

PAN-CHINA

Certified Public Accountants

第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期） 专项债券方案总体评价



目 录

一、专项债券方案总体评价.....	第 1-5 页
二、附录：现金流分析.....	第 6 页
三、附录 2：可偿债收益估算.....	第 7 页



第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）

专项债券方案总体评价

天健新咨字〔2025〕47号

一、项目概述

项目的实施，有利于繁荣地方经济，促进工业走向产业集群化和规模化，稳定社会综合事业的发展，改善当地城市环境质量，增加就业，提高人们的整体生活水平和生活方便程度。提高产品附加值，有利于本市招商引资，社会效益显著。结合第七师胡杨河市的需求分析，第七师胡杨河市农业农村局计划实施第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）。

建设内容及规模：新建设农副产品标准厂房建筑面积为 107581.62 m²。

本项目总投资 32,135.00 万元。拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。拟申请政府专项债券资金 6,400.00 万元，企业计划贷款资金 12,000.00 万元，企业自筹资金 13,735.00 万元。项目 2025 年计划投资 13,000.00 万元，拟申请政府专项债券资金 6,400.00 万元，利率 2.5%，15 年期。企业自筹资金 6,600.00 万元。项目 2026 年计划投资 19,135.00 万元，企业自筹资金 7,135.00 万元，企业计划贷款资金 12,000.00 万元，利率 4.9%。本次申请政府专项债券资金 6,400.00 万元，15 年期。

二、评价要素

财政部发布的《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定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。

（一）资金充足性

1. 项目收入 52,956.55 万元

项目以债券存续期的出租标准厂房收入、出租生产辅助用房收入作为专项债券还本付息基础。

(1) 出租标准厂房收入

项目标准厂房建筑面积103553.78m²，项目厂房运营期年租金约410元/m²，前三年出租率分别为80%、85%、90%，第四年及以后年度出租率为95%，第一年厂房租赁收入3,396.56万元，运营期出租标准厂房收入累计51,160.75万元。

(2) 出租生产辅助用房收入

生产辅助用房（办公）3634.86 m²，项目厂房运营期年租金约410元/m²，前三年出租率分别为80%、85%、90%，第四年及以后年度出租率为95%，第一年生产辅助用房租赁收入119.22万元，运营期出租生产辅助用房收入累计1,795.80万元。

债券存续期内项目经营预期平均年运营收入4,073.58万元，截至债券存续期结束（2039年），累计运营收入52,956.55元，减除上缴增值税1,719.21万元后，累计收入51,237.33万元。

2. 项目运营成本3,462.22万元

(1) 修理费成本

修理费按折旧费的20%计取，修理费年均122.11万元，运营期修理费累计1,587.47万元。

(2) 其他费成本

其他营业费按燃料及动力费、工资、福利及附加费和修理费的10%计算，其他费年均24.21万元，运营期其他费累计314.75万元。

(3) 工资及福利费

项目建成后新增工作人员20人，人均工资6万元/年，工资及福利费年均120.00万元，运营期工资及福利费累计1,560.00万元。

(4) 折旧费成本：

本项目土建工程为钢结构工业厂房，结合设计年限，固定资产折旧年限为50年，采用直线折旧法计算，残值率5%，折旧费年均610.57万元，运营期折旧费累计7,937.35万元。

债券存续期项目累计成本11,399.56万元，其中累计运营成本3,462.22万元。

3. 财务费用6,516.00万元

本项目在债券存续期内可产生财务费用6,516.00万元。其中：

2025年度拟发行政府专项债券6,400.00万元，期限15年，利率2.5%，累计支付债券利息2,400.00万元。债券发行费6.400万元（按1‰计算），登记服务费0.41万元（按0.64‰计算），债券还本付息兑付服务费0.32万元（按0.5‰计算）。

2026年度企业计划贷款12,000.00万元，建设期按年支付利息，本金于专债存续期等额归还，利率4.9%，累计支付企业计划贷款利息4,116.00万元。债券存续期累计产生财务费用利息6,516.00万元，本息合计24,916.00万元。

4. 相关税费14,730.44万元

（1）增值税

项目建成后收入来源为厂房租赁收入适用增值税税率为9%，其他收入适用增值税税率为6%。项目运营期内累计产生销项税4,372.56万元，进项税2,653.35万元，交纳增值税1,719.21万元从运营收益中减除。

（2）税金及附加

包括房产税预计为厂房租赁收入的12%，城市建设维护税预计为增值税的7%，教育费附加预计为3%，地方教育费附加预计为2%。截止债券存续期结束（2039年），项目累计税金及附加6,036.38万元。

（3）企业所得税

企业所得税预计为应纳税所得额的25%，截止债券存续期结束（2039年），项目累计企业所得税6,974.85万元。

债券存续期累计产生税费14,730.44万元。

5. 资金保障倍数1.40倍

通过对第七师胡杨河市农业农村局提供的《第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）收益与融资自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，本项目在债券存续期内，还本付息支出24,916.00万元，可用于债券还本付息的现金流收入34,763.89万元，（项目运营收入52,956.55万元，运营成本3,462.22万元，税费14,730.44万元）总债务偿债资金覆盖率可达到1.40倍，地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到3.95倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

当前，城市基础设施建设需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从自治区和当地实际出发的地方政府市政项目收益债。

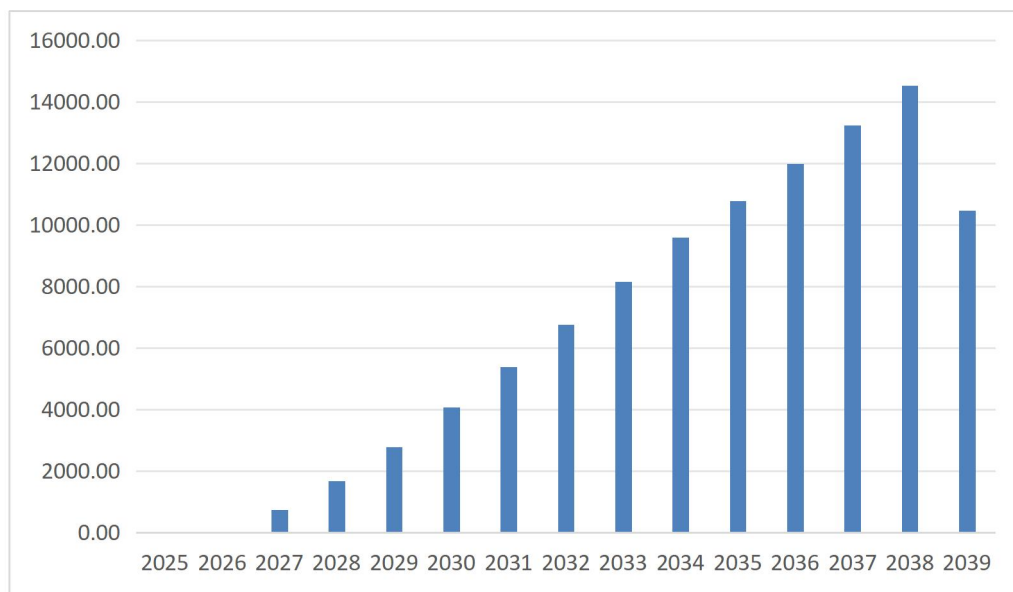
（二）资金稳定性

根据第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）收益与融资自求平衡的政府专项债券发行计划，申请政府专项债券资金6,400.00万元，企业计划贷款资金12,000.00万元，企业自筹资金13,735.00万元。项目2025年计划投资13,000.00万元，拟申请政府专项债券资金6,400.00万元，利率2.5%，15年期。企业自筹资金6,600.00万元。项目2026年计划投资19,135.00万元，企业自筹资金7,135.00万元，企业计划贷款资金12,000.00万元，利率4.9%。本次申请政府专项债券资金6,400.00万元，15年期。

根据第七师胡杨河市农业农村局提供数据，本债券对应的第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）预计从2027年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入34,763.89万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余10,461.89万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）

专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



三、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）专项债券可以以相较企业计划贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时出租标准厂房收入、出租生产辅助用房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。

综上所述，项目通过发行地方政府专项债券资金 6,400.00 万元，以项目收益与融资自求平衡的方式满足部分第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所
中国·乌鲁木齐市

中国注册会计师：张恩虎

张恩虎印

中国注册会计师：杨晓

杨晓印

二〇二五年八月十二日



附录：现金流分析

根据第七师胡杨河市农业农村局提供《第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券利率按 2.5% 测算，债券利息每半年支付一次，到期后一次偿还本金（专项债券期限 15 年，债券到期一次性还本。）进行了现金流分析测算，见下表：

现金流分析测算表 单位：万元

专项债券期限	建设期		运营期													合计
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
现金流模拟测算表																
现金流入																
企业自筹资金流入	6600.00	7135.00														13735.00
债券资金流入	6400.00															6400.00
企业计划贷款		12000.00														12000.00
可支配利润现金净流入			2486.44	2620.85	2755.26	2889.67	2877.42	2865.17	2852.92	2840.67	2542.56	2526.60	2514.35	2502.10	2489.85	34763.89
现金流入总额	13000.00	19135.00	2486.44	2620.85	2755.26	2889.67	2877.42	2865.17	2852.92	2840.67	2542.56	2526.60	2514.35	2502.10	2489.85	66898.89
现金流出																
建设期资金流出	12832.87	18681.00														31513.87
运营期现金流出																
债券发行费用	6.40															6.40
债券登记托管费用	0.41															0.41
债券兑付服务费用	0.32															0.32
债券还本付息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	6560.00	8800.00
企业计划贷款还本付息	0.00	294.00	1588.00	1539.00	1490.00	1441.00	1392.00	1343.00	1294.00	1245.00	1196.00	1147.00	1098.00	1049.00	0.00	16116.00
现金流出总额	13000.00	19135.00	1748.00	1699.00	1650.00	1601.00	1552.00	1503.00	1454.00	1405.00	1356.00	1307.00	1258.00	1209.00	6560.00	56437.00
现金净流入																
当年项目现金净流入	0.00	0.00	738.44	921.85	1105.26	1288.67	1325.42	1362.17	1398.92	1435.67	1186.56	1219.60	1256.35	1293.10	-4070.15	10461.89
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	738.44	1660.30	2765.56	4054.23	5379.65	6741.82	8140.75	9576.42	10762.98	11982.58	13238.93	14532.03	10461.89	
总偿债覆盖率	1.40		专债备付率	3.95												



附录 2：可偿债收益估算表

根据第七师胡杨河市农业农村局提供《第七师胡杨河市农产品加工标准厂房项目（一期）收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券存续期内累计项目运营收入 52,956.55 万元，累计运营成本 3,462.22 万元，累计税费 14,730.44 万元，可偿债收益 34,763.89 万元，见下表：

可偿债收益估算表																	单位：万元
序号	项 目	合计	计 算 期							计 算 期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
年度			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	项目收入	52956.55			3515.79	3735.52	3955.26	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00
1.1	项目收入	52956.55			3515.79	3735.52	3955.26	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00	4175.00
1.1.1	标准厂房	51160.75			3396.56	3608.85	3821.13	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42	4033.42
1.1.2	生产辅助用房	1795.80			119.22	126.67	134.13	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58	141.58
2	增值税及附加				387.06	411.25	435.44	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	840.79	845.72	845.72	845.72	845.72
2.1	交纳增值税	1719.21			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	340.31	344.72	344.72	344.72	344.72
1.2.1	增值税销项税	4372.56			290.29	308.44	326.58	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72
1.2.2	增值税进项税	2653.35			290.29	308.44	326.58	344.72	344.72	344.72	344.72	344.72	4.41				
2.2	税金及附加	6036.38			387.06	411.25	435.44	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	500.47	501.00	501.00	501.00	501.00
2.1	城建税	120.34			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.82	24.13	24.13	24.13	24.13
2.2	教育费附加	51.58			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.21	10.34	10.34	10.34	10.34
2.3	地方教育费附加	34.38			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.81	6.89	6.89	6.89	6.89
2.4	房产税	5830.08			387.06	411.25	435.44	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63	459.63
3	项目总成本	11399.56			876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89	876.89
3.1	工资及福利费	1560.00			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3.2	修理费	1587.47			122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11
3.3	其他费用	314.75			24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21
	运营成本	3462.22			266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32	266.32
3.5	折旧费	7937.35			610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57	610.57
4	利润总额	33801.39			2251.84	2447.38	2642.93	2838.48	2838.48	2838.48	2838.48	2838.48	2457.32	2452.38	2452.38	2452.38	2452.38
5	息税折旧摊销前利润	41738.73			2862.40	3057.95	3253.49	3449.04	3449.04	3449.04	3449.04	3449.04	3067.89	3062.95	3062.95	3062.95	3062.95
6	减：所得税	6974.85			375.96	437.10	498.23	559.37	571.62	583.87	596.12	608.37	525.33	536.35	548.60	560.85	573.10
7	可偿债收益	34763.89			2486.44	2620.85	2755.26	2889.67	2877.42	2865.17	2852.92	2840.67	2542.56	2526.60	2514.35	2502.10	2489.85



تجارەت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650100057728684D

营业执照

(فوقچىمىچە ئۇسۇلدا)

(副本) (1-1)



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。

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

成立日期 2012年12月21日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 张恩虎

营业场所 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路222号天成广
场10楼1001、1002室

经营范围 许可经营项目：无。一般经营项目：审计企业会计报表，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，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

تىزىملىقچىسى كورمىسى
登记机关



2021 年 03 月 29 日

国家企业信用

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通
合伙）新疆分所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向
第三方传送或披露。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名 称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

负 责 人：张恩虎

经 营 场 所：乌鲁木齐市天山区解放北路222号
天成广场10楼

分所执业证书编号：3300000016501

批准执业文号：新财会[2012]51号

批准执业日期：2012年12月14日

说 明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅

2012年12月14日

中华人民共和国财政部制



仅为出具报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所具有执业资质，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



姓 名	张恩虎
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1968-10-24
Date of birth	
工作单位	天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit	
身份证号码	65010319681024378
Identity card No.	

仅为出具报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明张恩虎是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: No. of Certificate	650100080023
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	新疆注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance	2001 年 12 月 11 日
2018年4月6日 (接收)	

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.
2024 年 9 月 13 日



姓名	杨欲晓
Full name	女
Sex	1971-06
出生日期	天津会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
工作单位	6501021021212
身份证号	
Identity card No.	

仅为 出具报告 报告之用而提供文件的复印件，
仅用于说明 杨欲晓 是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用
作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

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.

650100370021

证书编号: 新疆注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2006 06 21
Authorized Institute of CPAs

发证日期: > 年 月 日
Date of Issuance

2018年4月16日 (换发)

