规模：主要建设规模项目规划用地 95123.15 m²，总建筑面

积 29821.04 m²，包括：1.建设低温仓库 1 栋 5813.40 m²、常温仓库 2 栋共 14108.12 m²、换电站 2 座共 1350 m²，备品备件库 1 栋 6690 m²、消防水泵房 1 栋 725 m²、车辆检测维修车间 1 栋 960 m²及其他配套基础设施；2.购置新能源电重卡 50 辆、充电桩 88 个、仓储设施设备等。

（5）项目进展情况

本项目为新建项目，项目处于建设阶段，目前建设情况：钢结构制作加工、钢筋加工、场区土方开挖及路床整平、3#仓库基底换填、4#仓库基础施工、备品备件库基坑开挖、大门桁架加固全部完成。

2.项目备案情况

项目已完成备案，项目代码：2501-640902-18-01-589737

二、工程效益分析

（一）社会效益分析

项目建设对促进农业产业发展，稳定农产品价格，推动农业产业化发展起着积极作用。项目的社会效益明显，意义重大。

项目建设农副产品储存、贸易和中转业务的集中发展容易形成产业集群，吸引相关企业和机构聚集在一起，共享资源、降低成本、提高效率，带动产业向规模化、产业化方向发展。

项目的实施可以为社会提供更多就业机会。项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

本项目的社会效益巨大，各方面对该项目都持支持态度，社会互适性良好。项目的建设有利于提升银川市农副产品销量，提高企业效益，更好地为社会经济发展提供材料供应。项目实施后对促进社会经济发展有促进作用，项目社会评价可行。

（二）经济效益分析

1.产业集聚效应

相关企业聚集：物流中心吸引农副产品生产、加工、包装、金融等上下游相关企业聚集。这些企业的聚集形成完整的产业链条，促进产业的协同发展。例如，农副产品的加工企业可利用物流中心的原材料供应和物流配送优势，降低生产成本，提高生产效率。预计可吸引众多相关企业入驻，形成大规模的产业集群。

产业创新发展：产业集群的形成激发企业的创新活力。企业间的技术交流、合作

创新和人才流动推动产业升级和创新发展。例如，物流企业可引入先进的物流技术和管理经验，提高物流服务质量和效率；加工企业可研发新的农副产品加工技术和产品，提升产品附加值。

2.经济增长动力

直接贡献：物流中心的建设和运营直接带动相关产业的发展，增加区域内的生产总值。从项目建设期的建筑投资、设备采购，到运营期的货物交易、物流服务等，都为区域经济注入强大的动力。预计每年可为当地贡献显著的 GDP 增量。

间接带动：物流中心的发展间接促进消费、投资和出口的增长。例如，随着物流中心的繁荣，周边的生活消费、商业投资等活动增加；同时，农副产品通过物流中心的贸易功能出口到其他地区，增加出口创汇。这些间接因素共同推动区域经济的快速发展。

3.就业机会增加

直接就业岗位：物流中心的建设和运营创造大量的直接就业岗位，包括仓储管理、运输调度、设备操作、客户服务、市场营销等。从项目建设阶段的建筑工人，到运营阶段的各类专业技术人员，为不同层次的劳动者提供就业机会。预计可直接带动就业人数众多。

间接就业机会：随着相关企业的聚集和区域经济的繁荣，间接带动上下游产业的就业增长。例如，农副产品的种植、加工企业因市场需求扩大而增加生产规模，从而创造更多的就业岗位；同时，周边的餐饮、住宿、零售等服务业也因物流中心的人流量和物流量增加而扩大规模，吸纳更多的劳动力。

银川陆港集散分拨物流中心的建设将在多方面产生显著的经济效益，不仅为政府带来可观的财政收入，为客户提供优质的服务和业务拓展支持，还将推动区域经济的繁荣发展和产业升级，成为地区经济增长的重要引擎。

（三）可持续效益分析

《“十四五”现代物流发展规划》：对现代物流体系建设进行了顶层设计，提出构建“四横五纵”的物流大通道，银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)符合国家对物流枢纽建设的布局导向，能够加强银川在新发展格局下的物流大通道建设，提高区域货物运输效率和经济安全性，完善现代物流体系，推动区域产业结构优化和经济可持续发展。

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)的实施将使片区农副产品得

到有效输出，会提升当地居民收入，社会经济得到更大的发展，因此，本项目的建设将会得到当地居民的积极支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设可持续发展。

本项目的建设对行业产业结构调整，增强地区经济整体竞争能力，贯彻科学发展观，发展循环经济，保持经济可持续性发展，构建社会主义和谐社会，为宁夏建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区建设起到了十分积极的促进作用。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照《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）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.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。

（二）特殊假设

1.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；

2.发行人预测的可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

3.本项目所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大改变；

4.本项目能够正常营运，生产规模近期不会发生重大变化；

5.本项目经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

6.本项目的生产经营计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。

四、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目建设的必要性

2025年5月，国家发展改革委正式将“银川空港型国家物流枢纽”纳入国家建设名单，枢纽获批后，银川河东国际机场相继取得航空口岸、进境冰鲜及水果指定监管场地、跨境电商综试区核心园区等资质，航空物流通道迅速成型，机场15公里辐射范围内缺少规模化、集约化、多式联运的陆港集散分拨设施，航空高时效货物与铁路、

公路干线衔接效率偏低，空一铁一公转运平均耗时较同类枢纽高出三成以上，成为制约枢纽功能全面释放的关键瓶颈。现有仓储设施布局分散、信息化水平参差不齐，缺少统一的分拨平台，导致货物在机场与铁路货场之间二次装卸比例居高不下，企业物流成本难以有效压缩。因此，银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)的建设是完善城市应急短板的必然需求，也是强化区域枢纽功能的重要举措。

2.公益性

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)具有多方面公益性，主要体现在保障物资供应、提升物流服务、促进产业发展等方面，具体如下：

保障物资供应与储备：根据《银川商贸服务型国家物流枢纽建设增量设施补短板重点项》，项目计划建设冷链仓库等设施，打造西北地区最大的牛羊肉冷冻储备库，冷库库容达 10 万立方米以上，可保障牛羊肉等物资的储备与稳定供应，增强应对市场波动和突发事件的能力，保障民生。

提升区域物流服务水平：项目建设有利于提高通关一体化服务水平，提高国际货物的集散分拨能力，实现国际集装箱储存转运、进出口冷链流通加工、展示交易等功能。还将建设银川商贸服务型国家物流枢纽综合信息服务平台，整合各类物流资源，提供数字化、智能化的现代物流协同操作和联动能力，可降低企业物流成本，提高整个区域的物流运作效率。

促进产业融合发展：该项目可促进物流业与制造业深度融合，支持物流企业为制造企业量身定制物流解决方案，建设智能供应链协同服务平台，提高生产制造和物流一体化运作水平，为制造企业提供高效快捷经济的物流服务，增强物流业在制造业产销两端保障能力，推动产业升级。

优化城市物流功能布局：项目建设符合银川商贸服务型国家物流枢纽发展要求，推动了银川商贸物流枢纽发展规划与城市相关规划有效衔接，为后续配套基础设施建设和物流产业升级预留发展空间，优化了银川市关键物流节点的功能布局，保障了银川商贸物流枢纽产业发展空间，满足枢纽经济发展需要。

带动就业与经济发展：物流中心的建设和运营需要大量劳动力，能为当地提供就业机会，包括运输、仓储、分拣、管理等多个岗位，提高居民收入。同时，物流中心可吸引更多企业入驻，促进相关产业集聚，带动上下游产业发展，如包装、加工、金融等，为地方经济增长做出贡献。

3.项目收益性

本项目运营期的收入来源为货物运输收入、仓储收入、停车收入、充电收入。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目可行性研究报告已落实方案，属于新开工项目，项目成熟度高。本项目不是 PPP 项目，不涉及拖欠工程欠款和农民工工资等情况，项目实施单位不涉及地方政府隐性债务。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 29,170.00 万元，资金来源为企业自筹、银行贷款、地方政府专项债券等多渠道筹措解决。

（四）项目收入、成本、收益预测合理

本项目收入、成本的测算依据为项目可行性研究报告，项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 29,170.00 万元，债券需求额度 20,000.00 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，符合申请专项债券额度的要求。考虑到项目建设规模较大，所需资金较多，且项目建成后能产生稳定的现金流用于偿还债券本息，为保障项目顺利实施，申请该额度的专项债券具有合理性。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计划发行债券总额 20,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 5,600.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率预计为 2.45%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。

计划于 2026 年第二次发行专项债券 14,400.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率预计为 2.50%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。

项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.51 倍，其中项目总收益 48,377.21 万元，债券本金 20,000.00 万元、债券利息 9,944.00 万元、银行贷款本金 1,500.00 万元、银行贷款利息 534.36 万元，债务融资本息合计 31,978.36 万元。

项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（八）绩效目标设定情况

项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

绩效评价目标表

绩效目标				
目标名称	一级指标	二级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	低温仓库 1 栋 5813.40 m ² 、常温仓库 2 栋共 14108.12 m ² 、换电站 2 座共 1350 m ² ，备品备件库 1 栋 6690 m ² 、消防水泵房 1 栋 725 m ² 、车辆检测维修车间 1 栋 960 m ² 及其他配套基础设施；新能源电重卡 50 辆、充电桩 88 个、仓储设施设备等等	严格按照项目设计要求完成项目建设内
		质量指标	工程验收合格率	工程验收合格率 100%
		时效指标	工作完成及时率	工作完成及时率 100%
		成本指标	成本节约率	成本节约率 ≥ 0
	效益指标	经济效益指标	年运营收入	年运营收入不低于当年收益预测的 90%
		社会效益指标	社会服务指标	改善了本地居民的购物体验，提高了商品供应的及时性和丰富性
		生态效益指标	是否有利于环境的优化	采用绿色物流技术，减少物流运输中的污染物排放，对当地生态环境产生积极影响
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目建设完工后是否可持续发挥效益	项目建成后可持续发挥效益的前景总体乐观，促进地区社会经济发展
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度 ≥ 90%

四、资金计划及需求

（一）资金需求计划

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)总投资 29,170.00 万元。为了保障该项目的合理融资需求,有效促进该项目顺利实施,结合项目实际情况,确定该项目建设资金来源为项目资本金、专项债券融资,其中:

1.企业自筹资金 7,670.00 万元,占投资总额的 26.29%,其中:项目资本金 5,834.00 万元,占投资总额的 20%;

2.专项债券融资 20,000.00 万元,占投资总额的 68.56%,分两次发行,其中 2025 年已发行 5,600.00 万元,占投资总额的 19.20%,2026 年发行 14,400.00 元,占投资总额的 49.37%。

3.银行专项贷款 1,500.00 万元,占投资总额的 5.14%。2025 年度已收到全额贷款。

项目资金需求计划如下:

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)
资金需求计划

(单位: 万元)

序号	项目名称	投资总额	资金筹措方案					债券发行期限
			自筹资金		银行贷款	专项债券		
			自筹金额	其中：项目资本金		第一次发行金额	第二次发行金额	
1	银川陆港集散分拨物流中心项目	29,170.00	7,670.00	5,834.00	1,500.00	5,600.00	14,400.00	20 年期
合计		29,170.00	6,170.00	5,834.00	1,500.00	5,600.00	14,400.00	--

(二) 与项目实施发生的各类支出预测

1.项目建设成本

根据宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司提供的可行性研究报告,本项目总投资 29,170.00 万元,具体如下:

项目	金额(万元)
(一) 建筑工程费	12,110.12
(二) 设备购置费	7,889.96
(三) 工程预备费	1,109.79
(四) 工程建设其他费用	7,244.64
(五) 建设期利息	815.5

项目	金额（万元）
合计	29,170.00

本项目资金支出情况如下：

分年度支出计划表

（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年
建设成本费用	29,170.00	11,268.60	17,901.40
合计	29,170.00	11,268.60	17,901.40

2.经营成本

根据宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司提供的项目可行性研究报告，经营成本及税金总计 31,630.26 万元，预测结果列示如下：

2025-2046 年项目经营成本及税金预测表

（单位：万元）

年份	工资及福利费	电费	水费	维修保养费	第三方劳务服务费	增值税及附加	附加税	企业所得税	合计
2026 年	82.08	209.03	5.24	17.47	649.20	-	-	108.87	1,071.89
2027 年	82.08	241.07	5.24	17.47	754.64	-	-	70.44	1,170.94
2028 年	82.08	249.46	5.24	17.47	860.09	-	-	142.64	1,356.98
2029 年	82.08	281.50	5.24	17.47	915.18	-	-	174.14	1,475.61
2030 年	82.08	301.72	5.24	17.47	920.25	-	-	173.04	1,499.80
2031 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2032 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2033 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2034 年	90.29	337.19	5.24	17.47	1,108.50	-	-	294.30	1,852.99
2035 年	90.29	337.19	5.24	17.47	1,108.85	-	-	294.54	1,853.58
2036 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2037 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2038 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2039 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56

年份	工资及福利费	电费	水费	维修保养费	第三方劳务服务费	增值税及附加	附加税	企业所得税	合计
2040 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2041 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2042 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2043 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2044 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	95.90	11.51	292.31	1,985.17
2045 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	178.18	21.38	289.84	2,074.85
2046 年	54.62	168.60	2.62	8.74	558.15	89.09	10.69	34.11	926.62
合计	1,959.32	6,402.82	107.42	358.14	20,788.49	363.17	43.58	4,753.79	34,776.73

运营成本包括人员工资及福利费、燃动力成本费用-电费、燃动力成本费用-水费、维修保养费、第三方劳务服务费(营业收入*25%)、相关税金等。

(1) 人员工资及福利费

本项目由建设单位招标第三方服务机构负责仓储、货运的日常劳务作业，建设单位支付第三方服务费，建设单位配置 10 名管理层人员对园区进行日常管理。

建设单位自有员工工资：按照 6,000 元/月的工资标准，每 5 年上涨 10%，计取依据：根据国家统计局发布的工资统计数据 and 行业标准，6000 元/月的工资标准在物流和仓储行业中较为合理；

职工福利费：收费标准按建设单位员工工资的 14% 计取。

计取依据：根据国家税务总局《关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》（国税函〔2009〕3 号），职工福利费通常按工资总额的一定比例计提按建设单位员工工资 14% 计取。

(2) 燃动力成本费用-电费

通用设施耗电：根据测算园区通用设备年耗电量为 492.66 万 KWh。用电主要包括日常照明、冷库设备用电、充电桩用电，考虑园区设有光伏系统，部分设备、照明可采用光伏系统供电。年用电量按照仓储率、货运产能运输率进行预估，第 2 年按照年总耗电量 60% 计算用电成本，逐年增加 5% 的消耗量。第 10 年后按正常总耗电量计算用电成本。

充电桩耗电：项目共设有 60 座 30kW 快充、27 座 7kW 慢充，充电桩用电年用电根据使用率进行变化。

银川市工业用电电价 0.48 元/KWh。

(3) 燃动力成本费用-水费

项目年用水量估算为 2.28 万 m³。银川市工业用水单价为 2.3 元/m³。

(4) 维修保养费

收费标准：按固定资产原值的 0.1%计取，计取依据如下：

①行业标准：根据物流和仓储行业的惯例，维修保养费通常按固定资产原值的一定比例计提。0.1%的比例在行业内较为常见。一些地方政府或行业协会会发布相关指导价，维修保养费通常按设备原值的一定比例计算。

②地方政策：一些地方政府会发布具体的维修保养费计提标准。例如，辽宁省建设工程费用标准中提到，维修保养费可以按设备原值的一定比例计提。

(5) 第三方劳务服务费(营业收入*25%)

计取依据：根据行业惯例，第三方劳务服务费通常按营业收入的一定比例收取，25%的比例在物流和仓储行业中较为常见，故按照每年营业收入 25%计取。

(6) 增值税及附加

货物运输收入、停车收入增值税税率为 9%，仓储收入增值税税率为 6%、充电收入增值税税率为 13%。销售税金附加包括城市维护建设税和教育费附加（含国家和地方教育费附加），以增值税税额为基础计征，税率分别取 7%、3%和 2%。

(7) 企业所得税

企业所得利润应按规定依法缴纳所得税，所得税按照 25%的税率征收。

3.债券利息

(1) 本次 2025 年已发行的 5,600.00 万元专项债券利息

本项目已发行 2025 年专项债券 5,600.00 万元，结发行利率 2.45%，债券利息支出为 2,744.00 万元（其中建设期利息 241.47 万元），该项目债券利息支出如下表所示：

2026-2045 年债券利息支出预测表

序号	年份	债务利息支出（万元）
1 期	2026 年	137.20
2 期	2027 年	137.20
3 期	2028 年	137.20
4 期	2029 年	137.20
5 期	2030 年	137.20
6 期	2031 年	137.20

序号	年份	债务利息支出（万元）
7 期	2032 年	137.20
8 期	2033 年	137.20
9 期	2034 年	137.20
10 期	2035 年	137.20
11 期	2036 年	137.20
12 期	2037 年	137.20
13 期	2038 年	137.20
14 期	2039 年	137.20
15 期	2040 年	137.20
16 期	2041 年	137.20
17 期	2042 年	137.20
18 期	2043 年	137.20
19 期	2044 年	137.20
20 期	2045 年	137.20
合计		2,744.00

政府债券半年付息一次，本次将在 2026 年支付第一期债券利息，2044 年还本付息。

(2) 2026 年拟第二次发行 14,400.00 万元专项债券利息

本项目拟发行 2026 年专项债券 14,400.00 万元，结合近期同期限国债收益率，并考虑债券利率波动因素，本期债券发行利率按照 2.50% 测算，预测期债券利息支出为 7,200.00 万元，该项目债券利息支出如下表所示：

2026-2046 年债券利息支出预测表

序号	年份	债务利息支出（万元）
1 期	2026 年	180.00
2 期	2027 年	360.00
3 期	2028 年	360.00
4 期	2029 年	360.00
5 期	2030 年	360.00
6 期	2031 年	360.00
7 期	2032 年	360.00
8 期	2033 年	360.00
9 期	2034 年	360.00

序号	年份	债务利息支出（万元）
10 期	2035 年	360.00
11 期	2036 年	360.00
12 期	2037 年	360.00
13 期	2038 年	360.00
14 期	2039 年	360.00
15 期	2040 年	360.00
16 期	2041 年	360.00
17 期	2042 年	360.00
18 期	2043 年	360.00
19 期	2044 年	360.00
20 期	2045 年	360.00
21 期	2046 年	180.00
合计		7,200.00

政府债券半年付息一次，本次发行成功后将在 2026 年支付第一期债券利息。

4、银行贷款

本项目 2025 年银行贷款总额 1,500.00 万元，利率 2.92%，贷款期限 2025 年至 2045 年。具体银行还本付息明细如下：

年份	偿还银行贷款本金（万元）	偿还银行贷款利息（万元）
2025 年(建设期)		
2026 年		43.80
2027 年	60.00	43.80
2028 年	60.00	42.05
2029 年	60.00	40.30
2030 年	60.00	38.54
2031 年	60.00	36.79
2032 年	60.00	35.04
2033 年	60.00	33.29
2034 年	60.00	31.54
2035 年	60.00	29.78
2036 年	60.00	28.03
2037 年	100.00	26.28
2038 年	100.00	23.36

年份	偿还银行贷款本金（万元）	偿还银行贷款利息（万元）
2039 年	100.00	20.44
2040 年	100.00	17.52
2041 年	100.00	14.60
2042 年	100.00	11.68
2043 年	100.00	8.76
2044 年	100.00	5.84
2045 年	100.00	2.92
合计	1,500.00	534.36

五、评价要素

根据财政部《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）的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金稳定性

1.按照银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）实施方案计划，本项目建设期以投入项目资本金及发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，项目预计自2026年开始实现收益，2026年至2046年累计实现收入83,153.93万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目累计资金流入情况如下：

项目资金流入明细表

（单位：万元）

序号	项目	年份	累计现金流入合计
1	自有资金		7,670.00
2	第一次专项债券融资（2025年）		5,600.00
	第二次专项债券融资（2026年）		14,400.00
3	银行专项贷款		1,500.00
4	经营活动现金流入-收入		83,153.93
	合计		112,323.93

2.收入计算依据

根据银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)可行性研究报告，项目计算期 21 期，建设期 1 期，运营期 20 期，收入主要为货物仓储及服务收入、货物运输、停车收入、充电收入及广告位出租收入。具体金额如下：

(单位：万元)

年份	货物运输收入	仓储及服务收入	停车收入	充电收入	广告位出租收入	收入合计
2025 年(建设期)						
2026 年	1,683.00	734.39	8.32	151.07	20.00	2,596.78
2027 年	1,963.50	856.80	8.32	169.95	20.00	3,018.57
2028 年	2,244.00	979.20	8.32	188.84	20.00	3,440.36
2029 年	2,384.25	1,040.41	8.32	207.72	20.00	3,660.70
2030 年	2,384.25	1,040.41	9.71	226.61	20.00	3,680.98
2031 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2032 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2033 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2034 年	3,121.20	1,056.47	9.71	226.61	20.00	4,433.99
2035 年	3,121.20	1,056.47	11.10	226.61	20.00	4,435.38
2036 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2037 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2038 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2039 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2040 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2041 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2042 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2043 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2044 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2045 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2046 年	1,560.60	543.15	5.55	113.30	10.00	2,232.60
合计	56,826.75	21,251.06	209.48	4,456.64	410.00	83,153.93

(1) 货物仓储及服务收入

①常温仓库仓储及服务收入

基础仓储收入：仓库出租收入（万元）=出租面积（平方米）×出租价格（元/天/平方米）×出租率，出租面积：常温仓库地上建筑面积 14,108.12 平方米；出租单价：通过对银川综合保税区周边区域仓储企业调查，常温仓库出租单价为 0.3-0.60 元/m²/天，参考物联云仓、久久厂房网等网络平台厂房出租信息，常温仓库出租单价为 0.3-0.43 元/m²/天。本项目常温仓库租金按 0.3 元/m²/天测算，考虑到运营期间的社会经济发展，

运营成本的增长，租金标准按每五年 5%的增幅进行增长；出租率：项目运营期第一年按照 60%计取，按照每年增加 10%，最终出租率稳定在 85%；年仓储时间：按 330 天计。

增值服务收入：增值服务收入包括货物出入库装卸货服务、库内管理服务收入两类收入。常温仓库最大年货物存储量，常温仓库建筑面积 14108.12 m²，建筑高度 12.6m。主要存储食品、粮食、化肥、农副产品。单位面积存储货物重量按 2 吨/m²计算，仓库年周转 4 次。仓库年入库最大总重量为 14108.12 m²*2 吨/m²*4=11.29 万吨。仓库实际货物存储量按照第一年 60%计取，逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%。其中：货物出入库装卸货服务费收入，运营期仓库年周转 4 次，进库、出库装卸共 8 次，服务费按 25 元/吨计算；库存管理服务主要为物流企业提供货物盘点、抽检、贴标签、换包装等服务。按照年实际入库货物总量进行收费，服务费按 6 元/吨计算。

②低温仓库仓储及服务收入

基础仓储收入：低温仓库出租收入（万元）=出租面积（平方米）×出租价格（元/天/平方米）×出租率，出租面积：低温仓库 5,813.4 平方米；出租单价：通过对银川综合保税区周边区域仓储企业走访、电话询问，银川周边物流企业冷库出租单价为 1-4 元/m²/天，参考物联云仓等网络平台仓库出租信息，银川周边冷库出租单价为 0.6 元-1.3 元/m²/天。结合本项目区位以及周边企业冷库出租单价，本项目运营期冷库租金按 1 元/m²/天测算，考虑到社会经济发展，运营成本的增长，出租单价按每五年 5%的增幅进行增长；出租率：项目运营期第一年按照 60%计取，按照逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%；年仓储时间：按 330 天计。

增值服务收入：低温仓库建筑面积 5813.40 m²，建筑高度 12.6m。主要冻肉、生鲜蔬菜等。单位面积存储货物重量按 2 吨/m²计算，仓库年周转 4 次。仓库年入库最大总重量为 5813.40 m²*2 吨/m²*4=4.65 万吨。仓库实际货物存储量按照第一年 60%计取，逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%。其中：货物出入库装卸货服务费收入，运营期仓库年周转 4 次，进库、出库装卸共 8 次，服务费按 25 元/吨计算；库存管理服务收入，按照年实际入库货物总量进行收费，服务费按 6 元/吨计算。

③增值服务收入标准参考依据

货物出入库装卸货服务费收入收费标准按 25 元/吨计算，参考依据如下：

行业标准：根据物流行业常见的收费标准，装卸货服务费通常根据货物的重量和装卸的复杂程度来定价。25 元/吨的收费标准在行业内较为常见，特别是在食品、粮食等货物的装卸中。

地方政策和行业指导价：一些地方政府或行业协会会发布物流服务的指导价，装卸货服务费通常在 20-30 元/吨之间。

库存管理服务收入收费标准按 6 元/吨计算，参考依据如下：

行业标准：库存管理服务包括货物盘点、抽检、贴标签、换包装等，这些服务的收费标准通常根据服务内容和货物类型来确定。6 元/吨的收费标准在第三方物流增值服务中较为合理。行业软件收费标准：一些库存管理软件会根据服务内容和货物类型收取费用，6 元/吨的收费标准在行业内较为常见。

具体地方政府指导价，港口收费计费办法：根据《港口收费计费办法》，实行政府指导价的港口收费应以规定的收费标准为上限，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准的范围内自主制定具体收费标准。例如，港口装卸作业费的具体收费标准，应经港口所在地港口行政管理部门抄报省级交通运输、价格主管部门，由引航机构对外公布执行。天津市交通运输委员会：在天津，港口环节收费应重点关注港口企业是否强制要求船公司使用本港下属企业提供的拖轮、理货、船代等服务，以及是否存在对非竞争性的本地外贸集装箱收取远高于竞争性的国际中转集装箱的港口装卸作业费等问题。

（2）货物运输收入

短途倒运：在铁路运输产业园内部或相邻区域，距离在 1-5 公里的倒运，整车货物每吨收费 5-10 元，本项目取 5 元/吨，预测期内不考虑运价涨价因素。

中短途倒运：距离在 5-10 公里的倒运，整车货物每吨收费 10-15 元，本项目取 10 元/吨，预测期内不考虑运价涨价因素。

长途倒运：当运输距离超过 10 公里，货运按照 0.3-0.5 元/吨/km 进行计算，本项目取 0.5 元/吨/km，平均运距按 100km 预测，预测期内不考虑运价涨价因素。每公里运费（0.5 元/吨/km）取值依据：市场运价调研，宁夏回族自治区公路货运协会 2023 年 12 月《宁夏整车煤炭、散货公路运价指数》：100km 以上整车散货运价 0.45~0.55 元/吨/km，其中 0.5 元/吨/km 占比 65%，为市场主流值。中国物流与采购联合会（中物联）2023 年《全国公路货运运价蓝皮书》：西北五省区 100km 左右整车干线运价区间 0.48~0.52 元/吨/km；招标/合同价佐证，国能灵武电厂 2023 年 9 月《电煤公路运输招标结果

公告》：中标价 0.49 元/吨/km（运距 98km）。蒙牛乳业（银川）2024 年 1 月《奶源倒运及干线运输合同》：100km 干线段 0.51 元/吨/km；成本构成核算，依据宁夏交通厅《2023 年公路货运成本监审报告》：燃油 0.18 元/吨/km（按柴油 7.5 元/L、百吨公里油耗 24L 计）、人工 0.10 元/吨/km（司机 1.2 元/车/km，折算 40t 载重）、车辆折旧+保险+轮胎 0.12 元/吨/km、过路过桥费 0.05 元/吨/km、合理利润 0.05 元/吨/km、合计 0.50 元/吨/km。综合以上市场数据、实际合同价及成本监审结果，本项目将 100km 长途倒运单价取定为 0.5 元/吨/km，具有充分的市场和成本依据。

根据年货运量测算，本项目吸引范围内区域产业发展规划及周边地区吸引企业产能规划等资料，研究年度项目物流量以生鲜冷链、食品、粮食、农资用品、零担货运为主。项目计算期 20 期，建设期 1 期，运营期 19 期。第 3 期至第 10 期按照表中物流量预测数据 330 万吨/年的 70%进行测算，第 11 期至第 20 期按照表中物流预测数据 540 万吨/年的 70%进行测算。

第一期货运运输量按预测物流量 60%计取，然后逐年增加 5%，最终稳定在 70%。第 3 期进出园货运量 198 万吨，第 4 期 214.5 万吨，第 5 期至第 10 期年货运量 231 万吨，第 11 期至第 20 期年货运量为 378 万吨。短途、中短途、长途物流量分别占各期物流量的 40%、30%、30%。

（3）停车收入

项目共设置 88 个电重卡充电车位，考虑自有 50 辆新能源电重卡停车位，可对外开放收费的停车位为 38 个。停车收费按 5 元/次计，每天每个车位按 2 次计算，停车率前 5 年按 60%计算，6 至 10 年按 70%计，10 至 20 年按 80%计。

（4）充电收入

充电收入主要针对外来电车，项目共设置 88 个充电车位，充电桩采用 30KW 快充，充电桩平均每天充电时间 8 小时，充电桩首年使用率按 40%计算，往后按逐年增加 5%，最后稳定在 60%。充电电费+服务费合计 1.08 元/KWh（不考虑涨价因素）。

（5）广告位出租收入

园区内预估设置 10 个广告位，年租金按 2 万元/个计算。

2.项目期内现金流出预计

该项目发债期内现金流出共计 95,683.61 万元，其中项目建设支出 28,928.53 万元，经营活动现金流出共计 34,776.72 万元，融资活动现金流出共计 31,978.36 万元。发债期内现金净流量为 16,640.31 万元，可获得较为稳定的现金流量。

（二）资金充足性

银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）在实施过程中，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率为 1.51 倍，其中项目收入 83,153.93 万元，经营支出 34,776.73 元，项目收益 48,377.21 万元，总债务融资本息 31,978.36 万元。

项目还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求。该项目实施方案资金平衡计划在保障项目建设及日常运营资金的同时，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。

（三）压力测试

压力测试表

可偿债收益变动情况敏感分析	敏感性变动比例				
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
可偿债收益	38,701.77	41,120.63	43,539.49	45,958.35	48,377.21
项目总债务融资本息	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36
偿债资金覆盖率	1.21	1.29	1.36	1.44	1.51
可偿债收益变动情况敏感分析	敏感性变动比例				
	5%	10%	15%	20%	
可偿债收益	50,796.07	53,214.93	55,633.79	58,052.65	
项目总债务融资本息	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36	
偿债资金覆盖率	1.59	1.66	1.74	1.82	

经压力测试，可偿债收益变动±5，均可以覆盖项目总债务融资本息，本项目具有较强的抗风险能力。

六、项目风险评估及控制措施

（一）社会风险防范和控制措施

按照《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）规定，做好专项债券项目融资收益平衡。项目实施单位及时缴纳专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入偿还本息，确因各种原因难以偿还的允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金,以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

（二）项目管理风险和控制措施

项目管理可能涉及的风险因素主要是在施工方案和程序、施工款管理等。项目可以通过制定合理的工程施工方案和资金利用方案，加强工程管理。

对应措施从重视设计、施工、管理，从项目招投标、设备采购严把质量关，加强工程建造中的监理工作，把风险化解在科学的工程管理中。

（三）政策风险和控制措施

政策风险主要包括国家是否支持物流设施建设，政策导向将直接影响项目是否能顺利实施。

建立政策监测体系：联合专业机构跟踪国家物流枢纽评估标准、“一带一路”沿线国家贸易政策、环保法规等变化，每季度形成风险评估报告。例如，针对 2025 年国家物流枢纽考核指标（如货物吞吐量、多式联运占比），提前制定达标方案。

（四）利率风险和控制措施

在本次发行专项债券的存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变化将直接影响债券的投资价值。在本次专项债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（五）市场风险分析

市场风险主要由价格风险、竞争风险和需求风险构成，这三种风险很难截然分开，它们之间相互作用相互影响。市场风险主要与收益模式相关，如果项目投产后相关产业政策，收益模式发生变化，必然对本项目的盈亏产生重要影响，因此应结合主客观条件，多措并举，降低市场风险。首先应积极推动相关产业政策落地，密切关注算力市场特性，同时不断优化系统运行，合理化精细化管理，控制运行成本。另外物价上涨和工程进度延期还会给项目带来投资增加风险，项目投资估算中已考虑了一定的物价上涨因素和不可预见费抵御风险，下阶段通过方案策划控制项目总投资，建立科学计划管理，严格控制建设进度和费用以减小投资增加风险。

（六）外部协作条件分析

本项目材料、设备需向社会采购，其质量的好坏、设备适配的选购、厂家售后服务的好坏都可能影响到设备的使用，从而影响项目。

对选用的主要原料和辅助材料、设备，实行采购招、投标制度，科学地选择，并要求厂家和商家实行产品质量三包，保证设备正常运行，将外部协作条件风险减到最低程度。

七、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，并结合对银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券实施方案的分析，我们认为宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司申请发行银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)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，为以上项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

银川陆港集散分拨物流中心项目专项债券资金平衡测算表

序号		收支项目	2025年(发债20年期债券2025年-2045年)												2046年											
			合计		1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1		项目现金流入	112,323.93		12,149.00	19,617.78	3,018.57	3,440.36	3,660.70	3,680.98	3,697.04	3,697.04	3,697.04	3,697.04	4,433.90	4,435.38	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,465.20	4,465.20	4,465.20	4,465.20	4,465.20
1.1		经营活动现金流入	83,153.93		-	2,596.78	3,018.57	3,440.36	3,660.70	3,680.98	3,697.04	3,697.04	3,697.04	3,697.04	4,433.90	4,435.38	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,447.49	4,465.20	4,465.20	4,465.20	4,465.20	4,465.20
1.1.1		货物运输收入	56,826.75		-	1,683.00	1,963.50	2,244.00	2,384.25	2,384.25	2,384.25	2,384.25	2,384.25	2,384.25	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20	3,121.20
1.1.2		仓储及服务收入	21,251.06		-	734.39	856.80	979.20	1,040.41	1,040.41	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47	1,056.47
1.1.3		停车收入	209.48		-	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	9.71	9.71	9.71	9.71	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10
1.1.4		充电收入	4,456.64		-	151.07	169.95	188.84	207.72	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61	226.61
1.1.5		广告位出租收入	410.00		-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2		筹资活动现金流入	29,170.00		12,149.00	17,021.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.1		项目资本金	7,670.00		5,049.00	2,621.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2		银行专项贷款	1,500.00		1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3		债券融资款	20,000.00		5,600.00	14,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2		项目现金流出	95,683.61		11,268.60	19,092.82	1,771.94	1,956.23	2,073.11	2,095.54	2,106.86	2,106.86	2,106.86	2,106.86	2,401.73	2,440.56	2,459.79	2,489.04	2,489.12	2,489.20	2,489.28	2,492.43	2,496.51	2,508.21	2,524.97	2,546.61
2.1		建设期现金流出	28,928.53		11,268.60	17,659.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1		工程建设支出	28,928.53		11,268.60	17,659.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		利息	-		-	211.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2		业务活动现金流出	34,776.72		-	1,071.89	1,170.94	1,356.98	1,475.61	1,499.80	1,512.87	1,512.87	1,512.87	1,512.87	1,853.58	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56	1,865.56
2.2.1		运营成本	29,616.18		-	963.02	1,100.50	1,214.34	1,301.47	1,326.76	1,338.08	1,338.08	1,338.08	1,338.08	1,538.60	1,559.04	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09	1,571.09
2.2.3		增值税及附加	406.75		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.4		所得税	4,753.79		-	108.87	70.44	142.64	174.14	173.04	173.89	173.89	173.89	173.89	294.30	294.54	294.47	294.47	294.47	294.47	294.47	295.18	295.18	292.31	289.84	34.11
2.3		经营期设备更新费	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3		融资活动现金流出	31,978.36		-	364.00	601.00	599.25	597.50	595.74	593.99	592.24	590.49	588.74	586.98	585.23	623.48	620.56	617.64	614.72	611.80	608.88	605.96	603.04	6,206.12	14,580.00
2.3.1		债券发行费用	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1		偿还专项债券本金(第一次)	5,600.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1		偿还专项债券利息(第一次)	2,741.00		-	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20	137.20
2.3.2		偿还专项债券本金(第二次)	14,400.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2		偿还专项债券利息(第二次)	7,200.00		-	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2.3.4		偿还银行贷款本金	1,500.00		-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.3.5		偿还银行贷款利息	534.36		-	43.80	43.80	42.05	40.30	38.54	36.79	35.04	33.29	31.54	29.78	28.03	26.28	23.36	20.44	17.52	14.60	11.68	8.76	5.84	2.92	-
2.3.6		偿还其他资金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.7		其他流动资金利息	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		项目期内现金变动	16,640.31		880.40	524.96	1,246.63	1,484.13	1,587.59	1,585.44	1,590.18	1,591.03	1,593.68	1,592.26	1,994.82	1,996.70	1,958.45	1,961.37	1,964.29	1,967.21	1,972.77	1,975.09	1,978.61	1,976.99	3,806.77	13,274.62
		项目期初现金	-		-	880.40	1,405.36	2,651.99	4,136.12	5,723.71	7,309.15	8,899.33	10,491.26	12,084.94	14,077.20	16,072.02	18,068.72	20,027.17	21,988.54	23,952.83	25,920.04	27,892.81	29,868.50	31,847.11	33,724.10	35,643.33
		项目期末现金	16,640.31		880.40	1,405.36	2,651.99	4,136.12	5,723.71	7,309.15	8,899.33	10,491.26	12,084.94	14,077.20	16,072.02	18,068.72	20,027.17	21,988.54	23,952.83	25,920.04	27,892.81	29,868.50	31,847.11	33,724.10	35,643.33	37,564.31

项目：银川陆港集散分拨物流中心项目
拟申请发债期间：（发债20年期债券2025年-2045年）





营业执照

统一社会信用代码
91640100MA76HNK3XK



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。

(副本)

名称 宁夏众和会计师事务所(有限公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 常瑛

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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）；一般项目：企业管理咨询；财务咨询；税务服务；破产清算服务；资产评估服务；企业信用评级服务；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；商务秘书服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2020年04月27日

住所 贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天润湖小镇水岸国际B座综合楼8层804室



登记机关

2022年 08 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业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

