

新疆维吾尔自治区

新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准

化厂房及配套附属工程建设项目

专项债券收益和融资自求平衡

专项评价报告

沈阳资信会咨字〔2025〕16号

沈阳资信联合会计师事务所

2025年3月25日



目 录

执行商定程序的报告	1
一、项目概述	2
（一）政策背景	2
（二）项目背景	2
（三）项目建设内容及规模	3
（四）项目融资计划	3
二、评价要素	4
（一）资金充足性	5
（二）资金稳定性	5
三、与项目相关的财务风险	5
（一）市场风险及控制措施	6
（二）财务风险及控制措施	6
（三）管理风险及控制措施	6
（四）经营风险及控制措施	7
四、总体评价	7

沈阳资信联合会计师事务所

执行商定程序的报告

沈阳资信会咨字〔2025〕16号

新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区建设管理局：

我们接受委托，执行了与新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区建设管理局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区建设管理局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》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。本业务的目的仅是为申请新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目专项债券预期收益与融资平衡方案提供专项评价。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。

本报告仅供新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区建设管理局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国·沈阳

二〇二五年三月二十五日

新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目专项债券收益和融资 自求平衡方案专项评价

一、项目概述

（一）政策背景

《农业农村部等15部门关于促进农产品精深加工高质量发展若干政策措施的通知》（农产发〔2018〕3号）提出，要把培育精深加工企业作为一项重要措施，引导加工企业依靠科学技术，牢固树立质量、诚信、品牌发展理念，建设全程质量控制、清洁生产和可追溯体系，生产开发安全优质、营养健康、绿色生态的各类食品及加工品，促进资源循环高值梯次利用。支持龙头企业采取兼并重组、股份合作、资产转让等形式，建立大型企业集团或利益联结机制，带动中小微企业发展，提升企业引领行业发展能力。鼓励一批在经济规模、科技含量和社会影响力方面具有引领优势的加工企业突出主业，适度延伸产业链条，增强核心竞争能力和辐射带动能力，形成一批领军企业和平台型企业。支持企业牵头成立科技创新联盟，推动“产学研推用”一体化发展。引导加工企业与农民合作社和农民构建紧密的利益联结机制，着力扶持一批农村一二三产业融合发展利益共同体，让农民更多地分享精深加工带来的增值收益，促进就地就近就业增收。

（二）项目背景

标准化厂房的建设是落实国家政策的具体体现，它是构筑项目建设平台，为中小企业提供孵化发展的空间，是保证我国中小企业健康

快速发展的重要手段，因此本项目的建设具有良好的产业背景支持。新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区高度重视该项目的建设，把它作为园区产业结构调整 and 优化的公共平台来建设。在当前经济体制转轨和增长方式转型的关键时期，建设现代农业精深加工示范区标准化厂房小微企业创业园可培育和壮大产业发展。

新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区管委会对新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区及园区内项目和民生需求进行调研，提出建设本项目保障中小微企业的落地。新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目正式纳入园区2025年重点建设项目。

基于以上情况，本项目通过建立标准化厂房引进实施智能装备制造产业是符合国家发展战略要求的。

（三）项目建设内容及规模

总占地面积600亩，总建筑面积19.5万平方米。主要总建筑面积约为18万平方米的标准化厂房，业务用房1.5万平方米，配套8公里给排水管网、供电等相关基础设施。

（四）项目融资计划

本项目总投资60000.0万元，其中申请地方政府新增专项债券40000.0万元（已发行专项债券资金15000.0万元，2026年本次计划发行债券资金12000.0万元），由建设单位自筹资金20000.0万元。债券期限10年，债券融资利率按4.5%估算，债券存续期内每半年付息一次，

到期一次还本。

二、评价要素

2017年6月，财政部发布《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）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的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。

2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《中共中央办公厅、国务院办公厅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》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有4个领域项目进一步扩大为10个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本

金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在20%左右。

根据以上文件要求，新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（一）资金充足性

本项目以厂房和办公用房的租赁收入作为还本付息基础。通过对委托方提供的《新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目可行性研究报告》及其他相关资料，对资金收支数据进行分析测算，债券存续期间项目预期收益与融资自求平衡测算表见附表三。根据债券存续期间现金流量模拟测算，项目专项债券在发行期间，项目债券存续期总营业收入为111361.5万元，占用项目偿债收益的相关税费为21954.4万元，总经营成本为900.0万元，项目可偿债收益为88507.1万元。对本次债券本息总额58000.0万元的覆盖倍数为1.53倍。

（二）资金稳定性

根据该项目专项债券发行计划，本项目拟申请专项债券金额40000.0万元（其中已发行专项债券资金15000.0万元，2026年本次计划发行债券资金12000.0万元）。债券期限10年，债券融资利率按4.5%估算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。期末扣除专项债券还本付息金额后项目累计现金结存额为32982.1万元，本项目资金稳定性总体可以得到保证。

三、与项目相关的财务风险

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

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。风险控制措施：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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施

在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等

因素，会对项目建设产生一定的不确定性。风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

四、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，并结合对项目专项债券预期收益与融资平衡方案的分析，我们认为新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目专项债券可以以优惠于银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目运营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项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新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区2024年标准化厂房及配套附属工程建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附表1:

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	生产负荷					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入合并		111361.5			10402.5	10402.5	10402.5	12373.5	12373.5	12373.5	14344.5	14344.5	14344.5
1.1	厂房租赁收入													
1.1.1	营业收入	万元	106434.0			9855.0	9855.0	9855.0	11826.0	11826.0	11826.0	13797.0	13797.0	13797.0
1.1.2	租赁价格	元/平方米·日				1.5	1.5	1.5	1.8	1.8	1.8	2.1	2.1	2.1
1.1.3	销售数量	平方米	180000.0			180000.0	180000.0	180000.0	180000.0	180000.0	180000.0	180000.0	180000.0	180000.0
1.1.4	销项税额	万元	6024.6			557.8	557.8	557.8	669.4	669.4	669.4	781.0	781.0	781.0
1.3	办公用房租赁收入													
1.3.1	营业收入	万元	4927.5			547.5	547.5	547.5	547.5	547.5	547.5	547.5	547.5	547.5
1.3.2	租赁价格	元/平方米·日				1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1.3.3	销售数量	平方米	15000.0			15000.0	15000.0	15000.0	15000.0	15000.0	15000.0	15000.0	15000.0	15000.0
1.3.4	销项税额	万元	406.9			45.2	45.2	45.2	45.2	45.2	45.2	45.2	45.2	45.2

相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	税费小计		21954.4			1835.8	1835.8	1835.8	2420.6	2420.6	2420.6	3005.4	3005.4	3174.2
1.1	增值税		6024.6			557.8	557.8	557.8	669.4	669.4	669.4	781.0	781.0	781.0
1.1.1	销项税	6%	6024.6			557.8	557.8	557.8	669.4	669.4	669.4	781.0	781.0	781.0
1.1.2	进项税	9%	0.0			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.2	附加税金		602.5			55.8	55.8	55.8	66.9	66.9	66.9	78.1	78.1	78.1
1.2.1	城市维护建设税	5%	301.2			27.9	27.9	27.9	33.5	33.5	33.5	39.0	39.0	39.0
1.2.2	教育费附加	3%	180.7			16.7	16.7	16.7	20.1	20.1	20.1	23.4	23.4	23.4
1.2.3	地方教育费附加	2%	120.5			11.2	11.2	11.2	13.4	13.4	13.4	15.6	15.6	15.6
2	企业所得税	25%	15327.4			1222.2	1222.2	1222.2	1684.3	1684.3	1684.3	2146.4	2146.4	2315.1

说明：项目主要收入来源为厂房和办公用房的租赁收入。

1、经营收益

项目主要收入来源为厂房和办公用房的租赁收入。昌吉农高区招商引资昌吉新桥纺织科技有限公司入驻该项目并签署了《绿色低碳循环纺织科技产业园项目投资协议书》，根据投资协议书约定，项目建成后由承租和运营该项目，并投资生产设备开展纺织生产，根据招商引资协议约定根据专项债要求达成如下各项费用约定：

（1）厂房租赁

本项目主要面向纺织产业，根据纺织产业工艺需求如织布、印染、提花等工艺流程厂房高度为12.4米，其他的厂房高度都需要8.5米以上高度；同时对项目区周边及昌吉高新区厂房高度大于8.5米的厂房租金的调研，昌吉高新区新材料示范园风机叶片厂高度为12.4米，属于定制化厂房，厂房租赁价为2.2元/平方米·日，其他周边同类型厂房的均价为1.8元/平方米·日，基于以上实际情况及约定，

项目建成后第3—5年起单价按照1.5元/平方米·日计算；第6—8年按照1.8元/平方米·日计算；第8—11年按照2.1元/平方米·日计算。

(2) 配套办公用房租赁

配套办公用房按照项目区周边的数据取平均值，按照1.0元/平方米·日计算。

(3) 本项目建成后由招商引资企业全部承接运营。

按照上述计算，项目债券存续期内总经营收入为111361.5万元。

(4) 相关税费

本项目销售税金及附加包括增值税、城建税、教育附加和所得税，增值税率按 3%计算，城市维护建设税按增值税的5%计算；教育附加费按增值税的3%计算。所得税按25%的税率计征企业所得税。

综上所述，本项目相关税费主要包括增值税、城建税、教育附加税和所得税。根据《相关税费估算表》可知，本项目债券存续期内相关税费为21954.4万元。

附表2:

总成本费用估算表

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
1	外购原材料费												
2	外购辅助材料费												
3	外购燃料费												
4	外购动力费	0.00											
5	工资及福利费	360.00			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
6	修理费	540.00			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	其他费用	0.00											
8	经营成本	900.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
9	折旧费	27000.00			3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
10	摊销费	0.00											
11	利息支出	15525.00			1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1125.00
12	总成本费用	43425.00			4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4225.00
	其中：可变成本	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定成本	43425.00			4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4900.00	4225.00

说明：

1、总成本估算

总成本的成本构成为修理费用、折旧费、摊销费、财务费用、工资及福利费等。

修理费用按照折旧费的2%计算；

折旧费用按照20年计算，残值率5%计算。

人工费用按照8万元/人计算，本项目设计人员为5人。

财务费用按照年利率4.5%计算。

2、经营成本估算

本项目经营成本主要构成原材料、燃料动力、修理费用、人工费用和其他费用等。

债券存续期总经营成本为900.0万元。

具体见《总成本费用估算表》。

附表3

项目预期收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
收入小计	111361.5			10402.5	10402.5	10402.5	12373.5	12373.5	12373.5	14344.5	14344.5	14344.5
运营成本小计	900.0			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
相关税费小计	21954.4			1835.8	1835.8	1835.8	2420.6	2420.6	2420.6	3005.4	3005.4	3174.2
总收益小计	88507.1			8466.7	8466.7	8466.7	9852.9	9852.9	9852.9	11239.1	11239.1	11070.3
融资本息小计	58000.0	675.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	16800.0	26125.0
其中：贷款利息	18000.0	675.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1800.0	1125.0
贷款本金	40000.0										15000.0	25000.0
当年现金净流入	32982.1			6666.7	6666.7	6666.7	8052.9	8052.9	8052.9	9439.1	-5560.9	-15054.7
期末累积现金结存额				6666.7	13333.3	20000.0	28052.9	36105.7	44158.6	53597.7	48036.8	32982.1
政府专项债券本息保障倍数	1.53											

附件：会计师事务所营业执照及注册会计师资质



统一社会信用代码
91210104750796036N

营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)



扫描二维码，
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。

名称
沈阳资信联合会计师事务所

类型
普通合伙企业

执行事务合伙人
李秀华

成立日期
2003年10月16日

合伙期限
自2003年10月16日至长期

主要经营场所
沈阳市大东区大什字街101号14-1

经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务并出具相关报告，承办会计咨询、会计服务，工程预决算检查咨询，企业改组、改制、投资咨询服务。（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）。

登记机关
沈阳市大东区市场监督管理局
2020年04月14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

国家市场监督管理总局监制

15



会计师事务所 执业证书

名称：沈阳资信联合会计师事务所
首席合伙人：李秀华
主任会计师：沈阳市大东区大什字街101号14-1
经营场所：
组织形式：普通合伙
执业证书编号：21010318
批准执业文号：辽财会函[2003]250号
批准执业日期：2003年09月30日

证书序号：0009103

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：辽宁省财政厅

2020年6月11日

中华人民共和国财政部制



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

姓名	李秀华
性别	男
出生日期	1953-07-03
工作单位	沈阳安信联合会计师事务所
身份证号码	210106195307025815



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.

年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d



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

姓名	张才
性别	男
出生日期	1956年12月08日
工作单位	沈阳资信联合会计师事务所
身份证号码	210102561208537



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年8月31日

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

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月31日

年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d

8
9