

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

填报单位：尉犁县商务和工业信息化局（公章）

填报日期：2025年10月20日



目录

一、项目基本情况	1
（一）政策背景	1
（二）项目背景	4
（三）项目概况	5
（四）项目主管部门	6
（五）立项和建设的相关批复文件	8
（六）项目开工和建设时间	8
（七）合法性审核的律师事务所	8
二、经济社会效益分析	8
（一）经济效益分析	8
（二）社会效益分析	9
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	9
（一）事前绩效评估结果	9
（二）绩效目标的设定	10
（三）绩效监控和评价	11
四、项目投资估算及资金筹措方案	12
（一）编制依据	12
（二）项目总投资估算	14
（三）项目融资计划	15

(四) 建设期资金平衡方案	17
五、项目收益与融资自求平衡方案	18
(一) 项目运作模式	18
(二) 项目运营收益	20
(三) 财务费用	23
(四) 项目运营成本	23
(五) 相关税费	26
(六) 资金平衡测算	26
(七) 会计报表	30
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	33
六、项目压力测试与评价	33
(一) 压力测试	33
(二) 总体评价	34
七、项目风险提示	34
(一) 影响项目风险因素	34
(二) 潜在风险应对措施	36
八、其他需要说明的事项	38

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

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《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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61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）及国家发展改革委、财政部和新疆维吾尔自治区发展改革委、财政厅关于做好2025年新增地方政府专项债券发行使用工作安排等法律法规及文件要求，结合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拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

物流园区作为我国物流行业的关键节点与经济社会运行的重要支撑，在国家政策扶持下不断演进。从早期聚焦仓

储设施改造新建，到推动物流园区有序发展，再到当下统筹物流枢纽设施，政策导向持续升级。步入“十四五”，我国经济迈向高质量发展阶段，物流产业作为基础性、战略性、先导性力量，其高质量发展成为经济高质量发展的关键构成，而物流园区作为产业发展的核心载体，转型升级迫在眉睫。

2019年2月，国家发展改革委发布《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，针对物流高质量发展的关键难题，提出系统性解决方案，旨在降低社会物流成本、增强实体经济活力、提升经济运行效率，为国内市场的壮大与国民经济高质量发展筑牢根基，也为物流园区的高质量转型升级提供了关键指引。在此政策背景下，物流产业与物流园区的高质量发展，对于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局意义重大。“双循环”发展格局自2020年4月在中央财经委员会第七次会议首次提出后，迅速融入国家发展规划，成为经济发展的重要战略方向。

2022年，中共中央、国务院印发的《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》进一步明确，持续推进重点领域补短板，完善物流基础设施网络是关键任务。纲要着重强调统筹国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、示范物流园区等的布局建设，致力于优化国家骨干物流基础设施网络，提升跨区域物流服务能力，支撑构建“通道+枢纽+网络”的现代化

物流运行体系。同时，对商贸物流设施网络优化、农产品产地仓储保鲜冷链物流设施建设等提出具体要求，力求提高城乡冷链设施网络覆盖水平，实现食品产销供的冷链全覆盖。

2024 年 10 月，自然资源部印发《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》，从增加物流发展空间供给、加大自然资源要素保障力度、推进物流用地提质增效、提升要素支撑服务效能四个维度，细化十条政策措施，全力降低全社会物流成本，推动现代物流高质量发展。通知明确指出，要统筹各类物流设施建设，落实空间布局安排，积极保障重大物流基础设施等建设项目的用地用海需求，支持采用灵活的土地供应方式，鼓励利用铁路存量土地、集体建设用地等建设物流基础设施。对于纳入国家和省级示范的物流园区新增物流仓储用地，将给予重点保障；各地区物流业发展规划确定的重点物流项目用地，可在土地利用年度计划中优先安排。这一系列政策措施，为尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目在土地资源获取、空间布局规划等方面提供了有力的政策支撑与保障。

深入贯彻落实党的“二十大”和中央经济工作会议精神，为促进形成共促高质量发展合力，用好地方政府债券，扩大有效投资，发挥好地方政府债券拉动投资、稳定经济的重大作用。本项目属于国家重点支持的“城乡冷链等物流基础设施”领域，符合国家关于综合物流园区等园区基础设施建设的

相关政策和地方政府专项债券资金投向支持领域。

（二）项目背景

二十大报告明确提出建设现代化产业体系，加快发展物联网，打造高效顺畅的流通体系，降低物流成本。近期召开的中央经济工作会议则立足战略全局，着眼于改善社会心理预期、提振发展信心，将恢复和扩大消费置于优先位置，强调增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景。物流产业与物流园区的稳健发展，恰好为提振消费信心、优化消费条件、创新消费场景奠定坚实基础，为消费物品的物流畅通提供关键服务保障。

巴音郭楞蒙古自治州在区域物流发展规划中，将尉犁县定位为南疆网货中心，明确提出要结合库尔勒市国家级综合交通枢纽和陆港型国家物流枢纽建设，高水平规划打造多式联运集疏系统，优化区域商贸物流资源，构建“通道+枢纽+网络”物流运行体系。这一区域规划定位，为尉犁现代综合物流产业园的建设提供了更为广阔的发展空间与战略机遇，使其能够更好地融入区域物流发展大局，实现资源共享、协同发展。

尉犁县地处天山南麓、塔里木盆地东北部，毗邻巴州库尔勒市，棉花、林果、畜禽等农产品种植业发展迅猛、规模庞大，具备发展以服务农业产业化为主的现代物流业的坚实基础。在推进库尔勒国家物流枢纽建设过程中，充分考量库

尔勒与尉犁的区域物流一体化发展，推动枢纽运营企业在尉犁县布局节点设施，并支持尉犁县设立棉花监管库。

通过实施该项目，可改善综合物流园区配套基础设施不完善的问题、提高园区基础设施综合服务功能，进而推进园区整体运行效率和现代化管理水平，为入园企业创造良好的基础设施保障，促进尉犁县增加就业岗位、扩大就业机会，有利于园区及尉犁县经济社会持续健康发展。

（三）项目概况

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、建设项目投向领域分类：城乡冷链等物流基础设施

3、参与主体：尉犁县商务和工业信息化局

4、项目功能定位：本项目实施将提升尉犁县基础设施整体功能，促进资源聚集、发挥协同作用和规模效应，最大限度的优化资源配置提高资源利用效率，为企业提供优质的基础设施服务功能。

5、项目区位：尉犁县民主路南侧、东环路东侧

6、建设内容：新建仓储用房 11 栋，总建筑面积 146434 平方米，其中，新建 58960 平方米专用仓库 1 栋，新建 6960 平方米专用仓库 1 栋，新建 46315 平方米专用仓库 1 栋，新建 3738 平方米通用仓库 3 栋，新建 6380 平方米通用仓库 1 栋，新建 2436 平方米通用仓库 1 栋，新建 4158 平方米通用

仓库 1 栋，新建 2136 平方米通用仓库 1 栋，新建 5652 平方米通用仓库 1 栋，配套建设消防水池及清水池及电力、给排水等附属设施共 2223 平方米。

7、债券发行期限：10 年

8、建设期限：1 年（跨年建设）

9、运营周期：9 年

10、项目性质：新建

（四）项目主管部门

项目主管部门全称：尉犁县商务和工业信息化局

单位地址：尉犁县孔雀路 9 号党政办公大楼 8 楼

主要职责：拟订尉犁县商务和工业信息化发展规划、年度计划并组织实施；承担商务和工业信息化产业结构调整；拟订商务和工业信息产业优化布局、结构调整的政策措施并组织实施，组织协调重点产业调整和质量发展规划的拟订与实施；培育和发展战略性新兴产业。负责推进流通产业结构调整，指导流通企业改革、商贸服务业和社区商业发展，提出促进商贸中小企业发展的政策建议，推动流通标准化和连锁经营、商业特许经营、物流配送、电子商务等现代流通方式的发展。组织拟订并实施现代物流业发展的相关政策措施；研究分析物流业发展的重大问题；指导物流基地项目建设。监测分析工业经济运行态势，调节工业经济运行；拟订经济运行调控目标、政策措施；承担工业运行形势监测分析、

预测预警和信息引导的责任；负责工业经济运行和产业安全有关工作；协调解决工业经济运行中的重大问题并提出工业经济运行的政策建议。组织推进工业和信息化领域全面深化改革工作。拟订全县贸易发展规划，统筹推进城乡市场协调发展，执行国内外资金投向市场体系建设的政策，指导大宗产品批发市场规划和城市商业网点规划、商业体系建设工作，推进有关农村市场体系建设，组织实施农村现代流通网络工程等。

尉犁县商务和工业信息化局对本项目主要职责包括：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

《关于尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目建议书的批复》（尉发改项目〔2025〕98号）

（六）项目开工和建设时间

根据尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目可研报告，项目建设年限：1年（跨年建设）；预计开工时间：2025年9月；竣工时间：2026年9月。

（七）合法性审核的律师事务所

已由新疆天阳律师事务所进行审核，认定本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合尉犁县发展规划；项目合法合规，经对项目法律风险从建设、市场、项目管理和偿付等方面风险进行分析，总体认为：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可实现项目收益与融资自求平衡。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目建成后，依托区位、交通及产业优势，逐步将园区建成为尉犁县产业聚集的高地、县域经济增长的重要增长点，项目实施有利于促

进园区经济结构和产业布局调整，转变经济发展方式，壮大县域经济，促进园区和县域经济高质量发展。据测算，债券存续期内，项目可实现预期收入 113668.05 万元。同时，增加社会劳动就业机会，提高当地百姓收入，有利于园区的经济发展。项目实施的经济效益明显。

（二）社会效益分析

尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目是尉犁县园区基础设施补齐短板的重点项目。通过实施本项目，可提升尉犁县现代综合物流园区基础设施服务整体功能，增强园区基础设施配置条件，解决需求与基础设施服务功能不完善的矛盾，优化园区投资环境，为园区入驻企业提供更加优良的基础性保障公共服务；促进园区投资拉动及园区发展壮大，对地方产业的发展起到积极的推动作用，保障园区及县域经济的持续健康快速发展；改善园区及周边生产环境和人居环境，提高居民的生活水平和生活质量；促进尉犁县投资环境和自然环境的有机融合及社会和谐稳定。项目实施社会效益显著。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估结果

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件要求，采用比较法、因素分析法、专家评议法、公众评价法等多种方法对“尉犁现代综合物流产

业园基础设施建设项目”开展了事前绩效评估,对项目实施的必要性、公益性、收益性,项目投资合规性与项目成熟度,项目资金来源和到位可行性,项目收入、成本、收益预测合理性,债券资金需求合理性,项目偿债计划可行性和偿债风险点,绩效目标合理性七项重点评估内容进行分析,根据事前绩效评价体系评估情况,综合考虑项目绩效管理和本项目实际情况,评估结论为:项目属于城乡冷链等物流基础设施领域的重要项目,项目建设符合地方政府专项债券投资领域,与尉犁县商务和工业信息化局职能相关性较强,项目相关政策可持续性较好,预期效果可持续性存在强,绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性,绩效指标细化、可衡量,财政资金投入具有可行性且风险可控,本项目实施具有必要性与公益性,自身的收益能够偿还债券本息,前期手续完备,符合地方政府专项债发行合规性要求,综合评价对该项目应“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

项目设置二级指标 6 个,包括数量、质量、时效、成本指标、社会效益指标、满意度指标;设定三级指标 8 个,其中量化指标 7 个,量化指标占三级指标量的 87.5%(≥70%)。详见专项债券项目支出绩效目标表。

2025 年度财政项目支出绩效目标表

项目名称	尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目		
预算单位	尉犁县商务和工业信息化局	项目负责人	宋金星

项目资金 (万元)		年度预算总额（万元）：52500.00						
		其中：单位自筹 10500.00						
		债券资金 42000.00						
年度总体目标								
新建仓储用房 11 栋，总建筑面积 146434 平方米，其中，新建 58960 平方米专用仓库 1 栋，新建 6960 平方米专用仓库 1 栋，新建 46315 平方米专用仓库 1 栋，新建 3738 平方米通用仓库 3 栋，新建 6380 平方米通用仓库 1 栋，新建 2436 平方米通用仓库 1 栋，新建 4158 平方米通用仓库 1 栋，新建 2136 平方米通用仓库 1 栋，新建 5652 平方米通用仓库 1 栋，配套建设消防水池及清水池及电力、给排水等附属设施共 2223 平方米。								
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值 设定依据	上年完成值	指标 分值 权重	指标赋 分规则	佐证资料
产出指标	数量指标	新建仓储用房面积	=146434 平方米	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
		新建仓储用房栋数	=11 栋	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
	质量指标	工程质量合格率	=100%	行业标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
	时效指标	项目开工及时率	=100%	计划标准	/	10	直接赋分	工作资料
成本指标	经济成本指标	工程预算控制率	≤ 5%	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	原始凭证
		专款专用率	=100%	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	原始凭证
效益指标	社会效益指标	完善仓储设施功能	有效完善	计划标准	/	20	按评判等级赋分	工作资料
满意度指标	满意度指标	县域群众满意度	≥ 95%	计划标准	/	10	满意度赋分	工作资料

(三) 绩效监控和评价

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(财预〔2021〕61号)、《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，对项目进行事前绩效评估、事中绩效监控和事后绩效评价。

一是在项目申报入库前，委托第三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果等设定绩效目标，录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；

二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现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。

三是在项目完成后或每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自我评价工作，填写项目支出绩效自评表并撰写事后绩效自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

2、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）。

3、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）。

4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43

号)。

5、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

6、《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)。

7、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)。

8、建筑工程根据项目的建设内容和工程量,按照当地建筑工程单位估算指标、综合定额和参考《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016)的要求进行编制,同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

9、《新疆建筑工程消耗量定额(2010)(上、下册)》。

10、《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》(发改价格〔2011〕534号)。

11、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

12、建筑工程费:参考项目所在地同类工程造价估算。

13、《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):

(1)项目建设管理费参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2016〕504号)计取;

(2)项目前期咨询费参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)计取;

（3）勘察设计费参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计取；

（4）工程监理费参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）参考执行；

（5）招标代理服务费参照《招标代理服务收费》（新发改价格〔2011〕234号）计取；

（6）工程造价咨询服务费参照《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》（新计价房〔2002〕866号）计取。

（7）劳动安全卫生评审费：根据劳动部《建设项目劳动安全卫生监察规定》和《建设项目（工程）劳动安全卫生评价管理办法》（劳动部令第10号）的规定。

14、债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的0.1%计算；登记托管费按照发行债券金额的0.08%计算；兑付服务费按照发行债券金额的0.05%。

（二）项目总投资估算

依据项目可行性研究报告，项目总投资52500万元，其中：建设工程费用44625.00万元，占项目总投资的85%；工程其他费用3675.00万元，占项目总投资的7%；基本预备费4200.00万元，占项目总投资的8%。建设投资估算详细情况见下表：

投资估算表

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		占项目投资比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	数量	单位	
一	工程及设备购置安装费	44625				44625.00			85.00%
1	标准化厂房	35700.00				35700.00	155000.00	m²	
	道路及其他附属设施	8925				8925.00			
二	工程建设其他费用				3675.00	3675.00			7.00%
1	工程前期费				1794.44	1794.44	1	项	
2	工程勘察费				1073.80	1073.80	1	项	
3	监理费				708.16	708.16	1	项	
4	招标代理费				41.14	41.14	1	项	
5	环境影响评价费				10	10	1	项	
6	发行费				42	42	1	项	
7	债券登记服务费				3.36	3.36	1	项	
8	兑付服务费				2.10	2.10	1	项	
三	预备费				4200.00	4200.00			8.00%
1	基本预备费				4200.00	4200.00			
四	合计	44625	0	0	7875	52500			100.00%

（三）项目融资计划

1、项目总投资估算

本项目建设总投资 52500 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 42000 万元，占项目总投资 80%，单位自筹 10500 万元，占项目总投资 20%。

2、项目分年度投资计划

本项目建设期 1 年（跨年建设），2025 年投入 47250 万元，其中地方政府专项债券 42000 万元，单位自筹 5250 万元；2026 年投入 5250 万元，其中单位自筹 5250 万元。项目资金将根据建设投资计划逐步到位。项目资金筹措计划表如下：

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	单位自筹	5250	5250	10500
2	政府专项债券资金	42000	0	42000
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
合计		47250	5250	52500

3、投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）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《中央财政实行特殊转移支付

机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

（4）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，项目主管单位将会定期对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。

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）文件的要求，将专项债券资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

（四）建设期资金平衡方案

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。本项目建设期各年度资金筹措与使用情况如下表：

年度	2025	2026	合计
资金筹措			
单位自筹	5250	5250	10500
债券发行	42000	0	42000
合计	47250	5250	52500
资金使用			
建设资金使用金额合计	47250	5250	52500

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体：尉犁县商务和工业信息化局

项目管理模式：

（1）建立资金的预算管理机制。政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度。规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。货币资金的收付都必须填

制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督。政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

资金筹措计划：

本项目建设总投资 52500 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 42000 万元，占项目总投资 80%，单位自筹 10500 万元，占项目总投资 20%。

保障措施：

本项目申请专项债券，严格遵照专项债券资金管理办法由“尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目”领导小组统一协调管理。加强项目管理，明确职责，层层把关。项目建设严格执行项目责任制、工程监理制、工程招投标制。建立尉犁现代综合物流产业园基础设施建设项目资金使用管理制度，设立专账专户，不得挪用。做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。更好地发挥专项债券资金的使用效益。

（1）建设管理：项目施工验收严格执行国家基本建设项目竣工验收程序进行验收，“尉犁现代综合物流产业园基础

设施建设项目”领导小组及时组织跟踪监督检查,并进行分期验收,年终对项目完成情况进行总结考核,保障项目的有效开展。

(2) 财务管理: 严格执行国家有关投融资和财务经费使用的有关法规, 实行成本控制管理制度, 对项目财政资金实行单列, 保证专款专用, 保证项目资金按期投入和按期收回; 按规定及时编制和上报财务年度执行情况和财务报表; 自觉接受并配合审计部门的检查和财务审计。

(3) 构建项目实施、绩效考核、运营管理等系列运行机制, 相关部门科学制订工作计划和实施方案, 将每个阶段的目标任务进行分解细化, 做到任务到人、责任到人, 确保项目成功建设及运营。

(二) 项目运营收益

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，仓储库房租收入 108008.55 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 5659.50 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 113668.05 万元。

根据以上信息，预测项目债券存续期内各年度收入情况如下：

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

(三) 财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行地方政府专项债券 42000 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 1344 万元，10 年还本付息合计 55440 万元。

债券发行费率 1‰，债券发行费用 42 万元；

债券登记托管费率 0.08‰，债券登记托管费用 3.36 万元；

债券兑付服务费率 0.05‰，债券兑付服务费用 2.1 万元。

(四) 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 5683.40 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 7712.41 万元。

8、总成本费用估算

测算债券存续期总成本共计 41784.91 万元。

根据以上信息，预测项目债券存续期内各年度运营成本情况如下：

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

（五）相关税费

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 23285.00 万元，所得税共计 12821.53 万元。税费共计 36106.54 万元。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

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 113668.05 万元，运营成本费用 7712.41 万元，税费 36106.54 万元，可用于债券还本付息的现金流收入共计 69849.10 万元。具体详见下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营收入	113668.05			10850.09	12206.36	13562.62	14845.38	14845.38	14845.38	16256.42	16256.42
2	经营成本	7712.41			779.34	853.93	928.53	999.08	999.08	999.08	1076.69	1076.69
3	相关税费	36106.54			3130.71	3658.96	4187.21	4693.09	4693.09	4876.84	5433.31	5433.31
4	可偿债收益	69849.10			6940.05	7693.46	8446.88	9153.21	9153.21	8969.46	9746.42	9746.42

2、分年度还本付息情况

本项申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 42000 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 1344 万元，10 年还本付息合计 55440 万元。

项目还本付息计划详见表《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

3、偿债指标的计算

序号	名称	项目可偿债 总收益	总投资或 本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/ 总投资）	69849.10	52500.00	1.33
2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债 总收益/总债务融资本息）	69849.10	55440.00	1.26
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总 收益/总债务融资本金）	69849.10	42000.00	1.66
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿债 专项债收益/专项债券本息）	69849.10	55440.00	1.26
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿债 专项债收益/专项债券本金）	69849.10	42000.00	1.66

6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿 专项债收益/市场化融资本息）	本项目无市场化融资	
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿 专项债收益/市场化融资本金）	本项目无市场化融资	

4、资金测算平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析如下表所示：

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										

5、结论

偿债备付率=可用于还本付息的现金流/当期应还本付息的金额×100%

本项目可用于专项债券还本付息的现金流收入 **69849.10** 万元（详见《现金流分析测算表》），完全覆盖本项目拟申请发债额度 **42000 万元** 的本金和利息。本项目偿债备付率为 **1.26** 倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。

（七）会计报表

利润及利润分配表

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
1	经营收入	113668.05	14208.51	0.00	0.00	10850.09	12206.36	13562.62	14845.38	14845.38	14845.38	16256.42	16256.42
2	税金及附加	23285.00	2910.63	0.00	0.00	2216.92	2494.03	2771.15	3041.59	3041.59	3041.59	3339.07	3339.07
3	总成本费用	41784.91	4178.49	1344.00	1344.00	4978.03	5052.62	5127.21	5197.77	5197.77	4462.77	4540.37	4540.37
4	利润总额	48598.14	4859.81	-1344.00	-1344.00	3655.15	4659.70	5664.26	6606.03	6606.03	7341.03	8376.97	8376.97
5	所得税	12821.53	1282.15	0.00	0.00	913.79	1164.93	1416.06	1651.51	1651.51	1835.26	2094.24	2094.24
6	税后利润	35776.60	3577.66	-1344.00	-1344.00	2741.36	3494.78	4248.19	4954.52	4954.52	5505.77	6282.73	6282.73
7	可供分配利润	35776.60	3577.66	-1344.00	-1344.00	2741.36	3494.78	4248.19	4954.52	4954.52	5505.77	6282.73	6282.73
8	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	未分配利润	35776.60	3577.66	-1344.00	-1344.00	2741.36	3494.78	4248.19	4954.52	4954.52	5505.77	6282.73	6282.73
10	累计未分配利润	126303.68	12630.37	-1344.00	-2688.00	53.36	3548.14	7796.33	12750.85	17705.37	23211.14	29493.87	35776.60

资产负债表										
项目名称	建设期		运营期							
专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
货币资金	-1344.00	-2688.00	2908.05	9257.52	16360.39	24169.60	31978.81	39604.27	48006.68	14409.10
在建工程	47250	52500								
固定资产净值			49645.31	46790.63	43935.94	41081.25	38226.56	36106.88	33987.19	31867.50
资产合计	45906.00	49812.00	52553.36	56048.14	60296.33	65250.85	70205.37	75711.14	81993.87	46276.60
应付债券	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	0
负债合计	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	42000	0
实收资本	5250	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500
未分配利润	-1344.00	-2688.00	53.36	3548.14	7796.33	12750.85	17705.37	23211.14	29493.87	35776.60
负债及所有者权益合计	45906.00	49812.00	52553.36	56048.14	60296.33	65250.85	70205.37	75711.14	81993.87	46276.60

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

根据北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）出具的相关材料认为，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益能保证债券的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，在预测情况未发生重大变化的前提下，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。本项目偿债备付率为 1.26 倍。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

结合本项目具体情况，考虑市场价格、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素造成可偿债净收益变动进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

债券资金覆盖率压力测试表									
资金覆盖率—压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益(万元)	55879.28	59371.74	62864.19	66356.65	69849.10	73341.56	76834.01	80326.47	83818.92
偿债覆盖率	1.01	1.07	1.13	1.20	1.26	1.32	1.39	1.45	1.51

(二) 总体评价

根据本项目债券资金覆盖率压力测试结果，本项目收入可偿债净收益在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，本项目偿债能力整体状况良好，风险可控。结合上述压力测试及分析，针对本项目拟发行的 42000 万元专项债券，本项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

七、项目风险提示

(一) 影响项目风险因素

(1) 建设和管理风险

1) 自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件；恶劣的施工现场条件等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2) 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机

制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（2）财务和市场风险

1）来源于供应商的风险

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商承担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

2）来源于财务方面的风险

由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

（3）公共政策风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（4）偿付风险

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延。

(二) 潜在风险应对措施

(1) 建设和管理风险防控措施

针对上述风险，应制定科学、可行的操作措施，如：制定应急预案、加强项目工程质量控制、强化项目管理、灵活动态把控等措施，尽最大努力把风险控制在可控范围，以减小风险损失，具体应对措施如下：

1) 自然环境和施工条件风险应对措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切保险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2) 施工方风险应对措施

在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料，必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

(2) 财务和市场风险防控措施

1) 供应商风险应对措施

项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

2) 财务风险应对措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

(3) 公共政策风险防控措施

政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

(4) 偿付风险防控措施

准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

八、其他需要说明的事项

无。