

阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目

收益与融资自求平衡财务评估

总体评价报告

新铭坤咨（2025）第 030 号

新疆铭坤会计师事务所（普通合伙）

2026 年 05 月



目录

一、项目概况.....	1
二、评估分析.....	3
（一）资金充足性.....	4
（二）项目收益及现金流入预测编制说明.....	5
（三）资金稳定性.....	21
（四）资金充足性.....	21
三、风险分析.....	22
四、评估结论.....	24

新疆铭坤会计师事务所
报告专用章

一、项目概况

2025 年新疆维吾尔自治区阿克苏地区沙雅县专项债券，即阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目。拟发行专项债券 60000 元（其中，2026 年申请 25000 万元，2027 年申请 35000 万元），限期 15 年。本期阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目申请发行。



为保障重点领域合理融资需求，按照《预算法》（2018 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，结合阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目，沙雅县政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目的融资需求。

（一）项目概况

1.项目名称

阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目

2.实施主体

沙雅县循环经济园区投资发展集团有限责任公司

3.项目地址

阿克苏地区沙雅县

4. 项目领域

市政和产业园基础设施

5.建设内容

新建物流仓库 12 栋，总建筑面积 29.7 万平方米，库容 104 万吨，配套智能化系统及物流运输设施等相关附属设施。

6.施工建设期

2 年

二、评估分析

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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据财预〔2017〕89号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。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》。项目实施方沙雅县，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。根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

综上所述，通过发行阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

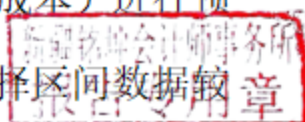
（一）资金充足性

1.项目收益及现金流入预测编制基础

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1.1 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；



（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的本项目收入能够顺利执行；

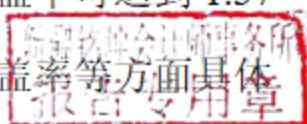
（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，并依据上述文件制定的参考标准、可行性研究报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

（二）项目收益及现金流入预测编制说明

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.37 倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：



1.投资估算

项目建设估算投资 75000.00 万元，其中：工程费用 73080.00 万元，建设期利息 1920.00 万元

参考 2022-2024 年 15 年期国债收益率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 3.20% 利率进行测算，债券发行费用按 0.113% 进行测算。

2.资金筹措

阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目资金筹措总额为 75000.00 万元。其中：财政资金 15000.00 万元。本期计划申请发行 15 年期专项债券 60000 万元（其中，2026 年申请 25000 万元，2027 年申请 35000 万元）。基于以上投资计划、资金筹措

安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

序号	项目	合计	计算期	计算期	备注
			2026 年	2027 年	
一	总投资	75000.00	30000.00	45000.00	
1.1	建设投资	73080.00	29200.00	43880.00	
1.2	建设期利息	1920.00	800.00	1120.00	
1.3	债券发行费用	67.80	28.25	39.55	用自有资金支付
二	资金筹措	75000.00	30000.00	45000.00	
2.1	财政预算性资金	15000.00	5000.00	10000.00	
2.1.1	用于建设投资	13080.00	4200.00	8880.00	
2.1.2	用于建设期利息	1920.00	800.00	1120.00	利率 3.2%
2.1.3	用于债券发行费用	67.80	28.25	39.55	
2.2	债务资金	60000.00	25000.00	35000.00	
2.2.1	用于建设投资	60000.00	25000.00	35000.00	

3.资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目收益对本息资金覆盖率可达到 1.37 倍。

各年度现金流分析测算表详见附件

3.1.项目运营收入

项目计划建设期 2 年，运营期 14 年。

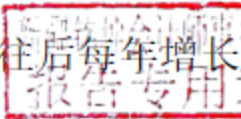
项目建设完成后，经营性收益来源为仓库租赁及销售、园区物业管理收入。收入的定价均参考了政府制定的收费标准和当地市场价格，具备政策和市场依据。

①仓库租赁及销售收入

本项目可用于出租的建筑面积为 29.7 万 m²，在测算租赁收入时，充分参考沙雅县及周边区域同类项目市场价格，基于谨慎

性原则，最终按每年 146 元/m²的标准进行测算，考虑到通货膨胀和经济发展等因素，租金每 3 年增长 5%。最后一年销售根据周边厂房市场价按照 3400 元/m²。

	<p>可做汽车展厅、二手车展厅，汽车养护和修理厂</p> <p>库车-库车城区</p> <p>库车八六汽车城</p>	<p>770 m² 建筑面积</p>	<p>0.54元/m²/天 1.25万/月</p>
	<p>广房 仓库 后面是凑字数的</p> <p>阿克苏市-阿克苏城区</p> <p>新疆果业农产品交易中心2期</p>	<p>500 m² 建筑面积</p>	<p>0.33元/m²/天 5000元/月</p>

本项目出租率，结合项目运营初期市场培育周期及后期成熟稳定的规律，设定运营期第 1 年出租率为 70%， 往后每年增长 10%，使用率达到 95%后停止增长。

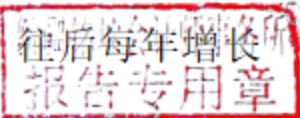
经采用上述参数测算，在债券存续期内，本项目租金收入合计 159122.22 万元。

②中心物业管理收入

园区物业收入根据《沙雅县物业服务收费管理实施办法（试行）》的通知沙政办规〔2024〕1 号规定，本项目为非住宅物业服务，按照市场价执行，参考市场调研及《沙雅县物业服务收费管理实施办法（试行）》的通知》沙政办规〔2024〕1 号规定，本项目物业管理费取 0.65 元/m²/月，考虑到通货膨胀和经济发展等因素，物业费每 3 年增长 5%。

沙雅县普通住宅物业服务收费指导价

住宅类 型	服务质量等级	多层住宅及不带电梯 的7层住宅 (元/月/m ²)	高层住宅或带电梯普 通住宅 (元/月/m ²)
	四级	0.80	1.80
	三级	0.65	1.40
	二级	0.55	1.10
	一级	0.40	0.90

本项目出租率，结合项目运营初期市场培育周期及后期成熟稳定的规律，设定运营期第1年出租率为70%，10%，使用率达到95%后停止增长。

经采用上述参数测算，在债券存续期内，本项目园区物业收入合计3537.41万元。

综上所述，本项目在债券存续期内，总营业收入为162659.63万元。

具体分年度收入详见附表：

3.2 项目成本费用

根据项目可行性研究报告并结合项目建设规模，本项目运营成本主要为外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、及其他费用（管理费）。本项目建成后生产基地对外租赁，由此产生的水电气费由入驻企业自承担，本项目所产生的外购燃料及动力费主要是项目单位为维持公共区域管理运营所需要消耗的水、

电费用。

①工资福利费

项目新增管理人员 20 人,人均工资福利按照 5.00 万元每年,本项目人均工资按照每三年增长 5%,在债券存续期内,本项目人员工资及福利费用合计为 1657.41 万元。

②燃料动力费

电费:本项目主要为园区公区用电,根据项目可行性研究报告年用电量为 365.32 万 kwh,本项目电费按照 1-10 千伏 0.4157 元/千瓦时,在债券存续期内电费成本为 1989.41 万元。



水费:本项目主要为园区公区用水,根据项目可行性研究报告年用水量为 5.89 万 m^3 ,本项目电水费按照《关于调整沙雅县城市供排水价格的通知》非居民中行政事业用水、经营服务用水及工业用水调整为 3.96 元/ m^3 ,在债券存续期内水费成本为 305.55 万元。

当前位置：首页 > 公告公示

关于调整沙雅县城乡供水价格的通知

发布日期：2022-09-06 10:35:45

来源：沙雅县发改委

浏览量：858

各乡（镇）人民政府、管委会，县直各相关单位：

为大力促进节约水资源，更好的运用经济手段，发挥价格杠杆作用，建章和规范收费制度，根据《自治区发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的实施意见》（新发改价综〔2020〕546号）文件精神，经县人民政府2020年二十四次常务会议研究同意，依据听证结果，对我县现行城乡供水价格进行了调整，现将有关事项通知如下：

一、城市供水

（一）供水价格

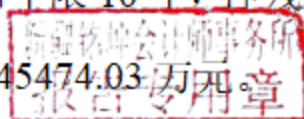
居民生活用水价格调整为2.79元/m³；非居民中行政事业用水、经营服务用水及工业用水调整为3.96元/m³，绿化、环卫、消防等用水仍执行1.00元/m³；特种用水价格调整为10.86元/m³。（详见附件一）

（二）阶梯水价

漏
转

③折旧费

房屋及建筑物折旧年限 50 年，设备折旧年限 10 年，净残值率按 5% 计算，则在债券存续期内折旧费为 45474.03 万元。



④修理费

经营期内修理费用按折旧费的 5% 考虑，年修理费 173.57 万元，债券存续期内运营维修及养护费合计为 2273.70 万元。

⑤管理费用

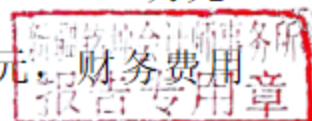
管理及其他费用包括运营期间办公费、差旅费、会议费等，按照工资福利费的 20% 计取。项目运营期年管理费用 331.48 万元。

⑥财务费用-利息支出

本次债券发行额度为 60000.00 万元，其中，2026 年申请 25000 万元，2027 年申请 35000 万元，年利率为 3.2%，发行期

限 15 年，债券存续期内利息为 28800.00 万元。

根据上述测算，截止债券存续期结束(2041 年)，项目累计产生经营成本 80831.59 万元，外购燃料费 305.55 万元，外购动力费 1989.41 万元，人员费用 1657.41 万元，折旧费 45474.03 万元，修理费 2273.70 万元，其他管理费用 331.48 万元，财务费用 28800.00 万元。



具体详见附表：

4.固定成本

经估算达产后正常年平均固定成本为 5535.78 万元。

5.经营成本

经估算正常年经营成本为 484.47 万元。

4.小结

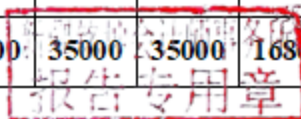
综上，在本期专项债债券存续期间，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

附件:还本付息表

还本付息计划表

单位:万元

年份	期初	一期申请发行			二期申请发行			期末	应付利息
	本金 金额	发行 金额	偿还 本金	应付 利息	发行 金额	偿还 本金	应付 利息	本金 金额	
2026 年	0	25000	0	800		0	0	25000	800
2027 年	25000	0	0	800	35000	0	1120	60000	1920
2028 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2029 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2030 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2031 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2032 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2033 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2034 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2035 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2036 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2037 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2038 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2039 年	60000	0	0	800	0	0	1120	60000	1920
2040 年	60000	0	25000	800	0	0	1120	35000	1920
2041 年	35000	0	0	0	0	35000	1120	0	1120
合计	-	25000	25000	12000	35000	35000	16800	-	28800



运营收入估算表

单位: 万元

序号	项目名称	单位	合计	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	2040年	2041年
1	收入合计		162659.63	0.00	0.00	3654.29	4111.07	4556.44	4556.44	4784.26	4784.26	5023.48	5023.48	5274.65	5274.65	5538.38	5538.38	41874.92	62664.92
1.1	仓库租赁及销售																		
1.1.1	运营收入	万元	159122.22	0.00	0.00	3468.96	3902.58	4325.36	4325.36	4541.63	4541.63	4768.71	4768.71	5007.14	5007.14	5257.50	5257.50	41580.00	62370.00
1.1.2	销售价格	元		146.00	146.00	146.00	146.00	153.30	153.30	160.97	160.97	169.01	169.01	177.46	177.46	186.34	186.34	3500.00	3500.00
1.1.3	产品达产率	%		0.00%	0.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	40.00%	60.00%
1.1.4	销售数量	万m ²	362.34	0.00	0.00	23.76	26.73	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	11.88	17.82
1.1.5	增值税销项税率	%		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.1.6	销项税额	万元	13138.53	0.00	0.00	286.43	322.23	357.14	357.14	375.00	375.00	393.75	393.75	413.43	413.43	434.11	434.11	3433.21	5149.82
1.2	园区物业管理收入																		
1.2.1	运营收入	万元	3537.41	0.00	0.00	185.33	208.49	231.08	231.08	242.63	242.63	254.77	254.77	267.50	267.50	280.88	280.88	294.92	294.92
1.2.2	销售价格	元		7.80	7.80	7.80	7.80	8.19	8.19	8.60	8.60	9.03	9.03	9.48	9.48	9.95	9.95	10.45	10.45
1.2.3	产品达产率	%		0.00%	0.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2.4	销售数量	万m ²	389.07	0.00	0.00	23.76	26.73	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22
1.2.5	增值税销项税率	%		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.2.6	销项税额	万元	292.08	0.00	0.00	15.30	17.22	19.08	19.08	20.03	20.03	21.04	21.04	22.09	22.09	23.19	23.19	24.35	24.35

运营专用章

营业税金及附加和增值税估算表

单位: 万元

序号	项目名称	税率	合计	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	2040年	2041年
1	增值税		13427.35	0.00	0.00	301.73	339.45	376.22	376.22	395.03	395.03	414.78	414.78	435.52	435.52	457.30	457.30	3454.30	5174.17
1.1	销项税金	9%	13430.61	0.00	0.00	301.73	339.45	376.22	376.22	395.03	395.03	414.78	414.78	435.52	435.52	457.30	457.30	3457.56	5174.17
1.2	进项税金	0%	3.26		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	3.26	0.00
1.2.1	产品生产流通过程进项		3.26	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	0.00	3.26	0.00
1.2.2	免抵退税不得免征和抵		0.00																
1.2.3	设备进项税		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	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	设备进项税当期抵扣额		0.00																
1.2.5	结转未抵扣设备进项税		0.00																
1.3	免抵退税额		0.00																
2	营业税金及附加		1611.28	0.00	0.00	36.21	40.73	45.15	45.15	47.40	47.40	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	414.52	620.90
2.1	城市建设维护费	7%	939.91	0.00	0.00	21.12	23.76	26.34	26.34	27.65	27.65	29.03	29.03	30.49	30.49	32.01	32.01	241.80	362.19
2.2	教育费附加	3%	402.82	0.00	0.00	9.05	10.18	11.29	11.29	11.85	11.85	12.44	12.44	13.07	13.07	13.72	13.72	103.63	155.23
2.3	地方教育费附加	2%	268.55	0.00	0.00	6.03	6.79	7.52	7.52	7.90	7.90	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	69.09	103.48
3	房产税	12%	19094.67	0.00	0.00	416.28	468.31	519.04	519.04	545.00	545.00	571.03	571.03	597.25	597.25	623.90	623.90	4889.60	7484.40
	税金合计		34133.30	0.00	0.00	754.21	848.49	940.41	940.41	987.43	987.43	1036.80	1036.80	1088.64	1088.64	1143.07	1143.07	8858.42	13279.47

报告专用章

总成本费用估算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	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	2040年	2041年
	产品产量	409.86	0.00	20.79	23.76	26.73	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22
1	生成成本	52031.59	0.00	0.00	3176.04	3558.05	3755.05	3761.35	3761.35	3767.97	3767.97	3774.91	3774.91	3782.20	3782.20	3789.86	3789.86	3789.86
1.1	外购原材料费	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	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	外购辅助材料费	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	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	外购燃料费	305.55	0.00	0.00	18.66	20.99	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16
1.4	外购动力费	1989.41	0.00	0.00	121.49	136.68	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27	144.27
1.5	人员费用	1657.41	0.00	0.00	100.00	100.00	105.00	110.25	110.25	115.76	115.76	121.55	121.55	127.63	127.63	134.01	134.01	134.01
1.6	折旧费	45474.03	0.00	0.00	2777.04	3124.17	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74
1.7	修理费	2273.70	0.00	0.00	138.85	156.21	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89	164.89
1.8	其他费用	331.48	0.00	0.00	20.00	20.00	21.00	22.05	22.05	23.15	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53	26.80	26.80	26.80
2	管理费	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	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	摊销费	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	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资产摊销	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	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他管理费	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	0.00	0.00	0.00	0.00
3	财务费用	28800.00	800.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1120.00
3.1	专项债利息	28800.00	800.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1120.00
3.1.1	一期申请发行	12000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	0.00
3.1.2	二期申请发行	16800.00	0.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00	1120.00
4	营业费用	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	0.00	0.00	0.00	0.00
5	总成本费用	80831.59	800.00	1920.00	5096.04	5478.05	5675.05	5681.35	5681.35	5687.97	5687.97	5694.91	5694.91	5702.20	5702.20	5709.86	5709.86	4909.86
5.1	其中: 可变成本	2294.96	0.00	0.00	140.15	157.67	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43	166.43
5.2	固定成本	78536.63	800.00	1920.00	4955.89	5320.38	5508.62	5514.92	5514.92	5521.54	5521.54	5528.48	5528.48	5535.78	5535.78	5543.43	5543.43	4743.43
6	经营成本	6557.56	0.00	0.00	399.00	433.88	457.32	463.62	463.62	470.23	470.23	477.18	477.18	484.47	484.47	492.13	492.13	492.13

报告专用章

现金流量预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期(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	2040年	2041年	
一	项目现金流入	237659.63	30000.00	45000.00	3654.29	4111.07	4556.44	4556.44	4784.26	4784.26	5023.48	5023.48	5274.65	5274.64926	5538.38	5538.38	41874.92	62664.92	
1.1	项目预期收入	162659.63	0.00	0.00	3654.29	4111.07	4556.44	4556.44	4784.26	4784.26	5023.48	5023.48	5274.65	5274.65	5538.38	5538.38	41874.92	62664.92	
1.2	项目资金来源	75000.00	30000.00	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(一)	财政安排资金	15000.00	5000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(二)	地方政府专项债券	60000.00	25000.00	35000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中:	用于资本金	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
(三)	项目单位市场化融资	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.3	项目其他收入	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
二	项目现金流出	129515.85	825.00	1920.00	3073.22	3202.37	3317.72	3324.02	3371.05	3377.66	3427.03	3433.98	3485.82	3493.11	3547.54	3555.20	36270.54	49891.59	
2.1	专项债付息	28800.00	800.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1120.00	
2.2	市场化融资付息	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	发行费用	25.00	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	项目运营支出	40690.85	0.00	0.00	1153.22	1282.37	1397.72	1404.02	1451.05	1457.66	1507.03	1513.98	1565.82	1573.11	1627.54	1635.20	9350.54	13771.59	
2.5	专项债券还本	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25000.00	35000.00	
2.6	市场化融资还本	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.7	项目其他支出	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	项目当年净现金流	108143.78	29175.00	43080.00	581.07	908.71	1238.72	1232.42	1413.22	1406.60	1596.44	1589.50	1788.83	1781.54	1990.84	1983.18	5604.38	12773.33	
	累计净现金流	102539.39	29175.00	72255.00	72836.07	73744.78	74983.50	76215.91	77629.13	79035.73	80632.17	82221.67	84010.50	85792.04	87782.88	89766.06	95370.45	102539.39	
四	项目净收益预测	121968.78	0.00	0.00	2501.07	2828.71	3158.72	3152.42	3333.22	3326.60	3516.44	3509.50	3708.83	3701.54	3910.84	3903.18	32524.38	48893.33	
4.1	政府性基金收入	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	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.2	专项收入	162659.63	0.00	0.00	3654.29	4111.07	4556.44	4556.44	4784.26	4784.26	5023.48	5023.48	5274.65	5274.65	5538.38	5538.38	41874.92	62664.92	
4.3	项目支出(+/-)	-40690.85	0.00	0.00	-1153.22	-1282.37	-1397.72	-1404.02	-1451.05	-1457.66	-1507.03	-1513.98	-1565.82	-1573.11	-1627.54	-1635.20	-9350.54	-13771.59	
五	项目融资本息	88800.00	800.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	26920.00	36120.00	
六	本息覆盖倍数																		

报告专用章

“融资项目”运营期内现金流量测算表

金额单位：人民币万元

年度	收入	扣除项目	可用于资金平衡的 项目净收益 (C)	专项债支付本息情况		
	项目现金流入合计	项目现金流出合计		债券应付利息	应付本金	应付本息合计 (A)
2026 年	0.00	0.00	0.00	800.00	0.00	800.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	1920.00	0.00	1920.00
2028 年	3654.29	1153.22	2501.07	1920.00	0.00	1920.00
2029 年	4111.07	1282.37	2828.71	1920.00	0.00	1920.00
2030 年	4556.44	1397.72	3158.72	1920.00	0.00	1920.00
2031 年	4556.44	1404.02	3152.42	1920.00	0.00	1920.00
2032 年	4784.26	1451.05	3333.22	1920.00	0.00	1920.00
2033 年	4784.26	1457.66	3326.60	1920.00	0.00	1920.00
2034 年	5023.48	1507.03	3516.44	1920.00	0.00	1920.00
2035 年	5023.48	1513.98	3509.50	1920.00	0.00	1920.00
2036 年	5274.65	1565.82	3708.83	1920.00	0.00	1920.00
2037 年	5274.65	1573.11	3701.54	1920.00	0.00	1920.00
2038 年	5538.38	1627.54	3910.84	1920.00	0.00	1920.00

2039 年	5538.38	1635.20	3903.18	1920.00	0.00	1920.00
2040 年	41874.92	9350.54	32524.38	1920.00	25000.00	26920.00
2041 年	62664.92	13771.59	48893.33	1120.00	35000.00	36120.00
合 计	162659.63	40690.85	121968.78	2880.00	60000.00	88800.00
本息覆盖倍数 B (C/A)	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> 报告专用章 1.37 </div>					

利润和利润分配表

单位：万元

序号	项目名称	合计	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	2040年	2041年
1	营业收入	162659.63	0.00	0.00	3654.29	4111.07	4556.44	4556.44	4784.26	4784.26	5023.48	5023.48	5274.65	5274.65	5538.38	5538.38	41874.92	62664.92
2	营业税金及附加	34133.30	0.00	0.00	754.21	848.49	940.41	940.41	987.43	987.43	1036.80	1036.80	1088.64	1088.64	1143.07	1143.07	8858.42	13279.47
3	总成本费用	32637.56	0.00	0.00	2319.00	2353.88	2377.32	2383.62	2383.62	2390.23	2390.23	2397.18	2397.18	2404.47	2404.47	2412.13	2412.13	1612.13
4	贴补收入	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	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	95888.78	0.00	0.00	581.07	908.71	1238.72	1232.42	1413.22	1406.60	1596.44	1589.50	1788.83	1781.54	1990.84	1983.18	30604.38	47773.33
6	所得税	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	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润	95888.78	0.00	0.00	581.07	908.71	1238.72	1232.42	1413.22	1406.60	1596.44	1589.50	1788.83	1781.54	1990.84	1983.18	30604.38	47773.33
8	期初未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	可供分配的利润	95888.78	0.00	0.00	581.07	908.71	1238.72	1232.42	1413.22	1406.60	1596.44	1589.50	1788.83	1781.54	1990.84	1983.18	30604.38	47773.33
10	提取法定盈余公积金	9588.88	0.00	0.00	58.11	90.87	123.87	123.24	141.32	140.66	159.64	158.95	178.88	178.15	199.08	198.32	3060.44	4777.33
11	可供投资者分配的利润	86299.90	0.00	0.00	522.97	817.84	1114.84	1109.17	1271.90	1265.94	1436.80	1430.55	1609.95	1603.38	1791.76	1784.86	27543.94	42996.00
12	各投资方利润分配	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	0.00	0.00	0.00	0.00
13	息税前利润 (利润总额+利息支出)	121968.78	0.00	0.00	2501.07	2828.71	3158.72	3152.42	3393.22	3392.60	3516.44	3509.50	3708.83	3701.54	3910.84	3903.18	32524.38	48893.33
14	息税折旧摊销前利润 (17+折旧+摊销)	167442.81	0.00	0.00	5278.11	5952.88	6456.45	6450.15	6820.96	6824.84	6814.18	6807.23	7006.57	6999.27	7208.57	7200.92	35822.12	52191.06

报告专用章

资产负债表

单位: 万元

序号	项目名称	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	2040年	2041年
1	资产	15000.00	5000.00	10000.00	12828.71	10034.55	6730.51	3613.58	309.23	-2798.67	-6103.35	-9201.75	-12506.78	-15595.21	-18900.60	6422.86	22791.81
1.1	流动资产总额	0.00	0.00	0.00	2828.71	3158.72	3152.42	3333.22	3326.60	3516.44	3509.50	3708.83	3701.54	3910.84	3903.18	32524.38	48893.33
1.1.1	货币资金	0.00	0.00	0.00	2828.71	3158.72	3152.42	3333.22	3326.60	3516.44	3509.50	3708.83	3701.54	3910.84	3903.18	32524.38	48893.33
1.1.2	留抵税额	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	0.00	0.00	0.00
1.2	在建工程	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	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产净值	15000.00	5000.00	10000.00	6875.83	3578.10	280.36	-3017.38	-615.11	-9612.85	-12910.58	-16208.32	-19506.05	-22803.79	-26101.52	-29399.26	-29399.26
1.4	折旧与摊销	0.00	0.00	0.00	3124.17	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74	3297.74
2	负债及所有者权益	40000.00	75000.00	75639.18	75999.58	76362.59	76355.66	76554.54	76547.26	76756.09	76748.45	76967.72	76959.69	77189.92	77181.50	108664.82	127550.66
2.1	负债小计	25000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00
2.1.1	长期借款	25000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00
2.2	所有者权益	15000.00	15000.00	15639.18	15999.58	16362.59	16355.66	16554.54	16547.26	16756.09	16748.45	16967.72	16959.69	17189.92	17181.50	48664.82	67550.66
2.2.1	资本金	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2.2.2	资本公积金	0.00	0.00	58.11	90.87	123.87	123.24	141.82	140.66	159.64	158.95	178.88	178.15	199.08	198.32	3060.44	4777.33
2.2.3	累计未分配利润	0.00	0.00	581.07	908.71	1238.72	1232.42	1413.22	1406.60	1596.44	1589.50	1788.83	1781.54	1990.84	1983.18	30604.38	47773.33

报告专用章

（三）资金稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖本期专项债券本金和利息之和的 1.37 倍以上，可以实现项目收益与融资自求平衡。预计用于资金平衡的相关收益具有增长趋势，资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（四）资金充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。根据本项目未来数据的合理预测，在债券期间经营期内产生可用于还本付息金额的经营性净现金流入能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额，用于还本付息资金的充足性得到保障。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 8\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 8% 的幅度，按照 -8% 、 -5% 、 0% 、 5% 、 8% ；5个节点进行测试，分析专项债券资金覆盖率如下：

单因素（收入）变动压力测试

收入成本测试一览表

项目	0%	收入		成本	
		-8%	-5%	5%	8%
收入	162659.63	149646.86	154526.65	162659.63	162659.63
增值税及附加	34133.30	31402.63	32426.63	34133.30	34133.30
总成本	80831.59	80831.59	80831.59	81159.46	81356.19
折旧摊销费	45474.03	45474.03	45474.03	45474.03	45474.03
债券利息	28800.00	28800.00	28800.00	28800.00	28800.00
经营成本	6557.56	6557.56	6557.56	6885.43	7082.16
净流入	121968.78	111686.67	115542.46	121640.90	121444.17
本息合计	88800.00	88800.00	88800.00	88800.00	88800.00
覆盖倍数	1.37	1.26	1.30	1.37	1.37

以上考虑了收入减少或增加 8%到 5%变动，当收入减少 8%时，偿债备付率为 1.26；当成本增加 8%到 5%变动；当成本增加 8%时，偿债备付率为 1.37，覆盖倍数均能够实现收益与融资需求平衡，不能还本付息的风险较小。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、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。

综上，我们认为，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。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足阿克苏地区沙雅县物流产业园建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用。

新疆铭坤会计师事务所（普通合伙）



注册会计师（签章）



注册会计师（签章）





营业执照

统一社会信用代码
91659002MA78WDT878



扫描二维码登录
“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。

(副本)
(2-1)

名称 新疆铭坤会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2020年09月15日

类型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 王红琨

主要经营场所 新疆阿拉尔市大学生创业园2号楼1-750室

经营范围

从事会计师事务所业务;代理记账;企业信用评级服务;税务服务;财务咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);工程造价咨询业务;建设工程监理;工程管理服务(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

2021 年10 月21 日

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0016422

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:新疆生产建设兵团财务局

二零二一年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:新疆铭坤会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:王红琨

主任会计师:

经营场所:新疆阿拉尔市大学生创业园2号楼1-750室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:65900001

批准执业文号:新财会[2021]7号

批准执业日期:2021年04月01日


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

王虹耀
 男
 1981-02-08
 新疆信德有限责任会计师事务所巴州分所
 411303198102081518

Full name: 王虹耀
 Sex: 男
 Date of birth: 1981-02-08
 Working unit: 新疆信德有限责任会计师事务所巴州分所
 Identity Card No.: 411303198102081518





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

2021年3月5日
Date

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

2021年6月21日
Date

14

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
Date

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
Date

15

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.



10

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.



11





姓名: 徐生旺
 性别: 男
 出生日期: 1970-02-09
 工作单位: 新疆中审中源有限责任会计师事务所
 身份证号: 652901197002090012
 照片:

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，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

新疆宏中有限责任会计师事务所
新疆维吾尔自治区注册会计师协会
2013年11月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

新疆宏中有限责任会计师事务所
新疆维吾尔自治区注册会计师协会
2013年11月20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

新疆宏中有限责任会计师事务所
新疆维吾尔自治区注册会计师协会
2013年11月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

新疆宏中有限责任会计师事务所
新疆维吾尔自治区注册会计师协会
2013年11月20日

13

