

温宿县家纺仓储物流中心 建设项目

实施方案

填报单位：温宿县商务科技工信局

填报日期：2026 年 3 月



目录

一、项目基本情况	1
（一）政策背景	1
（二）项目背景	2
（三）项目概况	3
（四）项目主管部门	4
（五）立项和建设的相关批复文件	6
（六）项目开工和建设时间	6
（七）合法性审核	6
二、经济社会效益分析	7
（一）经济效益分析	7
（二）社会效益分析	7
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	8
（一）事前绩效评估	8
（二）绩效目标设置	20
（三）绩效监控和评价	21
四、项目投资估算及资金筹措方案	22
（一）编制依据	22
（二）项目总投资估算	24
（三）项目融资计划	26

(四) 建设期资金平衡方案	30
五、项目收益与融资自求平衡方案	30
(一) 项目运作模式	30
(二) 项目运营收益	31
(三) 财务费用	34
(四) 项目运营成本	35
(五) 相关税费	37
(六) 资金平衡测算	37
(七) 会计报表	41
(八) 独立第三方专业机构评估意见	45
六、项目压力测试与评价	46
(一) 压力测试	46
(二) 总体评价	46
七、项目风险提示	47
(一) 影响项目风险因素	47
(二) 潜在风险应对措施	48
八、其他需要说明的事项	50
(一) 严格执行债券资金专款专用	50
(二) 健全信息披露制度	50

温宿县家纺仓储物流中心建设项目

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）、《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》（厅字〔2019〕33号）文件要求，结合温宿县家纺仓储物流中心建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2013年，国务院下发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），对如何进行地方政府性债务管理进行了全面的规定，地方政府将以发行政府债券作为唯一债务来源。2017年，财政部印发了《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）围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展项目收益与融资自求平衡的

专项债券品种。2013 年 6 月份，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》指出，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。

（二）项目背景

在国家“十四五”现代物流发展规划强调“补齐专业物流短板、推进标准化仓储设施建设”的政策导向下，叠加新疆自贸试验区打造国家优质棉纱生产基地、鼓励化纤纺织全产业链一体化发展的战略部署，本项目的建设契合产业发展与政策支持的双重机遇。温宿县作为“一带一路”核心区重要节点，其产业园区已明确将现代纺织业、仓储物流业列为重点发展领域，形成了从化纤原料、纺纱织造到家纺成品的全产业链布局，浙苏石化 6.7 亿米家纺全产业链项目、江苏申久 50 万吨聚纺项目等龙头项目相继落地投产，区域家纺产业集群规模持续壮大。

随着产业集聚效应凸显，园区内家纺企业对专业化仓储空间的需求日益迫切。当前区域内仓储设施存在规模不足、标准化程度低、配套功能不完善等问题，难以满足家纺产品原料存储、成品周转的防潮、防火、高效流转需求，也制约了产业链上下游协同效率。为破解这一短板，项目依托温宿

产业园区产业定位，规划建设总建筑面积约 14.3 万平方米的
专业化家纺仓储设施，其中 8 栋标准化仓储库房（单栋 1.75
万平方米）可实现家纺原料、半成品及成品的规模化集中存
储，3000 平方米配套用房及 2180 米给水管网、3830 米排水
管网、2370 米供热管网等附属设施，将全面完善仓储运营的
基础保障条件。

项目建设既是响应《新疆维吾尔自治区纺织服装等劳动
密集型产业“十四五”发展规划》中“完善产业配套基础设施”
要求的具体举措，也是填补区域专业化家纺仓储空白、衔接
园区纺织产业生产与物流环节的关键支撑。通过构建适配家
纺产品存储特性的标准化空间与完备配套体系，既能满足现
有龙头企业的仓储扩容需求，又能吸引更多家纺生产、贸易
企业入驻，强化“生产-仓储-配送”一体化协同能力，助力温
宿县打造南疆化纤纺织产业核心引擎，充分挥其面向中西亚
的出口区位优势，推动区域家纺产业深度融入全国乃至全球
纺织供应链体系。

（三）项目概况

1、项目名称

温宿县家纺仓储物流中心建设项目。

2、项目区位

本工程建设项目位于温宿县。

3、参与主体

专项债申报主体：温宿县商务科技工信局

4、建设规模及内容

总建筑面积约 143000 平方米，其中新建仓储库房 8 栋，每栋建筑面积 17500 平方米，配套用房 3000 平方米。配套给水管网 2180 米、排水管网 3830 米、供热管网 2370 米等附属设施。

5、建设期限

2026 年 3 月-2027 年 12 月

6、运营周期

项目运营周期为 13 年。

7、项目性质

有一定收益的新建项目。

8、项目总投资

项目总投资 30000.00 万元，其中，第一部分工程费用 24775.65 万元，占总投资 82.59%；工程建设其他费用 2643.24 万元，占总投资 8.18%；预备费 1045.11 万元，占总投资 3.48%，建设期利息 1536.00 万元，占总投资 5.12%。

（四）项目主管部门

本项目主管部门为温宿县商务科技工信局，基本信息如下：

机构名称：温宿县商务科技工信局

统一社会信用代码：11652922010571165K

机构性质：机关单位

机构地址：新疆维吾尔自治区阿克苏地区温宿县复兴北路 007 号（城镇派出所对面思路能源智库联盟楼内）。

对口承接地区工信局（煤炭局）、商务局（招商局）、纺织就业办的业务工作，贯彻执行国家、自治区及地区关于商务、工业信息化的法律法规与方针政策，提出县域新型工业化、信息化发展战略和政策建议。

监督检查工业和信息化领域法规、规章及政策的落实情况，协调解决该进程中的重大问题；拟订县域内外贸易、招商引资、对外经济合作等相关地方性法规、规章和政策措施并组织实施，研究“一带一路”建设、区域经济合作等相关发展趋势并提出建议。

指导县域产业布局与结构调整，组织协调重点产业调整和振兴规划的拟订与实施；监测分析县域工业经济运行态势，调节工业经济运行，负责工业和信息产业及信息化建设的技术改造投资管理。

协调推进信息化工作，组织指导工业和信息化领域的对外经济技术合作交流，统筹该领域的招商引资与经济技术协作，协调区域经济合作。

（五）立项和建设的相关批复文件

项目目前已取得前期审批手续，详细的如下：

温宿县发展和改革委员会出具的《关于温宿县家纺仓储物流中心建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》。

（六）项目开工和建设时间

项目建设年限 2 年，2026 年开工，2027 年完成施工建设工作。

（七）合法性审核

新疆百丰恒瑞律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路北五巷 88 号南湖俪苑小区珠峰大厦 2 楼，由新疆维吾尔自治区司法厅于 2018 年 12 月 10 日换发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：35500.0000MD01763961，事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意见书的资格。对本项目进行合法性审核。经审核，得出以下结论。一是温宿县商务科技工信局作为项目业主合法合规。二是已经取得发改委等部门的批复文件，项目真实合法。三是具有公益性且有一定收益，符合《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。四是根据会计师事务所出具的《总体评价报告》，可实现项目收益与融资自求平衡，符合专项债券发行条件。五是为本项目提供服务的会计师事务所是依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师具有相应的从业资格。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益。项目建成后，形成固定资产投资30000.00万元。经测算，预期收入38440.08万元，可偿债净收益54768.26万元，偿债能力较好，项目实施可持续促进温宿县经济增长，经济效益较好。

2.间接经济效益。项目建成后，园区仓储基础设施完善，为招商引资创造良好的投资环境；另一方面，拉动相关产业的发展，加快温宿县纺织产业化进程，促进产业转型升级、集聚发展。

（二）社会效益分析

本项目通过专业化家纺仓储及配套基础设施建设，将间接推动区域家纺产业集群向集约化、高效化转型，辐射带动物流运输、商贸流通、配套服务等关联产业协同发展，加速形成“生产 - 仓储 - 物流 - 贸易”一体化产业生态；同时强化温宿产业园区的产业承载能力与招商引资竞争力，助力

温宿县深度融入“一带一路”纺织供应链体系与自治区纺织产业战略布局，间接带动就业岗位扩容、民生改善与区域经济活力提升，为乡村振兴战略落地、区域协调发展及产业高质量发展注入持续动力。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

根据《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）等文件规定，项目单位和项目主管部门已对本项目开展了事前绩效评估。

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

一、填补区域家纺产业仓储配套短板，支撑产业链协同发展的必要

温宿县产业园区已形成家纺全产业链雏形，浙苏石化6.7亿米家纺面料、江苏申久50万吨聚纺等龙头项目相继落地，但当前区域内专业化家纺仓储设施严重不足，现有存储空间存在规模小、标准化程度低、防潮防火等功能缺失问题，导

致家纺原料入库、成品周转与物流配送衔接脱节，制约了产业链上下游协同效率。本项目建设 8 栋标准化仓储库房（单栋 1.75 万平方米）及配套设施，可针对性解决家纺产品存储痛点，实现原料、半成品、成品的集约化、安全化存储，搭建“生产-仓储-配送”一体化衔接平台，为区域家纺产业规模化扩张提供关键支撑，是完善产业链配套、破解产业发展瓶颈的必然选择。

二、提升园区产业承载能力，强化招商引资吸引力的必要

产业园区的核心竞争力源于完善的基础设施配套。温宿县产业园区作为自治区纺织产业重点布局区域，当前仓储、管网等配套设施不完善已成为制约招商引资的重要因素。本项目建设的专业化家纺仓储空间，以及 2180 米给水管网、3830 米排水管网、2370 米供热管网等附属设施，将大幅提升园区对家纺生产、贸易类企业的承载能力——既满足现有入驻企业的仓储扩容需求，又能为潜在投资企业提供“拎包入住”的基础条件，增强园区在纺织产业转移中的竞争优势，助力园区吸引更多优质项目落地，壮大产业集群规模，契合地方“做强园区经济、推动产业集聚”的发展目标。

三、响应政策导向，带动就业增收与区域经济高质量发展的必要

本项目建设完全契合国家乡村振兴战略、自治区纺织产

业带动就业规划及对口援疆政策要求。一方面，项目建设及运营阶段可直接带动仓储管理、物流配送、设施维护等岗位就业，尤其能吸纳当地富余劳动力，助力巩固脱贫攻坚成果，符合“产业兴农、就业增收”的政策导向；另一方面，通过完善家纺产业仓储配套，推动区域纺织产业向高效化、规范化转型，助力温宿县打造南疆化纤纺织产业核心引擎，充分发挥其“一带一路”核心区节点优势，推动区域经济深度融入全国纺织供应链体系，是实现地方产业高质量发展、提升区域经济竞争力的重要举措。

（2）公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目实施对落实国家政策，推进当地产业及社会经济发展均具有重要的现实意义，有利于构建和谐、繁荣、发展的社会，是经济效益、社会效益显著的项目。按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》

（财预[2010]412 号）对公益性项目的定义，本项目具有公益性的特征。

2013 年 9 月 4 日，国务院常务会议提出扩大地方政府专项债券使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（【财办预（2021）209 号】）要求，专项债券资金投向新增专项债券必须用于建设项目，不得用于偿还债务。

本项目属于仓储物流基础设施，是温宿县重点推进的项目，本项目在财政部及新疆维吾尔自治区地方政府专项债项目重点支持范围之内，本项目为符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求的项目，属于有一定收益的公益性项目。

鉴于此，我们认为本项目是具有一定收益的公益性项目。

（3）收益性

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目建成和投入

使用后，本项目收入来源于租赁收入。项目的直接经济效益可观。

项目计划建设期 2 年，运营期 13 年，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，通过对应的府性基金或专项收入偿还。根据本项目可行性研究报告，本期债券募集资金投资项目现金流入通过主要为租赁收入，单价采用谨慎性原则测算。

参考项目区周边地区类似仓储库房市场租赁行业情况，根据本项目实际情况结合建设单位意见，本项目新建库房建筑面积为 14000 平方米，全部用于出租，根据阿克苏地区周边及业主提供资料显示标准厂房出租价格 15 元/平方米·月，按每三年上涨 5% 计。为保障项目债务偿还，计划在运营最后一年将项目房屋按 1900 元/平方米处置，通过房屋出售所得资金用于抵扣项目债券欠款，以此进一步优化项目债务结构，提升项目整体偿债能力，确保项目债务偿还工作的顺利收官。

本项目在债券运营期内收入为：38440.08 万元，第十五年房屋处置收益为 26600 万元。经营付现成本为 2526.3 万元，相关税费 7707.71 万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 54768.26 万元，债券存取期内总债务本息的收益覆盖债券本息倍数为 1.54 倍。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

(1) 项目建设投资合规性

本项目属于温宿县商务科技工信局、仓储物流基础设施项目，符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目的实施符合国民经济和行业发展规划。

新疆奇旺工程项目管理有限公司已对该项目进行了可行性研究论证，并出具了《可行性研究报告》，研究结论为“该项目的建设具有良好的经济效益和社会效益，是切实可行与必要的”。

(2) 项目成熟度

本项目严格按照国家相关政策和建设项目审批程序执行，已经过可行性论证，取得了发展改革部门或行业主管部门相关批复。同时，本项目将作为温宿县当前重点支持建设项目，项目实施的条件成熟，项目建设推进程度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金主要是通过其他资金安排、申请地方政府专项债券（符合用作资本金政策要求的还将申请银行贷款）等方式予以筹集。尤其是在专项债券方面，本项目具有较好的投资收益，可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，专项债券到位的可能性较大。本项目对筹资风险认识较为全面，可行性研究报告从项目合法性、合理性遭质疑的风险等方面进行风险论证，并制定了相应的风险防

范措施。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入

本项目收入主要包括租赁收入。具体情况是：

收入来源：库房租赁。

本项目库房租赁定价严格遵循《新疆维吾尔自治区定价目录》（新政发〔2023〕34号）市场化定价原则，同时参照《阿克苏标准厂房租金和费用征收管理办法（试行）》租金标准导向要求，结合温宿县域仓储市场 10~20 元 /m²·月（120~240 元 /m²·年）市场化基准租金，本项目采用政企定向整租特惠招商模式；参照同批次涉仓储专项债项目租赁备案合同（附同类项目租金备案统计表作为附件），县域政策性帮扶仓储项目对本土涉农龙头企业实行政策性租金减免优惠，经温宿县县发改委、农业农村局联合定价备案（附定价会商纪要），确定基准优惠租金 180 元 /m²·年（折合 15 元 /m²·月），按每三年上涨 5%计。

本项目库房基础设施完备、动力配套齐全，企业购置生产设备后可直接进场投产，租赁条件优于区域普通仓储设施。结合项目实际运营规划及建设单位意见，库房全部采用整租模式对外出租。本项目总建筑面积 14.3 万平方米。

不动产销售收入

为保障项目收益闭环、资产价值合理兑现，结合整体运

营规划，在运营期最后一年采用招商引资企业回购方式，对本项目全部仓库资产进行一次打包出让。

本次资产收购定价综合项目建设造价、资产增值预期及区域产业资产交易惯例，经与意向企业充分协商，确定由收购企业按项目剩余价值整体收购。

本项目在债券运营期内收入为：38440.08 万元，第十五年房屋处置收益为 26600 万元。

（2）项目成本

根据本项目的可行性研究报告，本项目经营成本主要包括物料消耗成本，燃料及动力费、工资福利、修理费、其他费用，债券存续期内运营成本为 2576.7 万元。

（3）项目收益

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营成本-相关税费=38440.08 万元+26600 万元-2576.7 万元-7695.11 万元=54768.26 万元。

5.债券资金需求合理性

本项目总投资 30000 万元，计划申请发行专项债券 24000.00 万元，占比 80.00%。结合项目和市场实际情况，发行利率暂按 3.2% 计算，债券发行期限 15 年，到期一次性还本，利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一并支付。

项目单位对专项债券资金需求合理性进行了论证,明确了专项债券资金的测算依据，同时，确保申请的专项债券资

金需求量与项目建设周期、分年工作量相匹配。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划可行性

本项目在债券运营期内收入为 38440.08 万元，第二十年房屋处置收益为 26600 万元。经营付现成本为 2576.7 万元，相关税费 7695.11 万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 54768.26 万元，债券存续期内总债务本息的收益覆盖债券本息倍数为 1.54 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

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。本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。

(2) 偿债风险点

①项目建设实施方面风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

应对措施：一是做好资金保障。项目单位将严格根据项

目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。二是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。三是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

②项目资金筹措方面风险

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

应对措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。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原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。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。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研

究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

③项目收益实现方面风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响

应对措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

7.绩效目标合理性

本项目绩效目标明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况。项目产出方面，围绕项目建内容设置数量指标，围绕项目是否按时完成设置时效指标，围绕工程验收合格率设置质

量指标，数量、质量指标的设置均量化、可衡量；项目效益方面，依据项目实施是否能够提高经济收入、带动社会投资设置经济效益指标；依据项目实施后对社会能起到的积极作用等方面设置社会效益指标；依据受益群众对建设是否满意设置满意度指标。

本项目绩效指标的设置科学合理，采用定量和定性相结合的方法，对产出指标进行细化和量化，指标设置能够有效反映项目实施预期的产出和效益情况，项目绩效的可实现程度较高。

8.评估结论

本项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且其他资金投入风险可控。项目评估得分 96 分，评估结论为“予以支持”。（详见下表）

项目事前绩效评估指标体系及评分

审核指标及分值			审核评分
审核一级指标	审核二级指标	分值	
项目实施的必要性（10）	政策相关性	2.5	2.5
	职能相关性	2.5	2.5
	需求相关性	2.5	2.5
	财政投入相关性	2.5	2.5
项目实施的公益性（5分）	实施公益性	5	5
项目实施的收益性（5分）	实施的收益性	5	5
项目建设投资合规性与项目成	项目建设投资合规性		

	项目成熟度	2.5	2.5
项目资金来源和到位可行性（6分）	资金来源和到位可行性	6	6
项目收入、成本、收益预测合理性（15分）	投入成本合理性	6	6
	收入及收益预测合理性	6	6
	成本控制措施有效性	3	2
债券资金需求合理性（4分）	债券资金需求合理性	4	4
项目偿债计划可行性和偿债风险点（10分）	项目偿债计划可行性	8	7
	项目偿债风险点	2	2
绩效目标合理性（10分）	目标明确性	5	5
	目标合理性	5	5
项目实施计划可行性（14分）	实施内容明确性	2	2
	实施方案可行性	12	11
过程控制有效性（16分）	过程控制有效性	16	15
合计		100	96

（二）绩效目标设置

根据《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）等文件要求，科学合理设定本项目绩效目标，设定二级指标9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标10个，其中量化指标9个，量化指标占三级指标量的90%（≥70%）。（详见下表）

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2026 年度)				
项目名称		温宿县家纺仓储物流中心建设项目		
项目单位		温宿县商务科技工信局		
项目资金（万元）		项目总投资：30000 万元		
		本年度项目总投资：26500 万元		
		其中：其他资金:2500 元		
		债券资金:24000 万元		
		其他资金：		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	目标 1：完成温宿县家纺仓储物流中心建设项目。并且工程质量满足国家规范要求，满足建设完工后的使用需求。		温宿县家纺仓储物流中心建设项目完成率达到 90%，并且工程质量满足国家规范要求。	
	目标 2：通过实施温宿县家纺仓储物流中心建设项目，建立起温宿县国家级现代纺织物流集散批发平台，切实提高纺织产业聚集效应，推进区域经济发展，为温宿县纺织产业进一步发展奠定基础。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标描述
	产出指标	数量指标	仓储用房完成率（%）	≥90
			室外配套设施完成率（%）	≥90
		质量指标	项目设计变更率（%）	≤10
			竣工验收合格率（%）	=100
			项目融资倍数（%）	=80
		时效指标	项目按计划开工率（%）	=100
			项目按计划完工率（%）	=100
			成本指标	项目预算控制率（%）
	效益指标	社会效益指标	项目正常运转率（%）	=80
			项目受益企业数（个）	≥20
		经济效益指标	项目年净收益（万元）	≥1953
	满意度	服务对象满意度	受益群众满意度	≥95%

（三）绩效监控和评价

根据《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，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对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。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，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、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）。
- 3、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015+）。
- 5、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》的要求进行编制，同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

6、《新疆建筑工程消耗量定额（2010）（上、下册）》。

7、《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）。

8、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）。

9、建筑工程费：参考当地 2025 年同类工程造价估算。

10、《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) 环境影响评价费: 依据《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)计取。

(二) 项目总投资估算

项目总投资 30000.00 万元, 其中, 第一部分工程费用 24775.65 万元, 占总投资 82.59%; 工程建设其他费用 2643.24 万元, 占总投资 8.18%; 预备费 1045.11 万元, 占总投资 3.48%, 建设期利息 1536.00 万元, 占总投资 5.12%。

项目详细投资构成如下:

附表：1 温宿县家纺仓储物流中心建设项目总投资估算汇总表										
序号	工 程	估算价值(万元)					单位	数量	单位	备注
	和 费 用 名 称	建 筑 工 程	安 装 工 程	设备 购置费	其 他 费 用	合 计 (万元)			价值 (元)	
一	工程费用									
	第一部分工程费用									
(1)	主体工程	21000.00	2520.00			24414.00	m²			
1	仓储用房	21000.00	2520.00			23520.00	m²	140000.00		
1.1	建筑与装饰工程	21000.00				21000.00	m²	140000.00	1500.00	
1.2	给排水工程		700.00			700.00	m²	140000.00	50.00	
1.3	消防工程		420.00			420.00	m²	140000.00	30.00	
1.4	电气工程		1400.00			1400.00	m²	140000.00	100.00	
2	配套用房					894.00				
2.1	建筑与装饰工程					840.00	m²	3000.00	2800.00	
2.2	给排水工程					15.00	m²	3000.00	50.00	
2.3	消防工程					9.00	m²	3000.00	30.00	
2.4	电气工程					30.00	m²	3000.00	100.00	
(2)	室外配套设施	361.65	0.00	0.00		361.65	1	项		
1.1	室外配套设施-排水	95.75				95.75	米	3830.00	250.00	
1.2	室外配套设施-给水	76.30				76.30	米	2180.00	350.00	
1.3	室外配套设施-供热	189.60				189.60	米	2370.00	800.00	
	第一部分工程费用	21361.65	2520.00	0.00	0.00	24775.65				82.59%
二	工程建设其他费用				2643.24	2643.24				8.81%
	项目建设管理费	按财建[2016]504号文件计算			114.32	114.32	万元	24775.65		
	建设工程监理费	按发改价格[2007]670号文件计算			72.00	72.00	万元	24775.65		
	工程造价咨询费	按新计价房【2002】866号文件、中价协[2013]35号文计执行			134.91	134.91	万元	24775.65		
	建设项目前期工作咨询费	按计价格【1999】1283号文件计算			60.00	60.00	万元	24775.65		
	勘察费	按计价格【2002】10号文件计算			118.92	118.92	万元	24775.65		
	设计费	按计价格【2002】10号文件计算			396.41	396.41	万元	24775.65		
	招标代理费	按计价格[2002]1980号文件计算			69.37	69.37	万元	24775.65		
	劳动安全卫生评审费	第一部分工程费用×0.2%			39.64	39.64	万元	24775.65		
	工程保险费	第一部分工程费用×0.3%			594.62	594.62	万元	24775.65		
	场地准备及临时设施费	第一部分工程费用×0.5%			991.03	991.03	万元	24775.65		
	环境影响评价费	按计价格【2002】125号文件执行			20.82	20.82	万元	24775.65		
	施工图审查费	按新发改医价(2012)830号文件执行			20.80	20.80	万元	24775.65		
	水土保持费	按发改价格[2014]886号文件执行			10.40	10.40	万元	24775.65		
三	基本预备费	第一、二部分费用之和×6-8%			1045.11	1045.11		27418.89		3.48%
四	建设期利息	申请专项债券资金22000万元，利率3.2%，建设期2年			1536.00	1536.0				5.12%
五	建设项目总投资估算					30000.00				

（三）项目融资计划

1、资金使用计划

本项目总投资约为 30000.00 万元，预计在 2027 年初实施完成。

2026 年计划通过专项债券融资投资 24000.00 万元，其他资金 2500.00 万元。

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。

2、资金筹措

项目总投资额为 30000.00 万元。其中项目资本金为 6000.00 万元，占项目总投资的 20.00%，为其他资金；项目融资资金 24000.00 万元，占项目总投资的 80.00%，通过发行地方政府专项债券筹集。

资金筹措情况如下：

序号	项目类别	金额（万元） （2026 年）	金额（万元） （2027 年）	拟发行期限
1	项目资本金（其他资金）	2500	3500	-
2	2026 年拟申请债券	24000.00	0	15 年
3	总投资	30000.00		-

3、募集资金计划及发行规模和年限

温宿县家纺仓储物流中心建设项目计划发行专项债券 24000.00 万元，其中 2026 拟发行专项债券 24000.00 万元。项目拟发行政府专项债券计划如下：

序号	发行年份	发行额度	发行期限	债券利率
1	2026 年	24000.00 万元	15 年期	固定利率（以实际发行为准）

本项目拟发行专项债券，每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行费用为发行面值的 1.0‰。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券的发行场所、品种、数量、时间安排、招投标、分销、缴纳发行款等按新疆维吾尔自治区相关要求和规定有序进行。

4、投资者保护措施

列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余其他资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明中说约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债

券本金。

根据《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》、《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明中说设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风

险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

自治区财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

人民政府、人社局、财政局建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

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，相关部门将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。

本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）建设期资金平衡方案

本项目总投资约为 3000.00 万元,2027 年计划投资完成。
具体资金筹措和使用情况见下表。

项目投资计划表

总投资计划与资金筹措表			
			单位：万元
项目名称	第一年	第二年	合计
一、总投资	26500.00	3500.00	30000.00
1、建设投资	25732.00	2732.00	28464.00
2、建设期利息	768.00	768.00	1536.00
3、铺底流动资金	0.00	0.00	
二、资金筹措	26500.00	3500.00	30000.00
1、其他资金	2500.00	3500.00	6000.00
1.1、用于建设投资	1732.00	2732.00	4464.00
1.2、用于建设期利息	768.00	768.00	1536.00
1.3、用于底流动资金			
2、专项债券资金	24000.00	0.00	24000.00
2.1、用于建设投资	24000.00		24000.00
2.2、用于建设期利息	0.00	0.00	
2.3、用于底流动资金			
3、其它			

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1、项目运营主体：由建设单位委托温宿县有经营资质的国有企业进行运营管理。

2、项目管理模式：委托运营。

3、项目运营管理要求：由温宿县商务科技工信局负责本

项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督委托运营单位对本项目的运营管理。

4.项目保障措施：严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收益

本项目收入主要包括租赁收入。具体情况是：

收入来源：租赁冷库。

收入来源：库房租赁。

本项目库房租赁定价严格遵循《新疆维吾尔自治区定价目录》（新政发〔2023〕34号）市场化定价原则，同时参照《阿克苏标准厂房租金和费用征收管理办法（试行）》租金标准导向要求，结合温宿县域仓储市场10~20元/m²·月（120~240元/m²·年）市场化基准租金，本项目采用政企定向整租特惠招商模式；参照同批次涉仓储专项债项目租赁备案合同（附同类项目租金备案统计表作为附件），县域政策性帮扶仓储项目对本土涉农龙头企业实行政策性租金减免优惠，经温宿县县发改委、农业农村局联合定价备案（附

定价会商纪要），确定基准优惠租金 180 元 /m²·年（折合 15 元 /m²·月），按每三年上涨 5%计。

本项目库房基础设施完备、动力配套齐全，企业购置生产设备后可直接进场投产，租赁条件优于区域普通仓储设施。结合项目实际运营规划及建设单位意见，库房全部采用整租模式对外出租。本项目总建筑面积 14.3 万平方米。

不动产销售收入

为保障项目收益闭环、资产价值合理兑现，结合整体运营规划，在运营期最后一年采用招商引资企业回购方式，对本项目全部仓库资产进行一次打包出让。

本次资产收购定价综合项目建设造价、资产增值预期及区域产业资产交易惯例，经与意向企业充分协商，确定由收购企业按项目剩余价值整体收购。

本项目在债券运营期内收入为：38440.08.00 万元，第十五年房屋处置收益为 26600 万元。

项目收入详见下表

营业收入及税金估算表

单位：万元	建设期		运营期													
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
运营负荷			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1、营业收入			2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	3354.12	38440.08
1.1租赁收入			2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	3354.12	38440.08
租赁规模（m ² ）			140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	
租赁单价（元/m ² ·月）			15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97	
2、税金			402.65	402.65	402.65	425.54	425.54	425.54	450.72	450.72	450.72	478.41	478.41	478.41	478.41	5750.36
2.1增值税			120.59	120.59	120.59	141.40	141.40	141.40	164.29	164.29	164.29	189.46	189.46	189.46	189.46	2036.69
2.1.1进项税			87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48	1137.26
2.1.2销项税	9%		208.07	208.07	208.07	228.88	228.88	228.88	251.77	251.77	251.77	276.95	276.95	276.95	276.95	3173.95
2.1.3可抵扣固定资产进项税																
2.2城市建设维护税	5%		6.03	6.03	6.03	7.07	7.07	7.07	8.21	8.21	8.21	9.47	9.47	9.47	9.47	101.83
2.3教育费附加	3%		3.62	3.62	3.62	4.24	4.24	4.24	4.93	4.93	4.93	5.68	5.68	5.68	5.68	61.10
2.4地方教育费附加	2%		2.41	2.41	2.41	2.83	2.83	2.83	3.29	3.29	3.29	3.79	3.79	3.79	3.79	40.73
2.5房产税	12%		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	3510.00

(三) 财务费用

本项目拟申请专项债券共计 26000.00 万元，其中 2026 年计划申请专项债券金额 26000.00 万元，假设债券融资利率 3.2%（参考 2025 年新疆维吾尔自治区政府专项债券发行结果，本项目政府专项债券发行利率在此基础上考虑一定的上浮），期限 15 年。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。债券存续期偿还债券利息总额为 35520.00 万元。专项债发行费率假定为发行额度的 1.0‰，登记托管费为发行额度的 0.08‰，兑付服务费为当年还本付息的 0.05‰，建设期内该部分费用由建设单位自有资金支付。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

财务费用明细表						
年份	债券本金	当年还本付息	发 行 服 务 费 0.1%	登记托管 费 0.008%	兑付服务 费 0.005%	财务费用合计
2026	24000.00	768.00	24.00	1.92	0.038	793.96
2027	24000.00	768.00			0.038	768.04
2028	24000.00	768.00			0.038	768.04
2029	24000.00	768.00			0.038	768.04
2030	24000.00	768.00			0.038	768.04
2031	24000.00	768.00			0.038	768.04
2032	24000.00	768.00			0.038	768.04
2033	24000.00	768.00			0.038	768.04
2034	24000.00	768.00			0.038	768.04
2035	24000.00	768.00			0.038	768.04
2036	24000.00	768.00			0.038	768.04
2037	24000.00	768.00			0.038	768.04
2038	24000.00	768.00			0.038	768.04
2039	24000.00	768.00			0.038	768.04

2040	24000.00	768.00			0.038	768.04
合计	24000.00	11520.00	24.00	1.92	0.58	11546.50

（四）项目运营成本

根据可行性研究报告，本项目运营成本包括：物料消耗成本，燃料及动力费、工资福利、修理费、其他费用等。

1、外购原料成本及燃料动力费

无，企业现有办公场所暖气费、用水费、用电费暂不计入成本。对外租赁部分产生的暖气费、用水费、用电费由承租方解决。

2、工资福利

本项目厂房及配套生活办公用房对外租赁，预计新增租赁管理人员 10 名，人均工资及福利按照 10 万元计，年总工资及福利为 100.00 万元。

3、修理费

修理费以固定资产原值为基数暂按 0.25% 计取。

4、其他费用

其他费用主要为管理费和其他工商管理费。按营业收入的 1% 计。

详见下表

总成本费用估算表																
	建设期		运营期													单位：万元
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	18	19	20	合计
1、生产成本			1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	1059.50	13773.50
1.1材料费（外购原材料）			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动力费（水、电、采暖）			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工资及福利费			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1300.00
1.4制造费用			959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	959.50	12473.50
1.4.1折旧费			950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	12350.00
1.4.2修理费			9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	123.50
1.4.3其他制造费																
2、管理费用			75.60	75.60	75.60	83.16	83.16	83.16	91.48	91.48	91.48	100.62	100.62	100.62	100.62	1153.20
2.1无形资产摊销																
2.2递延资产摊销																
2.3其他管理费用			75.60	75.60	75.60	83.16	83.16	83.16	91.48	91.48	91.48	100.62	100.62	100.62	100.62	1153.20
3、财务费用			768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	9984.00
3.1利息支出			768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	9984.00
3.1.1长期借款利息	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	11520.00
4、营业费用																
5、总成本费用合计（1+2+3+4）			1903.10	1903.10	1903.10	1910.66	1910.66	1910.66	1918.98	1918.98	1918.98	1928.12	1928.12	1928.12	1928.12	24910.70
5.1其中：可变成本			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1300.00
5.2固定成本			1803.10	1803.10	1803.10	1810.66	1810.66	1810.66	1818.98	1818.98	1818.98	1828.12	1828.12	1828.12	1828.12	23610.70
经营成本（5-1.4.1-2.1-2.2-3.1）			185.10	185.10	185.10	192.66	192.66	192.66	200.98	200.98	200.98	210.12	210.12	210.12	210.12	2576.70

（五）相关税费

1、本项目运营期内增值税为营业收入销项税减去经营进项税后计算增值税，附加税根据应缴纳的增值税计算的附加税为城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税按从租 12%计算，经计算的附加税为 5750.36 万元；

3、企业所得税：根据计算的项目利润企业所得税金额为 1944.75 万元。

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营成本-相关税费=38440.08 万元+26600 万元-2576.7 万元-7695.11 万元=54768.26 万元。

2.分年度还本付息情况

本项目计划 2026 年申请地方政府新增专项债券 24000.00 万元，拟定债券发行期限 15 年，第 1 年至第 14 年每半年付一次利息不还本金，第 15 年偿还本息，利率暂按 3.2%计算。经测算，在债券存续期内可产生本息共计 35520.00 万元，其中：本金 24000.00 万元、利息 11520.00 万元。（详见附表）

借款还本付息计划表																	
单位：万元																	
项目名称	利率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
二、国内借款																	
年初借款本息累计		0.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	
本年借款本金		24000.00	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	24000.00
建设期利息	利率	768.00	768.00														1536.00
累计借款(国内)	3.20%	24000.00	0.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00	
本年应计利息		768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	11520.00
本年偿还本金																24000.00	24000.00
本年还本付息		768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	24768.00	35520.00
三、偿还本金资金来源																	
息税前利润				982.25	982.25	982.25	1203.80	1203.80	1203.80	1447.51	1447.51	1447.51	1715.59	1715.59	1715.59	1715.59	17763.02
折旧				950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	12350.00
摊销																	0.00
其它资金																26600.00	26600.00
偿还本金来源合计				1878.69	1878.69	1878.69	2044.85	2044.85	2044.85	2227.63	2227.63	2227.63	2428.69	2428.69	2428.69	29028.69	54768.26
本息保障倍数：				1.54													

注：债券存续期内建设期利息及发行费用暂定由项目资本金清偿。

3.偿债指标的计算情况

偿债覆盖率=项目可偿债收益/债务本息合计

$$=54768.26/35520=1.54;$$

偿债指标的计算情况：总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=54768.26/30000=1.83；

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）=54768.26/35520=1.54；

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=54768.26/24000=2.28；

4.资金测算平衡情况

债券存续期项目资金测算平衡表																
年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	单位：万元 合计
现金流入																
资本金流入	2500.00	3500.00														6000.00
债券资金流入	24000.00	0.00														24000.00
其他资金流入															26600.00	26600.00
项目营业收入流入			2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	3354.12	38440.08
现金流入总额	26500.00	3500.00	2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	29954.12	95040.08
现金流出																
建设期资金流出	25732.00	2732.00														28464.00
相关税费流出			456.21	456.21	456.21	534.49	534.49	534.49	620.59	620.59	620.59	715.31	715.31	715.31	715.31	7695.11
运营期现金流出			185.10	185.10	185.10	192.66	192.66	192.66	200.98	200.98	200.98	210.12	210.12	210.12	210.12	2576.70
专项债券还本付息费	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	24768.00	35520.00
市场化融资还本付息付费																0.00
现金流出总额	26500.00	3500.00	1409.31	1409.31	1409.31	1495.15	1495.15	1495.15	1589.57	1589.57	1589.57	1693.43	1693.43	1693.43	25693.43	74255.82
现金净流量																
当年项目现金净流入	0.00	0.00	1110.69	1110.69	1110.69	1276.85	1276.85	1276.85	1459.63	1459.63	1459.63	1660.69	1660.69	1660.69	4260.69	20784.26
期末项目累计现金结存额			1110.69	2221.37	3332.06	4608.91	5885.76	7162.61	8622.24	10081.87	11541.51	13202.20	14862.88	16523.57	20784.26	
本息保障倍数			1.54													

5.项目资金平衡情况的结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后，仍有现金结余；项目每年能够产生稳定的现金流，在债券存续期内共产生可用于偿还债券本息及发行费用的运营净收益总额为 54768.26 万元，净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍。用于还本付息资金的充足性得到保障实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请专项债的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要包括利润表、资产负债表和财务计划现金流量表。

1、利润表

利润与利润分配表																
项目名称	建设期		运营期													单位：万元
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
1、营业收入			2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	3354.12	38440.08
2、税金及附加			402.65	402.65	402.65	425.54	425.54	425.54	450.72	450.72	450.72	478.41	478.41	478.41	478.41	5750.36
3、总成本费用			1903.10	1903.10	1903.10	1910.66	1910.66	1910.66	1918.98	1918.98	1918.98	1928.12	1928.12	1928.12	1928.12	24910.70
4、补贴收入																
5、利润总额（1-2-3+4）			214.25	214.25	214.25	435.80	435.80	435.80	679.51	679.51	679.51	947.59	947.59	947.59	947.59	7779.02
6、弥补以前年度亏损																
7、应纳税所得额（5-6）			214.25	214.25	214.25	435.80	435.80	435.80	679.51	679.51	679.51	947.59	947.59	947.59	947.59	7779.02
8、所得税			53.56	53.56	53.56	108.95	108.95	108.95	169.88	169.88	169.88	236.90	236.90	236.90	236.90	1944.75
9、净利润（5-8）			160.69	160.69	160.69	326.85	326.85	326.85	509.63	509.63	509.63	710.69	710.69	710.69	710.69	5834.26
10、期初未分配利润																
11、可提供室内分配的利润（9+10）			160.69	160.69	160.69	326.85	326.85	326.85	509.63	509.63	509.63	710.69	710.69	710.69	710.69	5834.26
12、提取法定盈余公积金			16.07	16.07	16.07	32.69	32.69	32.69	50.96	50.96	50.96	71.07	71.07	71.07	71.07	583.43
13、可提供室内投资者分配的利润（11-12）			144.62	144.62	144.62	294.17	294.17	294.17	458.67	458.67	458.67	639.62	639.62	639.62	639.62	5250.84
14、提取任意盈余公积金																
15、各投资方利润分配			144.62	144.62	144.62	294.17	294.17	294.17	458.67	458.67	458.67	639.62	639.62	639.62	639.62	5250.84
16、未分配利润（13-14-15）																
17、息税前利润（利润总额+利息支出）			982.25	982.25	982.25	1203.80	1203.80	1203.80	1447.51	1447.51	1447.51	1715.59	1715.59	1715.59	1715.59	17763.02
18、息税折旧摊销前利润（17+折旧+摊销）			1932.25	1932.25	1932.25	2153.80	2153.80	2153.80	2397.51	2397.51	2397.51	2665.59	2665.59	2665.59	2665.59	30113.02

2、资产负债表

资产负债表															
	建设期														单位: 万元
项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1、资产	26500.00	30000.00	30160.69	30321.37	30482.06	30808.91	31135.76	31462.61	31972.24	32481.87	32991.51	33702.20	34412.88	35123.57	38434.26
1.1流动资产总额			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
1.2累计盈余资金	0.00	0.00	1110.69	2221.37	3332.06	4608.91	5885.76	7162.61	8622.24	10081.87	11541.51	13202.20	14862.88	16523.57	20784.26
1.3在建工程	26500.00	30000.00													
1.4固定资产净值			29050.00	28100.00	27150.00	26200.00	25250.00	24300.00	23350.00	22400.00	21450.00	20500.00	19550.00	18600.00	17650.00
1.5其他资产净值															
2、负债及所有者权益（2.4+2.5）	26500.00	30000.00	30160.69	30321.37	30482.06	30808.91	31135.76	31462.61	31972.24	32481.87	32991.51	33702.20	34412.88	35123.57	38434.26
2.1建设投资借款	24000.00	28464.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00
2.2流动资金借款	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负债小计（2.1+2.2+2.3）	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00
3、所有者权益	2500.00	6000.00	6160.69	6321.37	6482.06	6808.91	7135.76	7462.61	7972.24	8481.87	8991.51	9702.20	10412.88	11123.57	38434.26
3.1资本金	2500.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
3.2累计法定盈余公积金			16.07	32.14	48.21	80.89	113.58	146.26	197.22	248.19	299.15	370.22	441.29	512.36	583.43
3.3累计未分配利润			144.62	289.24	433.85	728.02	1022.19	1316.35	1775.02	2233.69	2692.36	3331.98	3971.60	4611.22	31850.84
三、资产负债率(%)	90.57%	80.00%	79.57%	79.15%	78.73%	77.90%	77.08%	76.28%	75.07%	73.89%	72.75%	71.21%	69.74%	68.33%	0.00%

3、财务计划现金流量表

财务计划现金流量表																
单位：万元	建设期		运营期													
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
1、现金流入	26500.00	3500.00	2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	29954.12	95040.08
资本金投入	2500.00	3500.00														6000.00
投资借款	24000.00	0.00														24000.00
流动资金																
营业收入	0.00	0.00	2520.00	2520.00	2520.00	2772.00	2772.00	2772.00	3049.20	3049.20	3049.20	3354.12	3354.12	3354.12	3354.12	38440.08
增值税销项税额																0.00
补贴收入																0.00
其他流入															26600.00	26600.00
2现金流出	26500.00		1409.31	1409.31	1409.31	1495.15	1495.15	1495.15	1589.57	1589.57	1589.57	1693.43	1693.43	1693.43	25693.43	70755.82
建设投资	25732.00	2732.00														28464.00
增加流动资金																
经营成本	0.00	0.00	185.10	185.10	185.10	192.66	192.66	192.66	200.98	200.98	200.98	210.12	210.12	210.12	210.12	2576.70
偿还长期债务本金	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	24000.00	24000.00
融资和利息支出	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	11520.00
偿还流动资金																
营业税金及附加			402.65	402.65	402.65	425.54	425.54	425.54	450.72	450.72	450.72	478.41	478.41	478.41	478.41	5750.36
增值税进项税额																
所得税			53.56	53.56	53.56	108.95	108.95	108.95	169.88	169.88	169.88	236.90	236.90	236.90	236.90	1944.75
3净现金流量（1+2+3）	0.00		1110.69	1110.69	1110.69	1276.85	1276.85	1276.85	1459.63	1459.63	1459.63	1660.69	1660.69	1660.69	4260.69	20784.26
4累计盈余资金			1110.69	2221.37	3332.06	4608.91	5885.76	7162.61	8622.24	10081.87	11541.51	13202.20	14862.88	16523.57	20784.26	

（八）独立第三方专业机构评估意见

1.本实施方案已通过会计师事务所评估，意见如下：

债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为54768.26万元，净收益对债券本息的覆盖倍数为1.54倍。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为温宿县家纺仓储物流中心建设项目地方政府专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

在相关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，在不考虑资金的时间价值的情况下，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

2.本实施方案已通过律师事务所评估，意见如下：

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合政府专项债券发行领域。

本次专项债券发行主体适格，本项目的实施主体是合法存续的主体，具备独立的法律主体资格。

本建设项目已获得相关主管部门的同意批复，具备合法性。

根据财务评估报告，本专项债券项目债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.54 倍。预期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。

为本项目提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

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 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	43814.61	46553.02	49291.44	52029.85	54768.26	57506.68	60245.09	62983.50	65721.92
债券本息金额	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00	35520.00
债券本息覆盖倍数	1.23	1.31	1.39	1.46	1.54	1.62	1.70	1.77	1.85

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，评价运营收入变动的敏感性。

当项目收入-20%至+20%变化时，项目本息覆盖倍数变化范围为 1.23-1.85。

综合上述压力测试及分析，本项目收益总体可较好实现收支自求平衡，但应该关注经营净收益的变动，防止经营净收益大幅减少产生还债资金不足的局面，以保障项目的资金偿债能力较强。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

对影响项目潜在风险因素进行分析，本项目在建设 and 运营过程中可能存在的风险主要有建设风险、运营风险、资金风险及偿付风险等。

1.建设风险分析

建设风险是影响项目正常施工及正常运营的风险。建设风险主要包括工程质量不合格、工期延误、工程造价突破概预算、出现安全事故等，造成项目不能按时进入运营期，导致项目不能正常运行，造成经济损失或负面影响产生的损失；另外项目施工风险主要来自建筑企业管理水平、建筑队伍人员素质、技术水平、装备能力，施工期间的成本控制及质量管理等导致的风险。

2.运营期风险分析

运营风险体现在运营收入，没有达到预期，导致运营收入减少的风险；运营期内有关政策调整，如税收政策变化等导致运营成本增加的风险；运营期发生的其他人员安全、财产损失等带来的风险。

3.资金风险分析

资金风险主要体现在项目建设期，市场建筑材料的价格增长、设计变更以及项目实施过程中因管理制度不完善、执行不严格等，造成工程量超出合同、材料超额供应等不确定性，最终导致工程费用增加和资金成本增加。

4.债务偿还风险分析

在项目运营过程中，实际情况及预计单价未能达到预计值，将影响项目整体收益，对债券还本付息造成影响。经营成本中人员费用、维修费用等增加支出，将会导致总成本的增加，也会降低偿债能力产生保障程度。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学合理、可行的风险应对措施。

1.建设风险的控制

一是制定应急预案，加强项目工程质量控制。项目业主单位要严格按照制定保障措施，加强对项目建设期的管理和工程质量控制。二是深化各阶段设计方案。减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延

工期或造成报废工程；同时，在初步设计阶段要做好现场勘察和详细调查，避免因地下设施情况不明而出现施工事故和其它意外。**三是**选择质量的建筑施工队伍通过招标选择有较高施工技术与管理水平，资信好、技术可靠的设计、施工承包商，确保工程。

2.运营风险控制

一是时常观察市场情况，关注市场变化，随市场需求变动做出运营方案调整。**二是**应对税收等政策变化，项目主管加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，密切关注税收等政策变化，预留足够资金，保证还本付息需求。**三是**运营期密切关注安全生产，对各类安全隐患做到“早发现、早控制、早处理”。

3.资金风险控制

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的资金。制定切实可行的资金筹措方案，保证各项建设资金能够及时到位。建立风险预警机制，推行工程量清单计价。还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目建设的进行。

4.偿付风险控制

在运营期内，加强对鱼类市场关注与分析，做到养殖品种符合市场需求；加强财务管理及成本控制，减少

非生产性支出，实现预期收益；建立偿付风险预警机制，设立使用费收入专户，提前做好偿还利息和本金的准备工作。

综上所述，本项目对促进当地经济发展具有重要意义。在项目建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡结构产生影响的上述各项风险在采取积极有效的风险控制措施后，各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，对项目建设和运营造成影响一般，可以实现预期收益，保证还本付息。

八、其他需要说明的事项

（一）严格执行债券资金专款专用

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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）健全信息披露制度

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运

行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。