

新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及
配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00457 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月



目录

一、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目运营期	3
（三）投资估算与资金筹措方式	3
二、应付债券本息情况	3
三、评价依据及假设	7
（一）基本假设条件	7
（二）收入来源及估算依据	7
（三）运营成本估算依据	9
（四）相关税费	10
（五）项目收益预测	10
（六）本息覆盖倍数	11
四、总体评价结果	12

新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及配套基础设施

施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00457 号

我们接受伊宁县伊东工业园区管理委员会委托，对新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《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》。发行人对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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，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其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净收益能够合理保障偿

还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据《新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告》项目主要建设内容为：新建标准化厂房及配套基础设施建设项目，新建织布车间、准备车间、库房约 15 万 m²，配套建设空压站 1 座、泵房 1 间及地面硬化等附属设施。

（二）项目运营期

本项目运营期为2027年-2039年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目建设总投资65,000.00万元。其中：工程费用55387.5万元，工程建设其他费3000.95万元，基本预备费5573.82万元，债券发行费用89万元，建设期利息1350万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为65000.0万元，其中项目资本金15000.0万元，为自筹资金，占总投资的23.08%，专项债券资金50000.00万元，占总投资的76.92%。发行期限为15年。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额申请地方政府专项债券资金

50,000.00万元，其中2022年5月成功发行21000万元，利率为3.33%；2022年10月成功发行16000万元，利率为3.09%；拟申请2025年度专项债13000万元，债券存续期15年期，年利率暂按3.2%估算，在债券存续期每半年付息一次，到期后一次偿还本金。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

项目各年还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金 余额	融资利率			当年偿还利息				发行服务 费	登记托管 费	兑付服务费
					第一批 (2022 年 5 月)	第二批 (2022 年 10 月)	本批次 (2026 年 3 月)	第一批 (2022 年 5 月)	第二批 (2022 年 10 月)	本批次 (2026 年 3 月)	小计			
2022 年		37,000.00		37,000.00	3.33%	3.09%		699.30	494.40		1,193.70	37.00	2.96	1.85
2023 年	37,000.00			37,000.00	3.33%	3.09%		699.30	494.40		1,193.70			1.85
2024 年	37,000.00			37,000.00	3.33%	3.09%		699.30	494.40		1,193.70			1.85
2025 年	37,000.00	13,000.00		50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70	13.00	1.04	2.50
2026 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2027 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2028 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2029 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2030 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2031 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2032 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2033 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2034 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2035 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			2.50
2036 年	50,000.00		37,000.00	13,000.00	3.33%	3.09%	3.20%	699.30	494.40	416.00	1,609.70			0.65
2037 年	13,000.00			13,000.00			3.20%			416.00	416.00			0.65
2038 年	13,000.00			13,000.00			3.20%			416.00	416.00			0.65

2039 年	13,000.00		13,000.00	0.00			3.20%			416.00	416.00			0.00
		50,000.00	50,000.00								24,145.50	50.00	4.00	35.00

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
6. 无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目运营收入为厂房租赁收入等。属于专项收入。债券存续期内，项目收入自 2027 年开始计算，到 2039 年底。考虑债券存续期，2039 年按照 12 个月计算。

根据《新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目收入来源为厂房租赁收入等。根据项目特点及近年来类似项目的收入情况，结合市场行情估算相关收入如下：

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本期债券募集资金投资项目现金流入通过

主要为厂房租赁收入，经营收入中单价采用谨慎性原则测算。

1、营业收入估算

本项目根据项目运营合作情况，综合考量，按照如下方式实现收入：

项目投产运营后，经营性收益来源为厂房租赁收入，根据项目可行性研究报告，项目建成可供用于出租厂房 150000.00 m²，出租率方面，预计投产当年（2027 年）出租率为 50.00%，第二年（2028 年）为 70.00%，第三年（2029 年）为 90.00%，第四年至债券存续期结束为 100.00%。

租金方面，根据可行性研究报告数据并参考伊犁地区同类型厂房租赁单价，预计投产当年厂房日租金为 2.00 元/m²，租金涨幅为每 3 年 5%。

债券存续期内累计取得厂房租赁收入 145042.40 万元，年均收入 11157.11 万元。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

单位：万元

项目	合计	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
收入 (万元)	145042.3997	5475.00	7665.00	9855.00	11497.50	11497.50	11497.50	12072.38	12072.38	12072.38	12675.99	12675.99	12675.99	13309.79
租赁收入	145042.40	5475.00	7665.00	9855.00	11497.50	11497.50	11497.50	12072.38	12072.38	12072.38	12675.99	12675.99	12675.99	13309.79
日租金		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43

租赁 面积		7500 0.00	1050 00.0 0	1350 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0	1500 00.0 0
----------	--	--------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

（三）运营成本估算依据

参考可行性研究报告内容，

本项目成本包括工资及福利费、修理费、水、电、暖费用及其他管理费用。债券存续期内，项目成本自 2027 年开始计算，到 2039 年底。考虑债券存续期，2039 年按照 12 个月计算。

（1）燃料及动力成本

主要为项目建成设施日常运营所产生的动力成本，包括水电暖等，由于标准化厂房用于对外出租，因此厂房产生的燃料及动力成本由承租户自行承担，因此本次测算考虑的燃料及动力成本主要为物业用水、物业用电、物业用暖、物业用燃油，根据可行性研究报告并结合项目规模，预计年均燃料及动力成本为 2.00 万元。

（2）职工薪酬

根据项目建设规模，项目投产运营后，定员 50 人，预计投产当年（2023 年）职工薪酬成本为 255.60 万元，预计增幅为每年 5%。

（3）维护养护成本

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，预计为固定资产折旧额的 10.00%，项目建设完成后，形成固定资产 65,000.00 万元，折旧方式为平均年限法，则投产当年维护养护成本为 216.67 万元，考虑到物价及市场变动因素，预计增幅为每年 3%。

（4）其他管理费用

主要包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费、培训费等各项办公开支，参考其他地区同类型产业园区经营成本，预计为经营收入的 2%。

根据上述测算，截止债券存续期结束，项目累计产生经营成本 10838.14 万元，其中燃料及动力成本 26.00 万元，职工薪酬 4527.44 万元，维护养护成本 3383.85 万元，其他管理费用 2900.85 万元。

根据以上预测信息，预测期内年度成本费用情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	202 7 年	202 8 年	202 9 年	203 0 年	203 1 年	203 2 年	203 3 年	203 4 年	203 5 年	203 6 年	203 7 年	203 8 年	2039 年
人工工资及福利费	4527 .44	255 .60	268 .38	281 .80	295 .89	310 .68	326 .22	342 .53	359 .65	377 .64	396 .52	416 .35	437 .16	459. 02
外购原材料和燃料动力费	26.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.0 0	2.00
维修费用	3383 .85	216 .67	223 .17	229 .86	236 .76	243 .86	251 .18	258 .71	266 .47	274 .47	282 .70	291 .18	299 .92	308. 91
管理费用	2900 .85	109 .50	153 .30	197 .10	229 .95	229 .95	229 .95	241 .45	241 .45	241 .45	253 .52	253 .52	253 .52	266. 20
经营成本	1083 8.14	583 .8	646 .85	710 .76	764 .60	786 .49	809 .34	844 .69	869 .58	895 .55	934 .74	963 .05	992 .60	1036 .13

（四）相关税费

增值税按营业收入额 9%计取、城建税按增值税额 7%计取、教育费附加按增值税额 3%计取、地方教育费附加按增值税额 2%计取、企业所得税按 25%计算。

根据财税[2008]170 号规定：自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、

安装) 固定资产发生的进项税额, 可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(以下简称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 22612.32 万元。

单位: 万元

项目名称	合计	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
应缴增值税	8037.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	808.38	996.80	996.80	996.80	1046.64	1046.64	1046.64	1098.97
销项税	11975.95	452.06	632.89	813.72	949.33	949.33	949.33	996.80	996.80	996.80	1046.64	1046.64	1046.64	1098.97
进项税	3938.28	452.06	632.89	813.72	949.33	949.33	140.95							
税金及附加	964.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	97.01	119.62	119.62	119.62	125.59	125.59	125.59	131.88
城市建设维护税(7%)	562.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.59	69.78	69.78	69.78	73.26	73.26	73.26	76.93
教育费附加及地方教育附加税(5%)	401.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.42	49.84	49.84	49.84	52.33	52.33	52.33	54.95
所得税(25%)	21647.80	0.00	809.82	1341.34	1738.51	1733.03	1703.07	1832.30	1826.08	1819.58	1959.66	2251.01	2243.62	2389.78
合计(1+2)	22612.32	0.00	809.82	1341.34	1738.51	1733.03	1800.08	1951.92	1945.70	1939.20	2085.25	2376.60	2369.21	2521.66

(五) 项目收益预测

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为111,591.94 万元, 债券还本付息总额及其他财务费用74,234.50 万元, 债券存续期内项

目运营净收益对债券本息及其他财务费用的覆盖倍数为1.50倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（六）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为111,591.94万元，计算的本息覆盖倍数为1.50倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目资金平衡收益表

单位：万元/倍

项目		合计	2022 年	2023 年	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	2039 年
收入	运营收入	145,042.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5475.00	7665.00	9855.00	11497.50	11497.50	11497.50	12072.38	12072.38	12072.38	12675.99	12675.99	12675.99	13309.79
扣除项	运营成本	10,838.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	583.77	646.85	710.76	764.60	786.49	809.34	844.69	869.58	895.55	934.74	963.05	992.60	1036.13
	相关税费	22,612.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	809.82	1341.34	1738.51	1733.03	1800.08	1951.92	1945.70	1939.20	2085.25	2376.60	2369.21	2521.66
可用于资金平衡的相关收益 A		111,591.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4891.23	6208.33	7802.90	8994.39	8977.98	8888.08	9275.77	9257.10	9237.62	9656.00	9336.35	9314.18	9752.00
专项债应付款情况	债券本金	50,000.00	37000.00	0.00	0.00	13000.00														
	发行服务费	50.00	37.00	0.00	0.00	13.00	0.00													
	登记托管费	4.00	2.96	0.00	0.00	1.04	0.00													
	兑付服务费	35.00	1.85	1.85	1.85	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.65	0.65	0.65	0.00
	债券利息	24,145.50	1193.70	1193.70	1193.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	1609.70	416.00	416.00	416.00
	本息合计 B	24,234.50	1235.51	1195.55	1195.55	1626.24	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1612.20	1610.35	416.65	416.65	416.00
本息覆盖倍数 A/B		1.50																		

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内新疆伊犁州伊宁县织造园二期织布区标准化厂房及配套基础设施建设项目累计净收益111591.94万元，专项债券存续期利息24145.50万元，债券本息合计74145.50万元。发行费50.00万元，登记托管费为4.0万元，兑付服务费为35.0万元，其他财务费用合计为89.00万元。项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.50倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(此页无正文)

北京政德会计师事务所(普通合伙)
北京政德会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 11 日



统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E



(副本) (1-1)

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。一般项目：财务咨询；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

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。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：

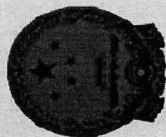
证书序号: 0011986

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



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

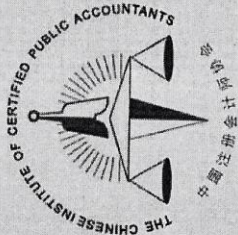
执业证书编号: 11010329

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



北京政德会计师事务所(普通合伙)



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



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

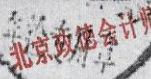


证书编号: 321000340042
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

仇凌(321000340042)
已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



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



事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

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.



仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

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.



仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年 月 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



×

cmis.cicpa.org.cn

...

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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-08-27

通过

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过


北京政德会计师事务所(普通合伙)



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

李焕霞

姓 名	李 焕 霞
性 别	女
出 生 日 期	1971-05-18
工 作 单 位	山西晋文会计师事务所(普通合伙)
身 份 证 号 码	140202197105183023



证书编号: 14020681006

批准注册协会: 山西省

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

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.





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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年2月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年4月26日

12

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年12月5日

13

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.



2018年11月1日

6

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.



2019年4月25日

7



北京政德会计师事务所(普通合伙)



2025 年年检二维码



×

cmis.cicpa.org.cn

...

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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	

北京政德会计师事务所(普通合伙)
110106094110684