

阿瓦提县2025年现代化智慧仓储中心

建设项目

实施方案

填报单位：阿瓦提县农业农村局

填报日期：2025年8月



目 录

一、项目基本情况	4
（一）政策背景	4
（二）项目背景	7
（三）项目概况	11
（四）项目主管部门	12
（五）立项和建设的相关批复文件	13
（六）项目开工和竣工时间	13
（七）律师事务所合法性审核	14
二、经济社会效益分析	14
（一）经济效益分析	14
（二）社会效益分析	15
三、绩效目标及指标	17
（一）绩效目标的设定	17
（二）绩效监控和评价	18
（三）事前绩效评估	18
四、项目投资估算及资金筹措	19
（一）编制依据	19
（二）项目总投资估算	22
（三）项目融资计划及投资者保护措施	27
（四）建设期资金平衡情况	28
五、项目收益与融资自求平衡情况	29
（一）运作模式	29
（二）运营收入	29
（三）财务费用	32
（四）运营成本	32
（五）相关税费	36
（六）资金平衡测算	36
（七）会计报表	42
（八）独立第三方机构评估情况	42
六、项目压力测试与评价	42
（一）压力测试	42
（二）总体评价	44
七、项目风险提示	44
（一）影响项目风险因素	44
（二）潜在风险应对措施	45
八、其他需要说明的事项	48
附件 1：利润表	49
附件 2：资产负债表	52
附件 3：现金流量表	56

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目 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《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）文件要求，结合阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

纺织业是我国国民经济的传统支柱型产业和重要的民生产业，也是我国国际竞争优势明显的产业，在繁荣市场、扩大出口、吸纳就业、增加农民收入、促进城镇化发展等方面发挥着重要作用。纺织业包括棉纺织、化纤、麻纺织、毛纺织、丝绸、纺织品针织行业、印染业等，其主要原料有棉花、羊绒、羊毛、蚕茧丝、化学纤维、羽毛羽绒等。纺织业的细分产业主要有服装业、家用纺织品、产业用纺织品等。自 2018 年以来，纺织机械行业深入推进产业升级，在新型高效、低能耗、柔性化、自动化、数字化、智能化等多方面取得了不同程度的进展，技术创新和结构调整支撑了行业的稳定增长。2019 年以来，总体运行质效良好，行业运行增速有所回升。

为推动新疆纺织服装产业在新阶段实现高质量发展的战略目标，推动纺织等劳动密集型产业从初加工为主向科技、时尚、绿色为方向的全产业链升级，2022 年 8 月 23-25 日，在第七届中国—亚

欧博览会召开前期将在新疆乌鲁木齐召开“新疆纺织产业高质量发展大会(2022)”。

新疆拥有丰富的棉花资源、便捷的交通物流和“一带一路”核心枢纽地带的区位优势，具备加快发展纺织产业的良好基础。第二次中央新疆工作座谈会确定在新疆实施发展纺织产业促进百万人就业规划以来，新疆纺织产业进入快速增长期，产业发展迅猛，产能翻倍增长，产业基础不断夯实，产业竞争力与日俱增，新疆成为了我国西部地区吸引东中部地区纺织产业转移最多的省区之一，进入“十四五”，随着我国扩大对外开放、西部大开发、共建“一带一路”等深入推进，作为“丝绸之路”核心枢纽，新疆肩负着重要使命，同时也孕育着重要机遇。“十四五”阶段，新疆政府已经将纺织、电子产品等劳动密集型产业列入“十四五”期间重点发展的产业，相信在国家 and 自治区一系列特殊优惠政策和举措的叠加，将为接下来新疆纺织产业发展提供有力支持。

国家推动“一带一路”战略，新疆作为“丝绸之路经济带核心区”，迎来快速发展的战略机遇期，“一带一路”战略是目前中国最高的国家级顶层战略，“一带一路”的建设将发挥新疆独特的区位优势 and 向西开放重要窗口作用，深化与中亚、南亚、西亚等国家交流合作，形成丝绸之路经济带上重要的交通枢纽、商贸物流和文化科教中心，打造丝绸之路经济带核心区。尽管新疆经济发展虽然相对滞后，但丰富的天然资源及“一带一路”的国家战略将为新疆经济发展带来快速发展的战略机遇。

同时《关于支持新疆纺织服装产业发展促进就业的指导意见》

指出：大力扶持南疆地区发展服装服饰、针织、地毯产业园区或产业集群建设。有序推进产业进程。适度扩大棉纺产能，重点发展服装服饰、家纺、针织产业，逐步完善织造、印染等产业链中间环节。适度发展粘胶产业，延伸发展精对苯二甲酸（PTA）、乙二醇、己内酰胺等合成石化原料及纤维产业。有效承接东中部产业转移。充分发挥海关特殊监管区域统筹国际国内两个市场的功能作用，重点吸引东中部地区优势品牌企业、全产业链龙头企业入疆发展。四是积极培育特色产业和中小企业。大力发展民族服装服饰、穆斯林服装服饰、手工地毯、刺绣等特色产业。大力开拓国内外市场。着力开拓本地、周边省份和周边国家服装服饰、家纺等产品消费市场，逐步提高市场占有率，由近及远、由易到难拓展国际市场。加快完善基础设施。重点建设基础设施以及配套生活设施，增强综合配套能力。配套发展生产性服务业。支持重点建设公共服务平台，支持配套建设面料和辅料、零配件等供应市场，促进物流基础设施资源整合和有效利用等。加强职业技能培训和人才培养。纺织工业是新疆优势资源转换的传统支柱产业和重要的民生产业，更是新疆提高就业容量和就业水平的基础产业，在全国纺织工业体系中也具有独特的重要地位。长期以来，新疆纺织工业在吸纳就业、增加收入、改善民生、支持农牧业相关产业发展等方面发挥着不可替代的作用，对促进就业特别是南疆地区就近就业、维护社会稳定和实现长治久安都具有重要的意义。尤其是 2014 年中央召开第二次新疆工作座谈会，把就业优先战略提高到突出重要的位置，制定出台了《大力发展纺织服装产业促进百万人就业规划纲要》以及纺织产业发展十大

优惠政策，对全国纺织企业形成较大吸引力。

（二）项目背景

围绕着构建和谐社会的发展目标，中央提出了西部大开发和社会主义新农村建设两大重要历史政策。在国家政策背景的支持下，阿瓦提县应当牢牢抓住这一难得的机遇，以大转型、大投入、大调整实现自身的飞速发展。与此同时，随着东部产业大转移及建设成渝经济带等重大战略的实施，沿海发达地区一些劳动密集型和资源加工型产业正在寻找新的发展空间，作为具有一定工业基础的阿瓦提县有着足够承接产业辐射、产业转移的后发优势和巨大潜能。

新疆阿克苏地区阿瓦提县是一个以农业为主、农林牧副综合发展的农业经济县，棉花是该县重点培育和发展的产业，也是最具优势的资源。阿瓦提县植棉历史悠久，是全国优质棉基地县、新疆区域原种繁育基地和棉花优质高产高效示范区，被称为“中国棉城”“中国长绒棉之乡”。

阿瓦提县出产的棉花品质优良，不仅纤维长度长，还具有纤维强度高、色泽好、弹性好的特点，是纺高支纱和特种纺织工业不可缺少的原料。2024年，新疆棉花种植面积3671.9万亩，比2023年增加117.9万亩，增长3.3%。棉花总产568.6万吨，较2023年增加57.4万吨，增幅11.2%。棉花单产达到154.9公斤/亩，比2023年增加11公斤/亩，增长7.6%。面积、总产、单产实现“三增长”。棉花是阿瓦提县重点培育和发展的产业，也是最具优势的资源。

阿瓦提县全县现有轧花企业24家，棉纺企业8家，棉纺总规模120万锭。阿瓦提县棉花资源丰富，高产、质优、量大等特点享誉

全国，是纺织服装等劳动密集型企业投资的目的地，同时，阿瓦提县劳动力资源丰富，也是疆内外重要劳动力资源输出地。

阿瓦提县产城融合区位于阿瓦提至阿克苏方向县城乡结合部 2 公里处，依托区位优势打造特色功能分区，重点发展棉纺制造、农副产品精深加工、慕萨莱思、装备制造、商贸物流等，科学规划面积 15.77 平方公里，其中棉纺织产业园 4.17 平方公里、农副产品精深加工慕萨莱思产业区 1.76 平方公里、装备制造产业区 2.64 平方公里、商贸物流区 6.09 平方公里、现代农业产业区 1.11 平方公里，逐步形成特色产业集群。目前建成区面积 3.8 平方公里，建成标准化厂房 47 栋（不含老园区），面积 48.15 万平米，相关基础设施水、电（110kv 变电站 2 座）、路（15km）、气、讯等配套齐全，建成公租房 9 栋、1200 套，满足企业住宿需求。目前，已入驻企 28 家（其中棉纺织企业 10 家、农副产品 12 家、建材冶金 3 家，其他 3 家），有效带动当地就业 1100 余人。

阿瓦提县中小企业发展迅猛：新增企业数量多，发展速度快，市场适应能力强，吸收就业人员多，阿瓦提县区域经济近年快速增长，但阿瓦提县产城融合区中小企业的发展壮大也同样面临着资金与用地的瓶颈问题。与此同时，阿瓦提县产城融合区也面临着纺织业智能仓储不够用及硬件设施建设不配套的问题，致使入驻的企业不能形成产业集群和产生协同效应，也不能有效吸纳中小企业的入驻。为了从根本上解决中小企业的发展瓶颈问题，促进中小企业集聚壮大，提高的承载能力，优化的结构布局，集约节约用地，经管委会的研究决定并一致通过，在新建智能仓储 20000 平方米 21 栋，

总面积 420000 平方米，包括配套道路 13500 米、供水管网 18000 米，管径为 DN125、排水管网 18000 米，管径为 DN315、供热管网 15000 米，管径为 DN150、天然气管网 12000 米，管径为 DN50，及配套相关附属设施。以此来改善阿瓦提县产城融合区棉纺企业基础设施条件，提升服务水平，使产业建设发展发挥着重要作用，具有良好的社会、经济效益。同时，对促进阿瓦提县经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

建设智能仓储，有利于转移农村富余劳动力和解决失地农民就业、下岗人员再就业，引用援疆指挥部提出的“百村千厂”工程结合起来，以发展劳动密集的中小企业，解决本地富余劳动力做就近就地就业，坚持民生优先，推动社会事业进步，促进社会和谐发展。有利于合理优化经济结构和工业布局，促进中小企业产业升级，对于培育阿瓦提县经济成长源和新的经济增长点，加快中小企业集聚和原始资本累积，促进人、财、物等生产要素的优化配置，加快新型工业化、农牧业现代化，新型城镇化，传承民族文化，社会稳定和长治久安都具有十分重要的意义。

在此背景下，为满足阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目的需求，故提出本项目。

建设内容及规模：

新建智能仓储 20000 平方米 21 栋，总面积 420000 平方米，包括配套道路 13500 米、供水管网 18000 米，管径为 DN125、排水管网 18000 米，管径为 DN315、供热管网 15000 米，管径为 DN150、天然气管网 12000 米，管径为 DN50，及配套相关附属设施。

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目主要内容

主要经济指标表		
项目	数量	计容面积(仓储高度大于 8 米按照两层计算面积)
规划用地面积	577954.26 m ²	约 866.93 亩
总建筑面积	420660.24 m ²	820267.56 m ²
拟建智能仓储面积	400000.00 m ²	800000.00 m ²
其中	1#智能仓储面积	20000.00 m ²
	2#智能仓储面积	20000.00 m ²
	3#智能仓储面积	20000.00 m ²
	4#智能仓储面积	20000.00 m ²
	5#智能仓储面积	20000.00 m ²
	6#智能仓储面积	20000.00 m ²
	7#智能仓储面积	20000.00 m ²
	8#智能仓储面积	20000.00 m ²
	9#智能仓储面积	20000.00 m ²
	10#智能仓储面积	20000.00 m ²
	11#智能仓储面积	20000.00 m ²
	12#智能仓储面积	20000.00 m ²
	13#智能仓储面积	20000.00 m ²
	14#智能仓储面积	20000.00 m ²
	15#智能仓储面积	20000.00 m ²
	16#智能仓储面积	20000.00 m ²
	17#智能仓储面积	20000.00 m ²
	18#智能仓储面积	20000.00 m ²
	19#智能仓储面积	20000.00 m ²
	20#智能仓储面积	20000.00 m ²
	21#智能仓储面积	20000.00 m ²
	其它建筑面积	20660.24 m ²
	1#辅助用房	5000.00 m ²
	2#辅助用房	5000.00 m ²
	3#辅助用房	5000.00 m ²
	4#辅助用房	5000.00 m ²

	1#值班室	40.80 m ²	40.80 m ²
	2#值班室	40.80 m ²	40.80 m ²
	消防泵房面积	510.39 m ²	117.71 m ²
	锅炉房	68.25 m ²	68.25 m ²
	配套道路	13500 米	
	供水管网	18000 米	
	排水管网	18000 米	
	供热管网	15000 米	
	天然气管网	12000 米	
	绿地面积	29387.96 m ²	
	容积率	0.73	
	建筑基底面积	404167.56 m ²	
	建筑密度	69.92%	
	绿地率	5.09	
	项目总投资	125000.00 万元	申请专项债券资金 100000.00 万元，地方财政配套资金 25000.00 万元
	项目建设工期	月	项目建设工期 19 个月，即 2025 年 6 月至 2026 年 12 月

阿瓦提县出产的棉花品质优良，不仅纤维长度长，还具有纤维强度高、色泽好、弹性好的特点，是纺高支纱和特种纺织工业不可缺少的原料。2024 年全县棉花播种面积 146 万亩，其中长绒棉 53 万亩、陆地棉 93 万亩。全县现有轧花企业 24 家，棉纺企业 8 家，棉纺总规模 120 万锭。阿瓦提县棉花资源丰富，高产、质优、量大等特点享誉全国，是纺织服装等劳动密集型企业投资的目的地，同时，阿瓦提县劳动力资源丰富，也是疆内外重要劳动力资源输出地。

在此背景下，为满足阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目需求，故提出本项目。

（三）项目概况

1. 项目投向领域：物流基础设施。

2. 项目功能定位：通过本项目的实施，有效的解决了阿瓦提县棉纺织产业今后长期发展问题，必须大力大力发展民族服装服饰、穆斯林服装服饰、手工地毯、刺绣等特色产业，着力开拓本地、周边省份和周边国家服装服饰、家纺等产品消费市场，逐步提高市场占有率，由近及远、由易到难拓展国际市。

3. 项目参与主体：阿瓦提县农业农村局。

4. 项目名称：阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目。

5. 项目建设地点：阿瓦提县产城融合区。

6. 建设内容：新建智能仓储 20000 平方米 21 栋，总面积 420000 平方米，包括配套道路 13500 米、供水管网 18000 米，管径为 DN125、排水管网 18000 米，管径为 DN315、供热管网 15000 米，管径为 DN150、天然气管网 12000 米，管径为 DN50，及配套相关附属设施。

7. 建设期限：前期工作 3 个月，2025 年 3 月至 2025 年 5 月
项目建设的工期 19 个月，即 2025 年 6 月至 2026 年 12 月。

8. 运营周期：15 年。

9. 项目性质：新建。

（四）项目主管部门

1. 项目主管部门名称：阿瓦提县农业农村局。

2. 单位地址：阿瓦提县产城融合区。

3. 项目主管部门对本项目的主要职责：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；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，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办

法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、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；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；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；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定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；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.《阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目建议书的批复》；

2.《关于对阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目环保审查意见》；

3.《关于阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目用地预审与选址意见》瓦自然预审{2025}89 号。

（六）项目开工和竣工时间

前期工作 3 个月，2025 年 3 月至 2025 年 5 月

项目建设的工期 19 个月，即 2025 年 6 月至 2026 年 5 月

1. 2025 年 3 月准备前期手续；

2. 2025 年 4-5 月进行地质勘察、施工图设计工作；

3. 2025 年 9 月-2026 年 11 月完成主体、附属工程施工；

4. 2026 年 12 月底综合验收，投入使用。

（七）律师事务所合法性审核

聘请新建智规律师事务所对本项目进行合法性审核。经审核，得出以下结论。一是阿瓦提县农业农村局作为项目业主合法合规。二是已经取得发改委等部门的批复文件，项目真实合法。三是具有公益性且有一定收益，符合《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。四是根据会计师事务所出具的《总体评价报告》，可实现项目收益与融资自求平衡，符合专项债券发行条件。五是为本项目提供服务的会计师事务所是依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师具有相应的从业资格。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. **直接经济效益。**项目建成后，形成固定资产投资 37500.00 万元。经测算，预期收入 225701.28 万元，可偿债净收益 179104.95 万元，偿债能力较好，项目实施可持续促进阿瓦提县经济增长，经济效益较好。

2. **间接经济效益。**项目的建设投资，将产生良好的投资乘数效应，直接拉动区域经济增长。扩大了阿瓦提县地区对纺织产业的需求。可通过智能仓储建设不断培育出一批批新企业，为企业的创业者提供综合服务，帮助创业者把发明成果尽快形成商品进入市场，有效地培育出一批批有市场竞争力的、成熟的新企业和优秀的研究

开发和经营管理人才；通过完善治理结构、推进管理创新、能够提升企业整体素质来强化企业管理水平；同时通过落实、完善鼓励创业的扶持政策，加强创业服务，切实放宽市场准入，还可有效提升企业技术创新能力，促进阿瓦提县纺织企业走创新发展道路。

（二）社会效益分析

1、项目对所在地区创新就业的影响

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目，能充分发挥阿瓦提县产城融合区的政策和聚集效应、辐射带动效应。这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。进一步降低门槛，放宽限制，完善政策，优越的位置，宽松的环境，配套的设施，良好的服务吸引众多企业，激发各类主体发展入驻的积极性，从而加快经济的迅速增长。

在工业内，积极引导企业加快机制、技术和管理创新，促进企业从粗放分散的低水平生产向规模化、集约化、专业化生产转变；从劳动密集型为主向技术和劳动密集相结合转变；从不规范经营向重质量、重信誉、遵纪守法的规范经营转变，使阿瓦提县产城融合区经济健康、持续发展。

2、项目对所在地区经济发展的影响

建设阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目，能搭建平台，增强机械制造的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善并配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、地区内外乃至国

内外的资本、人才、先进管理和技术。阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目建设将成为阿瓦提县又一个招商引资和项目引进的平台、对外开放交流的窗口。

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目建设，可以有效地促进阿瓦提县机械制造业的发展，带动地方经济发展，将产生巨大的经济拉动作用，土地受益金、税收收入将十分可观。

3、项目对所在地区产业发展的影响

建设阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目建设，将进一步优化城市布局，加快城市发展。建成后工业集中区将成为市区的一个功能区，构成阿瓦提县的有机组成部分，从而带动城市量的扩张和质量提高，并促进城市基础设施建设完善，推动城市主导产业的发展。阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目建设将成为阿瓦提县发展的又一个亮点。

4、项目对所在地区基础设施环境的影响

建设智能仓储，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。建设智能仓储，将有力促进有关政府职能部门革除旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为产业发展创造域住的环境。

5、项目对所在地区就业机会，增加就业的影响

建设智能仓储，将增加社会就业。智能仓储主要是为中小机械生产企业服务的，而中小型企业具有较强的成长性和吸纳能力，已

经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用

三、绩效目标及指标

（一）绩效目标的设定

项目名称		阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目			
所属专项		地方专项债券			
中央主管部门			省级 财政 部门	新疆维吾尔自治区财政厅	
省级主管部门			具体 实施 单位	阿瓦提县农业农村局	
资金情况		年度 资金 总额:	125000		
(万元)		其中: 政府 专项 债券 资金	100000		
		地方 配套 资金	25000		
总体 目标		本年度计划用于新建智能仓储 20000 平方米 21 栋，总面积 420000 平方米，包括配套道路 13500 米、供水管网 18000 米，管径为 DN125、排水管网 18000 米，管径为 DN315、供热管网 15000 米，管径为 DN150、天然气管网 12000 米，管径为 DN50，及配套相关附属设施。该项目的实施进一步推进城市和产业融合发展，优化城市产业布局，引入能够推进产城融合发展的企业发展纺织服装、食品加工、战略新兴产业，从而产生经济效益和社会效益。提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展。			
绩效 指标	一级 指标	二级 指标	三级指标		指标值
	产出 指标	数量 指标	新建智能仓储面积		≥42 万平方米
			新建配套道路长度		≥13.5 公里

			新建配套管网长度	≥51 公里
		质量指标	竣工验收合格率	=100%
		时效指标	项目按计划开工时间	2025 年 6 月前
			项目按计划完工时间	2026 年 12 月前
		成本指标	工程建设费	≤107405.56 元
			工程建设其他费	≤7803.07 万元
			预备费	≤6119.87 万元
	效益指标	社会效益指标	推进城市和产业融合发展	有效推进
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度	=100%

（二）绩效监控和评价

根据《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，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对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。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

（三）事前绩效评估

东方经纬项目管理有限公司对本项目开展事前绩效评估工作。经评估，得出以下结论。一是该项目建成后具有明显的经济效益和

社会效益。二是确定的服务对象或受益对象，符合专项债券支持领域和方向。三是项目申报材料中偿债来源收费标准符合当地实际情况，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。四是项目成熟度较好，已完成各项前置审批手续，待债券资金到位后能够尽快形成实物工作量。五是项目资金的来源明确，申请的债券资金额度在当地财政可承受范围之内，不会对财政造成过多负担，并且债券发行期限合理。

四、项目投资估算及资金筹措

（一）编制依据

本工程估算工程量计算根据设计文本及图纸进行计算，计算方法采用类似工程指标和系数法进行计算。

1、选用定额

1.《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额 2022 年阿克苏地区单位估价表》；

2.《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额 2022 年阿克苏地区单位估价表》；

3.《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额 2022 年阿克苏地区单位估价表》；

4.《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》2020 版；

5.《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》2020 版；

6. 《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》2020版；

7. 《建筑工程建筑面积计算规范》GB50353-2013；

项目建设其他费用估算办法：

1) 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

2) 项目建设管理费：按《基本建设项目建设成本管理规定》财建【2016】504号文执行；

3) 可行性研究报告编制费：本工程执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号协同参考已废止计价格〔1999〕1283号文协商执行；

4) 地质勘察费：本工程执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号；

5) 施工图审查费：施工图纸审查费按照《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)〉》（新勘设协字【2023】第34号）和《新疆施工图审查机构自律公约》的通知文件标准计取；

6) 城市基础设施配套费：按照关于印发《新疆维吾尔自治区城市市政公用基础设施配套费征收使用管理办法》的通知（新政办发〔2020〕14号）。本项目不计取该部分费用；

7) 工程造价咨询服务费：从事投资估算、工程概算、工程量清单、招标控制价、工程预算、工程结算竣工决算的编制与审核，建设项目各阶段的工程造价控制等与工程造价业务有关的咨询服务，

并出具工程造价咨询成果文件等业务活动所收取的费用根据中介协[2013] 35 号文《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》计取；

8) 招标代理服务费：招标代理服务费：发展与改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格(2015)299 号文执行；

9) 工程设计费：本工程执行执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015] 299 号；

10) 工程监理费：2022 年 01 月 13 日新疆维吾尔自治区建筑业协会发布《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》；

11) 场地准备及临时设施费：国家计划委员会、我国人民建设银行关于印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作》的通知；依据国家计委中华人民共和国建设银行印发关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定计标 85352 号计取。

12) 工程保险费按《中华人民共和国建筑法》第四十八条建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。

13) 环境影响评价费：计价格[2002]125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；发改价格[2011]534 号《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》，《建设项目环境影响评价分类管理名录》；

14) 消防产品检验检测费：按照《新疆维吾尔自治区发展改革委关于降低消防产品及工程质量检验检测服务收费标准的通知》新

发改收费（2017）1514 号计取；

15) 工程质量检测费：按照新建质协{2022}14 号《新疆建设工程质量检测收费项目市场参考价格》的通知文件标准计取；

16) 阿克苏地区 2025 年 1 月建设工程价格信息；

17) 预备费：按工程费用及工程其它费之和的 5.29% 计算。

（二）项目总投资估算

本项目总投资 125000.00 万元，其中：建筑工程费 86634.12 万元；安装工程费 20771.44 万元；设备购置费 471.50 万元；工程其他费用 7803.07 万元；基本预备费 6119.87 万元；建设期利息 3200.00 万元。

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目投资估算表

（万元）

序号	工程或项目	价值估算(万元)					单位	工程量	技术经济	备注
	名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费	合计			指标(元)	
一	第一部分									
1	主体工程									
1.1	智能仓储									
	建筑与装饰工程	76000.00				76000.00	m²	400000	1900	
	给排水工程		3600.00			3600.00	m²	400000	90	
	电气		8000.00			8000.00	m²	400000	200	

	设备安装工程									
	消防工程		2800.00			2800.00	m ²	400000	70	
	通风工程		3200.00			3200.00	m ²	400000	80	
1.2	附属用房									
	建筑与装饰工程	5800.00				5800.00	m ²	20000	2900	
	给排水工程		180.00			180.00	m ²	20000	90	
	电气设备安装工程		360.00			360.00	m ²	20000	180	
	消防工程		100.00			100.00	m ²	20000	50	
	采暖工程		160.00			160.00	m ²	20000	80	
1.3	锅炉房									
	主体工程	19.80				19.80	m ²	68.25	2900	
	给排水工程		0.41			0.41	m ²	68.25	60	
	采暖工程		0.48			0.48	m ²	68.25	70	
	电气设备安装工程		0.55			0.55	m ²	68.25	80	
2	室外配套									
	给水工程		18.00			18.00	m	1000	180	
	排水工程		9.50			9.50	m	500	190	
	供暖工程		5.40			5.40	m	200	270	
	供电		14.00			14.00	m	500	280	

	工程									
3	辅助及其他工程									
	化粪池	12.00				12.00	m ₃	100	1200	
	泵房及发电机房	148.01				148.01	m ²	510.39	2900	
	消防水池	120.00				120.00	m ₃	800	1500	
4	道路工程									
	道路	3240.00				3240.00	m ²	108000	300	
	路沿石	216.00				216.00	m	27000	80	
5	供水工程									
	DN125 给水管网		576.00			576.00	m	18000	320	
	检查井		32.00			32.00	m	80	4000	
	消火栓井		6.75			6.75	m	15	4500	
6	排水工程									
	DN315 排水管网		630.00			630.00	m	18000	350	
	检查井		24.75			24.75	座	55	4500	
7	供热工程									
	DN150 供热管网		720.00			720.00	m	30000	240	
	阀门井		21.60			21.60	座	45	4800	
8	燃气工程									

	DN50 燃气管网		312.00			312.00	m	12000	260	
9	锅炉 设备购置									
	燃气 锅炉			320.0 0		320.00	台	2	160000 0	一 备 一 用
10	路灯			140.0 0		140.00	个	280	5000	
11	绿化	822.86				822.86	m²	29387.9 6	280	
12	伸缩 门			2.50		2.50	个	1	25000	
13	铁艺 围墙	244.00				244.00	米	3050	800	
14	柴油 发电机			9.00		9.00	台	1	90000	
15	智慧 工地 费	11.45				11.45	项	1	114500	9 % 增 值 税
	小计	86634.1 2	20771.4 4	471.5 0		107877.0 6				
二	工程 其它 费用									
1	项目 前期 工作 费				154.75	154.75	%		0.14	
2	工程 监理 费				1899.75	1899.75	%		1.76	
3	设计 费				2892.27	2892.27	%		2.68	
4	建设 单位 管理 费				705.00	705.00	%		0.65	

5	招投标代理费				375.55	375.55	%		0.35	
6	造价咨询费				760.00	760.00	%		0.70	
7	工程保险费				250.00	250.00	%		0.23	
8	勘察费				282.00	282.00	%		0.26	
9	图纸审查费				104.80	104.80	%		0.10	
10	场地准备金及临时设施费				126.67	126.67	%		0.12	
11	水土保持编制费				89.48	89.48	%		0.08	
12	环境影响评价费				72.50	72.50	%		0.07	
13	消防产品检验检测费				55.20	55.20	%		0.05	
14	工程质量检测费				35.10	35.10	%		0.03	
	小计				7803.07	7803.07				
	(一十二)	86634.12	20771.44	471.50	7803.07	115208.63				

	小计									
三	预备费									
	基本预备费				6119.87	6119.87	%		5.29%	
四	建设期利息				3200.00	3200.00				
合计		86634.12	20771.44	471.50	17122.94	125000.00				

（三）项目融资计划及投资者保护措施

1. 融资计划

本项目计划申请专项债券资金 100000.00 万元（2025 年十一月申请 30000.00 万元，2025 年十二月申请 62000.00 万元。2026 年申请 8000.00 万元），拟定债券发行期限为 15 年。

2. 投资者保护措施

（1）严格执行债券资金专款专用。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）要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（2）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《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治

区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。自治区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

（4）落实加强政府债务预算算理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（5）加强项目资产管理。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，阿瓦提县地区财政局将定期对本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。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况如下表：

单位：万元

资金投入和资金使用情况	建设期限	平衡情况
	2025 年	

资金投入（收入）	125000.00 万元	收支相抵、收支平衡
1.地方配套资金	25000.00 万元	
2..专项债券资金	100000 万元	
资金使用（支出）	125000.00 万元	
资金余额（资金投入-资金使用）	0	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）运作模式

1. **项目运营主体：**由阿瓦提县农业农村局自运营。
2. **项目运营模式：**采取直接运营的方式实施。
3. **项目管理模式：**由阿瓦提县农业农村局负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督委托运营单位对本项目的运营管理。

4. 项目资金筹措计划：

阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目总投资为 125000.00 万元，其中：申请专项债券资金 100000.00 万元，地方配套资金 25000.00 万元。

5. **项目保障措施：**严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）运营收入

项目建成后，运营收入拟按收取企业入驻租金收入估算：

智能仓储租赁收入：智能仓储面积 42 万平方米，2026 年-2031 年按租金 35.00 元/平方米/月；2032 年-2036 年按租金 38.50 元/

平方米/月；2037 年-2039 年按租金 42.35 元/平方米/月。

经测算，项目运营期内可实现总收 249253.20 万元，测算年收益详见《营业收入估算表》。

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	年数		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	2039 年
1	智能仓储收入	249253.20			17640.00	17640.00	17640.00	17640.00	17640.00	19404.00	19404.00	19404.00	19404.00	19404.00	21344.40	21344.40	21344.40
1.1	租赁	249253.20			17640.00	17640.00	17640.00	17640.00	17640.00	19404.00	19404.00	19404.00	19404.00	19404.00	21344.40	21344.40	21344.40
	智能仓储年收费单价(元/平方米/月)				35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35
	面积(万平方米)				42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 48183.00 万元，其中：债券利息 48000.00 万元，债券发行费 100.00 万元，登记托管费 8.00 万元，债券还本付息兑付服务费 75.00 万元。（详见附表）

财务费用测算表

单位：万元

项目	财务费用				财务费用合计
	发行费	登记托管费	债券利息	兑付服务费	
	0.10%	0.01%	3.20%	0.01%	
第 1 年	100	8	3200	5	3313
第 2 年			3200	5	3205
第 3 年			3200	5	3205
第 4 年			3200	5	3205
第 5 年			3200	5	3205
第 6 年			3200	5	3205
第 7 年			3200	5	3205
第 8 年			3200	5	3205
第 9 年			3200	5	3205
第 10 年			3200	5	3205
第 11 年			3200	5	3205
第 12 年			3200	5	3205
第 13 年			3200	5	3205
第 14 年			3200	5	3205
第 15 年			3200	5	3205
合计	100	8	48000	75	48183

（四）运营成本

本项目的运营成本主要由燃料动力费用，修理费，营业费用以

及管理费用等组成，预计在债券存续期内可产生运营成本约为 6450.68 万元。（详见附表总成本费用估算表）

（1）人工费用支出

由于智能仓储建设规模扩大，本项目新增 18 位人员。年工资及福利费 123.12 万元。

（3）固定资产折旧的计算

固定资产折旧费采用平均年限法计算，残值按 5%。固定资产的折旧年限建筑物按 20 年计算：固定资产折旧费估算为 5492.29 万元/年。

（4）修理费的计算

修理费按折旧费的 12% 计算，修理费估算为 659.07 万元/年。

（5）其他管理费用的计算

项目其他管理费用按收入的 0.04% 估算，其他管理费用估算合计为 9970.13 万元。

（6）债券利息支出的计算

本项目利率 3.2%，每年约 3200.00 万元。

根据计算阿瓦提县农业农村局收入可以偿还项目债券还本付息。

（详见附表）。

项目总成本测算表

单位：万元

期数	1（建设期）	2（建设期）	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2025 年（建设期）	2026 年（建设期）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	总计
生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	14.00
工资及福利费			123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	1,600.56
修理费			659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	659.07	8,567.97
修理费进项税			54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	707.45

额 9 %																
其他 管理 费用			705. 60	705. 60	705. 60	705. 60	705. 60	776. 16	776. 16	776. 16	776. 16	776. 16	853. 78	853. 78	853. 78	9, 97 0. 13
经营 成本 合计			1, 43 3. 38	1, 43 3. 38	1, 43 3. 38	1, 43 3. 38	1, 43 3. 38	1, 50 3. 94	1, 50 3. 94	1, 50 3. 94	1, 50 3. 94	1, 50 3. 94	1, 58 1. 55	1, 58 1. 55	1, 58 1. 55	19, 4 31. 2 1

（五）相关税费

增值税：智能仓储租凭增值税根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（财税〔2016〕36号附件3）第四条规定，条例第一条所称提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产，是指有偿提供应税劳务、有偿转让无形资产或者有偿转让不动产所有权的行为（以下简称应税行为）。但单位或个体经营者聘用的员工为本单位或雇主提供应税劳务，不包括在内。

前款所称有偿，包括取得货币、货物或其他经济利益。

单位或个人自己新建（以下简称自建）建筑物后销售，其自建行为视同提供应税劳务。

转让不动产有限产权或永久使用权，以及单位将不动产无偿赠与他人，视同销售不动产。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益净收益小计为 179104.95 万元。

2. 分年度还本付息情况

项目本次申请专项债券资金为 100000.00 万元，债券发行期 15 年，年利率依据相关政策要求及规定按 3.2% 执行。在债券存续期内可产生债券本息共计 148000 万元，其中：债券利息 48000.00 万元，债券本金 100000.00 万元。

（详见附表）

分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期															合计
		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	2039 年	
1	申请 专项 债券	10000 0	10000 0														
2	期 初 专 项 债 券			10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	
3	利 率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
4	当 年 应 付 利 息	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	48000
4.1	计 入 投	3200	3200														6400

	资 (建设 期 利息)																
5	当年 还本 付息	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	10320 0	14800 0
5.1	当年 还本															10000 0	10000 0
5.2	当年 付息	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	48000
6	期 末 专 项 债 券	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	10000 0	
还本付息		项目以智能仓储租赁收入偿还地方政府专项债券															

3. 偿债指标的计算情况

（总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）
=179104.95/125000.00=1.43；

总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/项目总债务融资本息）=179104.95/148000.00=1.21；

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/项目总债务融资本金）=179104.95/100000.00=1.79；

专项债本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）
=179104.95/148000.00=1.21；

专项债本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）
=179104.95/100000.00=1.79；

4. 资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	建设期		运营期				合计
	第 1 年	第 2 年	第 3-7 年	第 8-12 年	第 13-14 年	第 15 年	
收入小计			17,640.00	19,404.00	21,344.40	21,344.40	249,253.20
运营成本小计			1,487.79	1,558.35	1,635.97	1,635.97	20,138.66
其中：工资及福利费			123.12	123.12	123.12	123.12	1,600.56
修理费			659.07	659.07	659.07	659.07	8,567.97
其他管理费用			705.60	776.16	853.78	853.78	9,970.13
相关税费小计			2,623.93	3,022.67	5,314.42	5,314.42	50,009.59
其中：增值税			0.00	0.00	1,707.96	1,707.96	10,500.26
城建及附加			0.00	0.00	170.80	170.80	1,050.03
房产税			1,942.02	2,136.22	2,349.84	2,349.84	27,440.72
土地使用税			58.29	58.29	58.29	58.29	757.75
印花税			17.64	19.40	21.34	21.34	249.25
所得税			605.98	808.75	1,006.19	1,006.19	10,011.59
净收益小计			13,528.28	14,822.98	14,394.01	14,394.01	179,104.95
融资本息小计	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	103,200.00	148,000.00

其中：政府专项债券本金						100,000.00	100,000.00
政府专项债券利息	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	48,000.00
府专项债券本息保障倍数	1.21						

5. 结论

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 249253.20 万元，可实现总收益 179104.95 万元，本项目专项债券本息合计 148000.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.21 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。根据计算阿瓦提县农业农村局收入可以偿还项目债券还本付息。

（七）会计报表

1. 相关税费表；2. 资产负债表，以上 2 张表格详见附件。

（八）独立第三方机构评估情况

聘请新建智规律师事务所(普通合伙)对本项目的收益与融资自求平衡情况进行评估。经评估，认为该项目在债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试。（详见下表）

压力测试

单位：万元

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)	143,283.96	152,239.21	161,194.45	170,149.70	179,104.95	188,060.20	197,015.44	205,970.69	214,925.94
债券本息金额 (万元)	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00	148,000.00
债券本息覆盖 倍数	0.97	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39	1.45

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 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求。同时，在可偿债收益下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数为 0.97 倍。

结合上述压力测试情况来看，项目专项债券 100000.00 万元，完全符合地方新增专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

对影响项目潜在风险因素进行分析，本项目在建设和运营过程中可能存在的风险主要有建设风险、运营风险、资金风险及偿付风险等。

1. 建设风险分析

建设风险是影响项目正常施工及正常运营的风险。建设风险主要包括工程质量不合格、工期延误、工程造价突破概预算、出现安全事故等，造成项目不能按时进入运营期，导致项目不能正常运行，造成经济损失或负面影响产生的损失；另外项目施工风险主要来自建筑企业管理水平、建筑队伍人员素质、技术水平、装备能力，施工期间的成本控制及质量管理等导致的风险。

2. 运营期风险分析

运营风险体现在智能仓储运营，没有达到预期，导致运营收入减少的风险；运营期内有关政策调整等导致运营成本增加的风险；

运营期发生的其他人员安全、财产损失等带来的风险。

3. 资金风险分析

资金风险主要体现在项目建设期，市场建筑材料的价格增长、设计变更以及项目实施过程中因管理制度不完善、执行不严格等，造成工程量超出合同、材料超额供应等不确定性，最终导致工程费用增加和资金成本增加。

4. 债务偿还风险分析

在项目运营过程中，实际情况及预计单价未能达到预计值，将影响项目整体收益，对债券还本付息造成影响。经营成本中人员费用、维修费用等增加支出，将会导致总成本的增加，也会降低偿债能力产生保障程度。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学合理、可行的风险应对措施。

1. 建设风险的控制

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它意外。三是选择质量的建筑施工队伍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、施工承包商，确保工程。

2. 运营风险控制

一是针对市场风险，本项目收益价格已考虑到下行风险以低于

当前市场价格进行测算，以保证项目收入。二是将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。三是运营期密切关注安全生产，对各类安全隐患做到“早发现、早控制、早处理”。

3. 资金风险控制

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的资金。制定切实可行的资金筹措方案，保证各项建设资金能够及时到位。建立风险预警机制，推行工程量清单计价。还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目的建设进行。

4. 债券偿付风险：

引用新模式，推进规范化管理；建立项目分阶段投资控制体系；树立合同权威性，增强风险防范意识；严格执行基本建设程序；加强资金管理，提高资金使用效率；需要加强项目运营、服务及招工等。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

阿瓦提县农业农村局在运营期间应该根据厂区平时应该做到按实际情况用水、电、燃气和培养员工日常的节约资源的良好习惯。

加强政企合作，把企业引进来。

5. 风险防范和化解措施

为规范工程建设、确保工程顺利实施，本项目制定了工程环境保护、交通组织以及施工组织等方案。各方案针对可能存在的问题制定了相关的措施。

1、工程风险：

（1）噪声治理：噪声的污染防治是一个总体工程，从最初的环境规划，到工程设计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统。只有各个环节均做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达最低限度。为此本工程可研报告、环评报告以及工程设计提出了较为详尽的噪声环境保护措施，措施包括工程设计措施、管理和规划措施、声学技术措施、环境敏感点噪声防治措施等四个方面多项内容。

（2）交通治理：考虑到项目施工对交通的影响，制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行；经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

（3）文明施工：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款及工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

(4) 降低风险的其他形式：社会稳定问题产生根源在于工程建设工程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强风险处置能力。

2、投资风险：

本项目属新建项目，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。本项目资金已到位，因此本项目投资无风险。

6. 社会风险

根据建设项目对社会的影响分析可以看出，阿瓦提县 2025 年现代化智慧仓储中心建设项目的建设具有十分显著的社会效益，必定受多方关注和支持，虽然在建设过程会产生一些负面影响，但是，只要措施得当，一定能将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目标。

综合多方位的调查研究得出结论，本项目与阿瓦提县地区的社会 and 经济发展水平相适应，具有较好的社会效益，项目的社会评价可行。

八、其他需要说明的事项

无

附件 1：利润表

相关税费表

单位：万元

	1（建设期）	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
年度	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	2039 年	总计
销项税额		—	1,456.51	1,456.51	1,456.51	1,456.51	1,456.51	1,602.17	1,602.17	1,602.17	1,602.17	1,602.17	1,762.38	1,762.38	1,762.38	20,580.54
进项税额（运营期间）		—	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	54.42	707.45
进项税额		—	1,402.09	1,402.09	1,402.09	1,402.09	1,402.09	1,547.75	814.61							9,372.83

应纳增值税额			-	-	-	-	-	-	733.13	1,547.75	1,547.75	1,547.75	1,707.96	1,707.96	1,707.96	10,500.26
应纳附加税			-	-	-	-	-	-	73.31	154.77	154.77	154.77	170.80	170.80	170.80	1,050.03
应纳房产税		-	1,942.02	1,942.02	1,942.02	1,942.02	1,942.02	2,136.22	2,136.22	2,136.22	2,136.22	2,136.22	2,349.84	2,349.84	2,349.84	27,440.72
应纳土地使用税			58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	58.29	757.75
应纳印花			17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	19.40	19.40	19.40	19.40	19.40	21.34	21.34	21.34	249.25

税																
应 纳 税 金 及 附 加 合 计		-	2, 01 7. 95	2, 01 7. 95	2, 01 7. 95	2, 01 7. 95	2, 01 7. 95	2, 21 3. 91	2, 28 7. 23	2, 36 8. 69	2, 36 8. 69	2, 36 8. 69	2, 60 0. 27	2, 60 0. 27	2, 60 0. 27	29, 4 97. 7 4

附件 2：资产负债表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		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	2039 年
1	资产	125,000.00	0.00	-6,159.84	-12,319.69	-18,479.53	-24,639.37	-30,799.22	-36,778.48	-42,757.74	-46,789.89	-52,918.15	-59,046.42	-65,023.08	-71,033.31	104,353.57
1.1	流动资产总额			-353.78	-707.56	-1,061.34	-1,415.12	-1,768.90	-1,942.10	-2,115.29	-341.37	-663.58	-985.78	-1,156.37	-1,360.54	179,832.40
1.1.1	货币资金			-353.78	-707.56	-1,061.34	-1,415.12	-1,768.90	-1,942.10	-2,115.29	-341.37	-663.58	-985.78	-1,156.37	-1,360.54	179,832.40
1.1.2	应收账款															
1.1.3	预付账款															

1.2	在建工程	125,000.00														
1.3	固定资产净值			-5,806.06	-11,612.13	-17,418.19	-23,224.26	-29,030.32	-34,836.39	-40,642.45	-46,448.51	-52,254.58	-58,060.64	-63,866.71	-69,672.77	-75,478.84
2	负债及所有者权益	0.00	0.00	-9,304.57	-18,609.13	-27,913.70	-37,218.27	-46,522.83	-55,646.82	-64,770.81	-73,717.78	-82,855.31	-91,992.84	-92,772.02	-100,371.70	23,958.78
2.1	流动负债总额															
2.1.1	短期借															

	款															
2.1 .2	应付 账款															
2.1 .3	预收 账款															
2.2	应付 债券															
2.3	负债 小计															
2.4	所有者 权益	0.00	0.0 0	-9,30 4.57	-18,60 9.13	-27,91 3.70	-37,21 8.27	-46,52 2.83	-55,64 6.82	-64,77 0.81	-73,71 7.78	-82,85 5.31	-91,99 2.84	-92,77 2.02	-100,3 71.70	23,958 .78
2.4 .1	资本 本金			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
2.4 .2	资本															

	公															
2.4 .3	积 累 计 未 分 配 利 润			-9,30 4.57	-18,60 9.13	-27,91 3.70	-37,21 8.27	-46,52 2.83	-55,64 6.82	-64,77 0.81	-73,71 7.78	-82,85 5.31	-91,99 2.84	-92,77 2.02	-100,3 71.70	23,958 .78

附件 3：现金流量表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			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	2039 年
一	筹资活动																
(一)	现金流入	125,000.00	125,000.00														
1	自有资本金流入	25,000.00	25,000.00														
2	专项债券	100,000.00	100000.00														

	资 金 流 入																
(二)	现 金 流 出	166,60 0.00		0.0 0	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	128,20 0.00
1	付 息	41,600 .00		0.0 0	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200 .00	3,200. 00
2	偿 还 本 金	125,00 0.00															125,00 0.00
(三)	筹 资 活 动 净 流 入	-41,60 0.00	125,00 0.00	0.0 0	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-3,20 0.00	-128,2 00.00
二	投 资 活 动																
(一)	现 金																

	流 入																
(二)	现 金 流 出 (建 设 支 出)	121,80 0.00	121,80 0.00														
(三)	建 设 期 利 息	3,200. 00	3,200. 00														
(四)	投 资 活 动 净 流 入	-125,0 00.00	-125,0 00.00														
三	经 营 活																

	动																
(一)	现金流入	249,253.20		0.00	17,640.00	17,640.00	17,640.00	17,640.00	17,640.00	19,404.00	19,404.00	19,404.00	19,404.00	19,404.00	21,344.40	21,344.40	21,344.40
(二)	现金流出	85,172.10		0.00	4,630.81	4,630.81	4,630.81	4,630.81	4,630.81	4,877.93	4,877.93	14,645.69	6,579.50	6,579.50	7,053.62	7,087.20	10,316.70
(三)	经营活动净流入	164,081.10		0.00	13,009.19	13,009.19	13,009.19	13,009.19	13,009.19	14,526.07	14,526.07	4,758.31	12,824.50	12,824.50	14,290.78	14,257.20	11,027.70
四	期末现金及现金等价物余	-2,518.90		0.00	9809.19	9809.19	9809.19	9809.19	9809.19	11326.07	11326.07	1558.31	9624.50	9624.50	11090.78	11057.20	-11717.20

	额																
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--