

尉犁现代综合物流产业园基础设施
建设项目

地方政府专项债券项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

中伟天业咨字〔2025〕23号

北京中伟天业会计师事务所(普通合伙)



地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号院 1 号楼 A 座二层 20147

电话：(0991)8876271

目 录

尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目地方政府专项债券方案总体评价报告 . 1

一、评价内容 2

 （一）项目基本情况 2

 （二）项目投资估算及资金筹措计划 2

二、本项目债券应付本息情况 2

三、评价要素 2

 （一）资金充足性 3

 （二）资金稳定性 4

四、总体评价结论 5

 附表 1：项目收入、税金及附加估算表 6

 附表 2：总成本费用估算表 7

 附表 3：现金流分析测算表 8

尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目 地方政府专项债券方案总体评价报告

中伟天业咨字(2025) 23 号

我们接受尉犁县商务和工业信息化局委托,对尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目(以下简称“该项目”)地方政府专项债券项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。尉犁县商务和工业信息化局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

根据我们对支持这些的证据的审核,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。

本评价报告仅供尉犁县商务和工业信息化局对本项目申请地方政府专项债券 42,000.00 万元的目的使用,不得用作其他任何目的。

经审核,我们认为,尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目地方政府专项债券预测偿债备付率为 1.26 倍,该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时,我们查阅了《新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目实施方案》以及有关的基础数据,通过测算,未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下:

一、评价内容

(一) 项目基本情况

1、项目名称：尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目。

2、项目建设地点：尉犁县民主路南侧、东环路东侧。

3、项目主管单位：尉犁县商务和工业信息化局。

4、项目建设主要内容及规模：对尉犁县城区和平东路南侧、孔雀南路东侧孔雀河县城段北岸老旧街区（厂区）进行改造，内容包括沿街老电影院加固修缮 1500 平方米，屋顶修复 2100 平方米、外立面整治 1500 平方米、内部修缮 1500 平方米；老旧厂区改造 3600 平方米；管线改造（室外给水、排水、供热管线、电气管线等）约 6050 米及相关配套附属设施改造。

(二) 项目投资估算及资金筹措计划

项目总投资 52,500.00 万元，其中：建设工程费用 44,625.00 万元，占项目总投资的 85%；工程其他费用 3,675.00 万元，占项目总投资的 7%；基本预备费 4,200.00 万元，占项目总投资的 8%。

本项目建设总投资 52,500.00 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 42,000.00 万元，占项目总投资 80%，单位自筹 10,500.00 万元，占项目总投资 20%。

二、本项目债券应付本息情况

尉犁县商务和工业信息化局拟就该项目发行专项债券 42,000.00 万元，债券发行期限 10 年，依据专项债还款要求，前 9 年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按 3.2% 测算，年支付利息 1,344.00 万元，10 年还本付息合计 55,440.00 万元。项目还本付息计划详见《项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表》：

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表											
										单位：万元	
专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年初借款余额	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	
偿还本金										42000	42000
年底借款余额	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	0	
支付利息	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	13440
利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	
还本付息	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	1344	43344	55440

三、评价要素

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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本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。

根据《通知》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地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。

（一）资金充足性

1、项目收入

本项目收入来源为：仓储用房租赁收入、供水收入。

（1）仓储用房租赁收入

本项目计划新建 11 栋仓储库房共 146434 平方米，随着库尔勒陆港枢纽、临空经济区等对外开放平台建设加快推进，尉犁将成为丝绸之路经济带核心区重要的综合交通次枢纽、南疆商贸物流集散中心和干鲜果品展示交易中心。结合尉犁县周边制造业、电商及农产品冷链等行业对仓储物流的需求日益增长的情况，根据本项目仓储库房建设规模，预计建成后运营期第一年即 2027 年出租量达 80%，即 117147.20 平方米，往后逐年增长 10%到运营期第三年达 100%即 131790.60 平方米后保持不变。

根据尉犁县及周边仓储租赁市场情况，本项目建成后，仓储用房租赁单价按 2.4 元/平方米·天收费，收费价格每 3 年增长 10%。

经测算，债券存续期内，仓储库房租赁收入 108,008.55 万元。

（2）供水收入

根据目前尉犁县相关企业情况，预计建成后第一年用水量达 240.00 万立方米·年，随着出租率提高，用水量第二年达 270.00 万立方米·年，第三年开始用水量达 300.00 万立方米。

根据尉发改〔2010〕115 号文件，居民用水 2.29 元/立方米，工业用水 2.45 元/立方米，基建用水 3.6 元/立方米，商业用水 4.01 元/立方米，特种行业用水 6.36 元/立方米（洗浴，桑拿，洗车等）。本项目水价按照工业用水 2.45 元/立方米计算，计算期不考虑水价上涨。

本项目债券存续期内，园区供水收入共计 5,659.50 万元。

综上所述，本项目债券存续期内，仓储用房租赁收入、供水收入共计 113,668.05 万元。（详见附表 1）

2、项目运营成本

（1）工资及福利费

本项目计划聘用员工 10 人，工种不同工资标准不同，暂按人均 6 万元/年，经测算债券存续期工资及福利费 480.00 万元。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要是设施用电、用水等费用，按当年收入的 5%计算。经测算债券存续期燃料动力费 5,683.40 万元。

（3）设施设备维护费

设施维修维护费主要用于固定资产的日常维护费用，按本项目当年固定资产折旧的 5% 计算，经测算债券存续期设施设备维护费 847.88 万元。

(4) 其他管理费用

其他管理费用按以上三项费用之和的 10% 计取，经测算债券存续期其他管理费用 701.13 万元。

(5) 折旧和摊销

固定资产折旧采用平均年限法，按 20 年，净残值率按 5% 计算。摊销年限按 5 年。

(6) 财务费用

财务费用为每年支付债券资金利息。

(7) 运营成本

运营成本主要是工资及福利费、燃料动力费、设施设备维护费、其他管理费用，测算运营成本共 7,712.41 万元。

(8) 总成本费用估算

测算债券存续期总成本共计 41,784.91 万元。（详见附表 2）

3、项目税费

项目涉及应缴纳税金为增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税、企业所得税。

增值税税率按照国家相关部门公布的最新税率计算。

城市维护建设费费率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%；房产税税率 12%。

企业所得税率 25%。

通过上述计算，项目运营期内增值税及附加共计 23,285.00 万元，所得税共计 12,821.53 万元。税费共计 36,106.54 万元。

4、可支付本息的项目收益

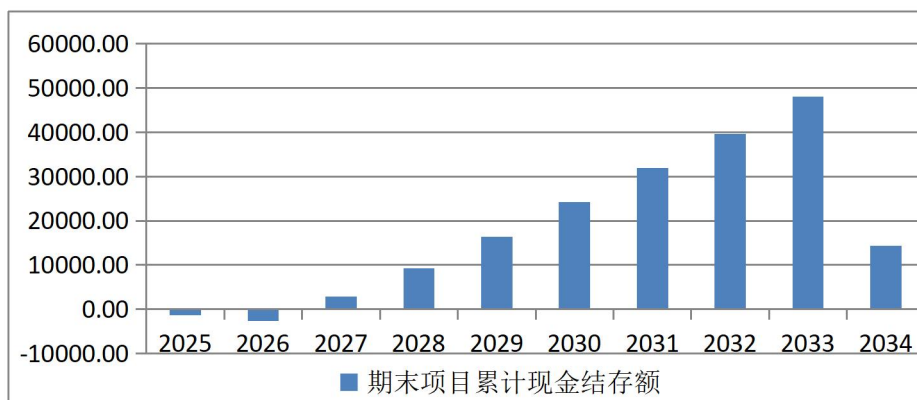
本项目在债券存续期内，仓储用房租赁收入及供水收入共计 113,668.05 万元，运营成本费用 7,712.41 万元，税费 36,106.54 万元，可用于债券还本付息的现金流收入共计 69,849.10 万元。完全覆盖本项目拟申请发债额度 42,000.00 万元的本金和利息，偿债备付率为 1.26 倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。（详见附表 3）

(二) 资金稳定性

根据尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目地方政府专项债券发行计划，本项目申请地方政府专项债券发行金额为 42,000.00 万元，十年期，还本付息支出 55,440.00 万元。根据尉犁县商务和工业信息化局提供数据，本债券对应的尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目计划 2027 年运营。在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 69,849.10 万元，现金流收入能够完

全覆盖地方政府专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 14,409.10 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目
地方政府专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



四、总体评价结论

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目专项债券可以以相较合理的融资成本完成资金筹措。同时，仓储用房租赁收入、供水收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足专项债券发行还本付息要求。专项债券的本息覆盖率可达到 1.26 倍，充分满足债券发行还本付息要求。

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部分尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

北京中伟天业会计师事务所(普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师
刘光敏
110002590029

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师
郭春菊
110002040009

二〇二五年十月二十六日

附表 1：项目收入、税金及附加估算表

项目收入、税金及附加估算表													
													单位：万元
序号	项目名称	合计值	平均值	建设期		运营期							
	专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	项目收入	113668.05	14208.51			10850.09	12206.36	13562.62	14845.38	14845.38	14845.38	16256.42	16256.42
1	仓储用房租赁收入	108008.55				10262.09	11544.86	12827.62	14110.38	14110.38	14110.38	15521.42	15521.42
	出租面积 (m²)					117147.20	131790.60	146434.00	146434.00	146434.00	146434.00	146434.00	146434.00
	单价 (元/ m² · 天)					2.40	2.40	2.40	2.64	2.64	2.64	2.90	2.90
2	供水收入	5659.50				588.00	661.50	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
	供水量 (万m³ · 年)					240.00	270.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	水价 (元/m³)					2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
二	税金及附加	23285.00	2910.63			2216.92	2494.03	2771.15	3041.59	3041.59	3041.59	3339.07	3339.07
1	增值税	9385.44	1173.18			895.88	1007.86	1119.85	1225.77	1225.77	1225.77	1342.27	1342.27
2	城市维护建设税	469.27	58.66			44.79	50.39	55.99	61.29	61.29	61.29	67.11	67.11
3	教育费附加	281.56	35.20			26.88	30.24	33.60	36.77	36.77	36.77	40.27	40.27
4	地方教育费附加	187.71	23.46			17.92	20.16	22.40	24.52	24.52	24.52	26.85	26.85
5	房产税	12961.03	1620.13			1231.45	1385.38	1539.31	1693.25	1693.25	1693.25	1862.57	1862.57

附表 2：总成本费用估算表

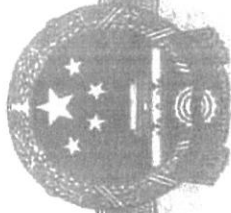
总 成 本 费 用 估 算 表													
序号	项目名称	合计	平均值	建设期		运营期							
	专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资福利	480.00	60.00	0.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	维修费	847.88	105.98	0.00	0.00	105.98	105.98	105.98	105.98	105.98	105.98	105.98	105.98
3	燃料动力费	5683.40	710.43	0.00	0.00	542.50	610.32	678.13	742.27	742.27	742.27	812.82	812.82
4	其他管理费	701.13	87.64	0.00	0.00	70.85	77.63	84.41	90.83	90.83	90.83	97.88	97.88
5	经营成本	7712.41	964.05	0.00	0.00	779.34	853.93	928.53	999.08	999.08	999.08	1076.69	1076.69
6	折旧	16957.50	2119.69	0.00	0.00	2119.69	2119.69	2119.69	2119.69	2119.69	2119.69	2119.69	2119.69
7	摊销	3675.00	735.00	0.00	0.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00			
8	财务费	13440.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
9	总成本	41784.91	4178.49	1344.00	1344.00	4978.03	5052.62	5127.21	5197.77	5197.77	4462.77	4540.37	4540.37

附表 3：现金流分析测算表

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限(10年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
现金流模拟测算表											
现金流入											
资本金流入											0.00
债券资金流入	42000										42000.00
其他资金流入	5250	5250									10500.00
项目收益现金净流入			6940.05	7693.46	8446.88	9153.21	9153.21	8969.46	9746.42	9746.42	69849.10
现金流入总额	47250.00	5250.00	6940.05	7693.46	8446.88	9153.21	9153.21	8969.46	9746.42	9746.42	122349.10
现金流出											
建设期资金流出	47202.54	5250.00									52452.54
运营期现金流出											0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	47.46										47.46
债券还本付息	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	43344.00	55440.00
现金流出总额	48594.00	6594.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	43344.00	107940.00
现金净流量											
当年项目现金净流入	-1344.00	-1344.00	5596.05	6349.46	7102.88	7809.21	7809.21	7625.46	8402.42	-33597.58	
期末项目累计现金结存额	-1344.00	-2688.00	2908.05	9257.52	16360.39	24169.60	31978.81	39604.27	48006.68	14409.10	
评价偿债覆盖率	1.26										

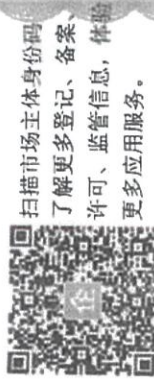


统一社会信用代码

91110112MA04EQEH6T

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。



名称 北京中伟天业会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

负责人 刘光敏

经营范围 从事会计师事务所业务；代理记账；销售文化用品。(下期出资时间为2039年1月1日)市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)



出资额 50万元

成立日期 2021年09月02日

主要经营场所 北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二

层20147



登记机关

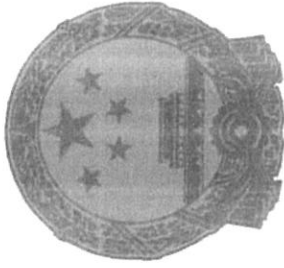
2025年03月05日

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.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

合伙）

首席合伙人：刘光敏

主任会计师：

经营场所：北京市昌平区回龙观东大街338号
院1号楼A座2层20147

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010428

批准执业文号：京财会许可[2022]0187号

批准执业日期：2022年4月28日



证书序号：0022696

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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制





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.



姓名：刘光敏
证书编号：110002590029



刘光敏 110002590029
下载

证书编号：110002590029

批准注册协会
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

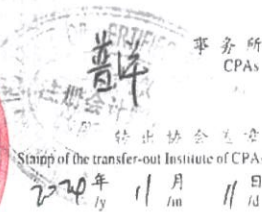
发证日期：2020年09月15日
Date of Issuance



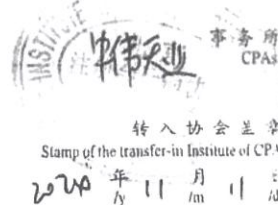
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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
2020年11月11日



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年11月11日

姓名：刘光敏
性别：男
出生日期：1974-08-28
工作单位：北京普华永道会计师事务所
身份证号码：610113197408280054





郭存菊 110002040009

下载

证书编号:
No. of Certificate

110002040009

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

新疆注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2002

年 月 日

10

2018年3月12日(续签)

年度检验登记
Annual Renewal



本证书经此
This certifies
this renewal.

郭存菊 110002040009



同意调出
Agree the holder to be transferred from

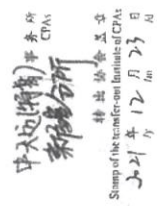


同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



中国注册会计师协会



姓名
Full name

郭存菊

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1971-05-04

工作单位
Working unit

中天运会计师事务所(普通合伙)新疆分所

身份证号码
Identity card No

650104197105041727

