

石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升 改造项目

财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2025]1-0011 号

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XIN JIANG CHI YUAN TIAN HE

Certified Public Accountants Co.,Ltd.

石嘴山市盛裕诚资本运营有限公司
财务评估报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
财务评估报告	1
石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目	
专项债券方案总体评价	2-10

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

Xinjiang Chiyuantianhe Certified Public Accountants Co.,Ltd.

财务评估报告

驰天会商字[2025]1-0011 号

石嘴山市盛裕诚资本运营有限公司：

我们接受委托，执行了与石嘴山市盛裕诚资本运营有限公司商定的程序，这些程序的充分性和适当性由石嘴山市盛裕诚资本运营有限公司负责。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石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目建设内容建筑主要包括库房、金属加工车间、调度用房、消防水泵房、管理用房、驻点消防站、值班用房，配套建设该园区内部道路、排水、消防电气等相关基础设施。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目实施方案》及相关资料列示的项目运营收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

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。

本报告仅供石嘴山市盛裕诚资本运营有限公司用于前述目的，不应用于其他目的及发给其他单位或个人。

中国注册会计师：杨 军

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

中国注册会计师：陈月杰

中国

乌鲁木齐

2025 年 6 月 18 日

石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，推行垃圾分类和减量化、资源化，加快构建废旧物资循环利用体系，对我国循环经济推进工作提出了新的更高要求。国家发改委印发的《“十四五”循环经济发展规划》中指出推进废钢铁、废有色金属、报废机动车、退役光伏组件和风电机组叶片、废旧家电、废旧电池、废旧轮胎、废旧木制品、废旧纺织品、废塑料、废纸、废玻璃、厨余垃圾等城市废弃物分类利用和集中处置，引导再生资源加工利用项目集聚发展。将废旧物资回收相关设施纳入国土空间总体规划，保障用地需求，合理布局、规范建设回收网络体系，统筹推进废旧物资回收网点与生活垃圾分类网点“两网融合”，对提高规范化回收企业对个体经营者的整合能力，支持供销合作社系统依托销售服务网络开展废旧物资回收提出了明确要求。这是解决长期以来再生资源回收体系规划与城市土地利用规划不一致，各部门规范、标准不一致的根本性举措。

大武口区废旧物资交易创业园是大武口地区再生资源重要的集散地，现有商户 93 家。但园区内各类废旧资源无序堆放，没有形成明显的经营分区，园区经营人员混居在生产区内，部分道路狭窄不满足消防车通行要求，无消防给水及排水设施，园区存在较大安全隐患。通过本项目的改造，将在现有市场范围内合理划分经营分类、分区，重新规划设计场区道路，敷设供水、排水、消防专用管线、供电等市政基础设施，配套相应的生活、应急消防设施，消除大武口区废旧物资交易创业园环境及安全隐患，推动园区安全、健康发展。

（二）项目内容与规模

石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目建设内容建筑主要包括库房、金属加工车间、调度用房、消防水泵房、管理用房、驻点消防站、值班用房，配套建设该园区内部道路、排水、消防电气等相关基础设施。

（三）项目审批情况

该项目已取得宁夏回族自治区企业投资项目备案证（项目代码：2306-640202-04-01-598476）项目备案总投资 8,257.82 万元，未考虑建设期利息。本次按照发行专项债券实际情况考虑，由于融资成本发生变化，故总投资需增加建设期利息 93.92 万

元，调整后总投资为 8,351.74 万元。经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 8,351.74 万元，较原可研和备案证投资额 8,257.82 万元增长 1.57%。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发<宁夏回族自治区政府投资管理办法>的通知》（宁政规发〔2020〕7 号），目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算的 10%，故无需重新报批可行性研究报告。

（四）项目资金来源

项目资金来源由申请发行地方政府专项债券及项目实施单位筹措构成，其中（1）本项目申请发行地方政府专项债券 3,500.00 万元，计划于 2025 年发行完成，债券期限为 20 年。（2）项目单位自筹资金 4,851.74 万元，项目单位自筹资金主要为企业经营利润结余资金，自有资金届时根据项目实施进度保障如期到位。

根据《石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目实施方案》，本项目拟申请专项债 3,500.00 万元，发债期限 20 年，专项债券发行利率为 2.30%，专项债利息总计 1,610.00 万元，专项债券本息合计 5,110.00 万元。专项债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

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。

国家发展改革委 财政部于 2023 年 9 月 8 日印发的《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 号），专项债券投向领域调为 11 大领域，可用作资本金行业增至 15 个。

国务院办公厅于 2024 年 12 月 25 日印发的《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），专项债投向领域采取负面清单管理，进一步扩大可用作资本金至 22 个行业。专项债用作资本金的比例上限由 25%提高至 30%，覆盖铁路、机场、新能源、产业园区等“正面清单”行业。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，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

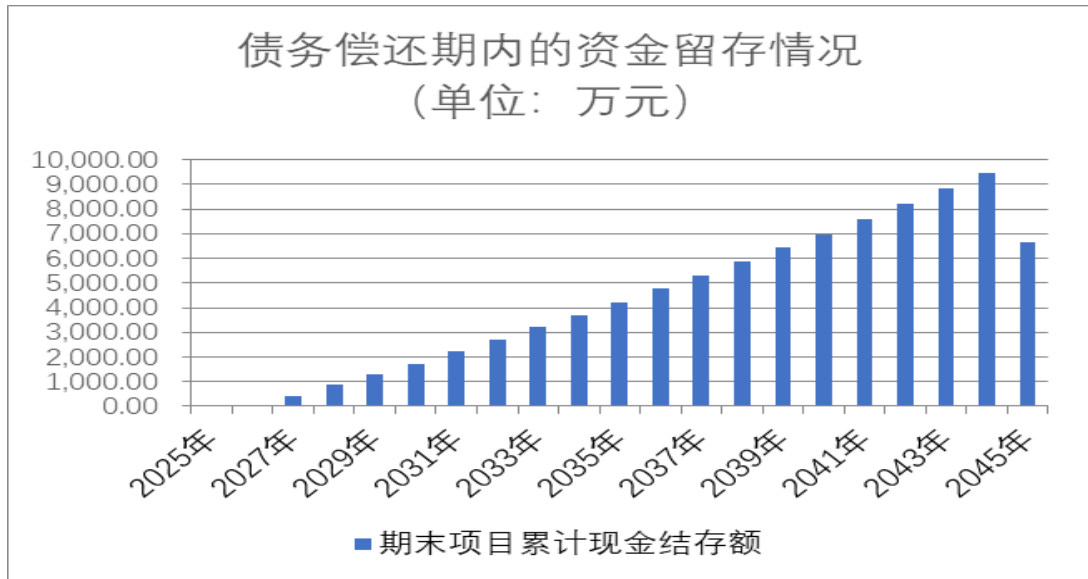
本项目以厂房租赁、物业管理和增值服务收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目实施方案》及其他相关资料，对资金数据进行分析测算，债券存续期间现金流量预测分析见附表一。

根据上述现金流量模拟测算表，项目专项债券在发行期间，经营活动产生的净现金流（可偿债收益）合计为 11,653.73 万元，债券本息合计为 5,110.00 万元，本项目的偿债倍数可达到 2.28 倍，满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目专项债券发行计划，本项目拟申请专项债 3,500.00 万元，发债期限 20 年，专项债券发行利率为 2.30%，专项债利息总计 1,610.00 万元，专项债券本息合计 5,110.00 万元。专项债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。2045 年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 6,637.65 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：



三、与项目相关的财务风险

我们注意到，石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下财务风险的应对措施：

（一）债务资本市场利率波动风险

如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。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）项目建设期可能存在的财务风险

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。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，发债主体单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）项目运营期可能存在经营风险

如果项目在运营期内，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。项目管理单位应密切关注石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目的运营情况，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。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造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。同时，最终以石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目建成后的厂房租赁收益、物业管理收益和增值服务费收益作为还本付息基础，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石嘴山市大武口区再生资源交易市场提升改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-									
中央和自治区补助资金	-									
发行债券金额	3,500.00	3,500.00								
其他资金流入	4,851.74	2,000.00	2,851.74							
经营活动现金流入	14,817.15	-	102.97	612.64	656.35	673.37	673.37	735.71	735.71	735.71
现金流入小计	23,168.89	5,500.00	2,954.71	612.64	656.35	673.37	673.37	735.71	735.71	735.71
现金流出	-									
建设期资金流出	8,257.82	4,459.75	3,798.07	-						
经营活动现金流出	3,163.42	-	24.19	143.85	154.36	154.36	154.36	161.13	161.13	161.13
债券还本	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息现金流出	1,610.00	40.25	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50
现金流出小计	16,531.24	4,500.00	3,902.76	224.35	234.86	234.86	234.86	241.63	241.63	241.63
现金净流量	6,637.65	1,000.00	-948.05	388.29	421.49	438.51	438.51	494.08	494.08	494.08
经营活动产生的净现金流	11,653.73	0.00	78.78	468.79	501.99	519.01	519.01	574.58	574.58	574.58
期末项目累计现金结存额		1,000.00	51.95	440.24	861.73	1,300.24	1,738.75	2,232.83	2,726.91	3,220.99
平均偿债覆盖倍数	2.28									

接上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入												
中央和自治区补助资金												
发行债券金额												
其他资金流入												
经营活动现金流入	735.71	735.71	804.28	804.28	804.28	804.28	804.28	879.70	879.70	879.70	879.70	879.70
现金流入小计	735.71	735.71	804.28	804.28	804.28	804.28	804.28	879.70	879.70	879.70	879.70	879.70
现金流出												
建设期资金流出												
经营活动现金流出	161.13	161.13	168.57	168.57	168.57	168.57	168.57	176.76	176.76	176.76	176.76	176.76
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,500.00
债券付息现金流出	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	40.25
现金流出小计	241.63	241.63	249.07	249.07	249.07	249.07	249.07	257.26	257.26	257.26	257.26	3,717.01
现金净流量	494.08	494.08	555.21	555.21	555.21	555.21	555.21	622.44	622.44	622.44	622.44	-2,837.31
经营活动产生的净现金流	574.58	574.58	635.71	635.71	635.71	635.71	635.71	702.94	702.94	702.94	702.94	702.94
期末项目累计现金结存额	3,715.07	4,209.15	4,764.36	5,319.57	5,874.78	6,429.99	6,985.20	7,607.64	8,230.08	8,852.52	9,474.96	6,637.65
平均偿债覆盖倍数	2.28											

注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

（一）本项目经营活动现金流入为项目运营后的厂房租赁收入、物业管理费收入和增值服务收入，共计 14,817.15 万元，具体如下：

1、厂房租赁收入

本项目将建成金属回收区，位于园区西部，占地面积 68341.02 平方米，拟入驻的废旧金属回收商户 47 家（现已有 40 家）；建成家电回收区，位于园区中部 1 栋库房内，占地面积 5574.84 m²，拟入驻家电回收商户 6 户（现已有 2 家）；建成橡胶制品回收区，位于园区中部 1 栋库房内，占地面积 4879.73 m²，拟入驻橡胶制品回收商户 6 户（现已有 3 家）；建成泡沫塑料制品回收区，位于园区中部 3 栋库房内，占地面积 14812.83 m²，拟入驻泡沫塑料制品回收商户 18 户（已有 12 家）；建成纸制品回收区，位于园区中部 1 栋库房内，占地面积 8476.51 m²，入驻纸制品回收商户 8 户（已有 6 家）；建成玻璃及不可燃制品回收区，位于园区东部，占地面积 11448.83 m²，拟入驻玻璃及不可燃制品商户 7 户（已有 5 家）。建成配套附属设施区共 3 处，占地面积 6467.87 m²，主要用于园区货物周转装卸及工作人员日常生活和办公。

本项目建设六栋库房，建筑面积 17454.75 m²，二期建成金属加工厂房，面积为 7201.72 m²。六栋库房建成后出租给废纸、橡胶、泡沫等易燃废旧材料回收企业或个体户，按照租赁面积收费，目前宁夏地区普通厂房租赁费用在 8~20 元/m²/月不等。本项目属于新建厂房，加之入驻企业均为废旧物品回收企业，对环境、消防等配套设施要求高，故厂房租赁费取值相应也高。通过市场调研，已入驻的企业愿意承担不高于 20 元/m²/月的租赁费，谨慎考虑，本项目新建厂房租赁费为 10 元/m²/月，原有厂房按照 10 元/m²/月，原有厂房建筑面积 3091.15 m²。考虑通胀等因素，厂房租赁费按照每 5 年上涨 10%。考虑到本项目已有入驻企业，项目建成后库房和原有厂房按照 2026 年入驻率为 70%，2027 为 90%，2028 年及以后为 95%。

2、物业管理费收入

物业管理费收入按照入驻企业和个体户占地面积收取。本园区主要针对废旧物品的回收、分拣、处理再利用。废旧物品回收对环保、消防等基础设施要求高，在一定区域内具有垄断性。根据《宁夏回族自治区物业服务收费管理实施办法》的规定和《石嘴山市普通住宅小区物业服务等级标准(试行)》相关规定，小区物业费收取标准分为一级、二级、三级、四级四个标准。但是每个地方的收取标准有点差异，具体的物业费收取标准要按当地物价局公布。这四个标准的收费依次大概为 1.00 元/月/平方米、0.75 元/月/平方米、0.5 元/月/平方米、0.35 元/月/平方米(已包含税、费)。商业用房、办公用房、公益性用房的物业服务费分别按

住宅物业服务费的 100%~300%收取。尽管园区物业费没有明确规定，参照办公用房物业服务费按住宅物业服务费的 100%~300%收取，取 2.5 元/月/平方米，每五年上涨 10%。考虑到企业入驻率和收缴率，本项目有效物业管理面积约 11.35 万平方米。2026 年物业管理费收缴率为 60%，2027 年 80%，2028 年 85%，2029 年及以后为 90%。

3、增值服务费收入

项目建成后，除了对入驻园区企业提供租赁、管理等服务，还对入驻企业提供磅秤服务，消防培训等服务，该部分服务按次收费。预计每年能够创收 50 万元，暂不考虑增长。预计 2026 年增值服务收入为 30 万元/年，2027 年为 40 万元/年，2028 及以后 50 万元/年。

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 3,163.42 万元，相关明细如下：

1、维护费

维护费主要是园区内日常经营中基础设施维护，该费用为计提数，一般按照固定资产投资的 1%计提。本项目建成后固定资产为 7432.04 万元，按照 1%计提维护费，约为 74.32 万元/年。

2、工资及福利费

本项目设置门卫 3 人，按照 3 班轮换，日常维修人员 4 人，采用外包形式，该部分人员月工资 3000 元，管理人员 1 人，月工资 5000 元。根据石嘴山市近年来人均可支配收入增长率，本项目人员工资及福利每 5 年上涨 10%。

3、其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，该类费用为预提数，通常为维护费和人员成本合计数的 1%~5%计提，谨慎考虑，本项目运营期内其他费用按照维护费和人员成本合计数的 5%计提，约为 5.69 万元/年。

4、相关税费

厂房租赁需要缴纳房产税，按 12%计缴。

本项目建设期投资总额为 8,257.82 万元，其中工程建设费为 7,436.92 万元，按照 9%税率计算进项税，工程建设其他费用为 427.66 万元，按照 6%计算进项税，建设期进项税合计为 694.98 万元，由于项目建设期进项税大于运营期销项税总和，故本项目不考虑增值税。

厂房租赁需要缴纳房产税，本项目房产税合计为 777.20 万元。



تجارت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

(3-1)



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。

统一社会信用代码

91650100722368296W

名称 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙卫红

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, 出具有关报表和其它审计业务及相关的业务咨询服务; 一般工业与民用建筑项目投资估算, 工程概预算、决算、结算的编制和审核, 工程招标投标标底和标书造价的编制与审核, 受委托对工程建设中有关造价的经济评估, 资产评估及相关业务咨询, 税务咨询, 代理记账业务, 绩效评价服务, 企业管理咨询, 财务咨询。; 项目管理及相关项目咨询(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)

注册资本 贰佰陆拾万元整

成立日期 2001年01月20日

营业期限 2001年01月20日至2051年01月19日

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼

تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关



2021年01月06日



会计师事务所 执业证书

名称：新疆驰远天合有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：孙卫红

经营场所：新疆乌鲁木齐市新华南路9号汇源大厦13楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：65010032

批准执业文号：新财协字[2001]01号

批准执业日期：2001年01月06日



证书序号：0003850

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：新疆维吾尔自治区财政厅



二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制



姓名	杨军
Sex	男
Date of birth	1969-11-22
Working unit	新疆驰远天合有限责任会计 师事务所
Identity card No.	65010219691122001X



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

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 月 日



姓名 陈月杰
Full name 女
Sex 1966-09-07
出生日期 新疆驰远天合有限责任会计师事务所
Date of birth 130103650907002
工作单位 身份证号码
Working unit Identity card No.



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.

