

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）
建设项目

财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2025]1-0004 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.

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目 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
张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目	
专项债券方案总体评价	2-17

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]1-0004 号

宁夏金葡萄农林科技有限公司：

我们接受委托，执行了与宁夏金葡萄农林科技有限公司商定的程序，这些程序的充分性和适当性由宁夏金葡萄农林科技有限公司负责。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张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目建设内容为：张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目建设规模涉及张骞郡总用地面积为 20665.9 亩，主要包括林带工程、建筑工程、配套基础设施工程、旅游设施工程、矿山修复工程（国土综合整治项目）等五大项工程。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》、《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目实施方案》及相关资料列示的项目经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。

本报告仅供宁夏金葡萄农林科技有限公司用于前述目的，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：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

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

2022年6月，宁夏回族自治区第十三次党代会立足新发展格局和国内国际统一大市场发展趋势，为加快推进宁夏资源优势向经济优势转化，由产业低端向中高端升级，由单一产业向产业间相互融合和集群式、全产业链跨越，确立了“六新六特六优”产业发展战略。其中，将葡萄酒产业作为实施产业振兴战略打造的“六特”产业之首，规划到2025年，酿酒葡萄基地规模达到100万亩，实现综合产值1000亿元。为此，宁夏运用多产业嫁接手段，积极推动“葡萄酒+文旅”产业融合发展，旨在成为贯通融合、跨界赋能的样本和典范，实现稳定、健康、高效益、可持续的高质量发展。

2022年9月13日，自治区副主席、政协副主席赵永清在第三届中法葡萄酒文化旅游论坛上发表了题为《推动宁夏“葡萄酒+文旅”成为跨界赋能的典范》的讲话，明确指出要挖掘文化内涵，蓄积葡萄酒产业融合发展动能；强化资源整合，打造葡萄酒产业融合发展品牌；提升配套能力，夯实葡萄酒产业融合发展基础，坚持把贺兰山东麓作为世界高端葡萄酒产区进行谋划，将葡萄酒旅游对标世界葡萄酒旅游目的地进行布局，突出特色化、差异化、个性化、主题化。同时，习近平总书记两次视察宁夏都对加快葡萄酒产业、打造“世界葡萄酒之都”作出重要指示，为宁夏葡萄酒产业发展指明了方向、提供了遵循、寄予了厚望。

其次，随着城镇化建设的不断推进，建筑业发展迅猛，砂石需求量激增，砂石资源的无节制开采严重破坏了自然生态环境。通过实地调研发现，本项目所在地西夏区镇北堡镇新小公路与G110西南处的高家闸废弃砂坑，占地约3500亩，最大高差60余米，由于采砂期已满，目前砂坑已成为周边村民肆意倾倒垃圾的场所，严重损害生态环境，生态问题亟待解决。

因此，宁夏贺兰山东麓葡萄酒管委会党委在落实《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业高质量发展“十四五”规划和2035年远景目标》中关于西夏区镇北堡葡萄种植产业规模的要求下，依托西夏区打造全域旅游示范区的大背景，认真贯彻落实习近平生态文明思想，切实担负起保护生态环境的历史责任，决定在保持砂坑原始地貌的基础上，对矿坑整体进行生态修复，力争将项目区打造成矿坑生态修复示范区域。同时，将原张骞郡葡萄种植基地、北侧荒地及采矿遗留的采坑毁损土地，通过土地整理、矿山修复等方式，依托贺兰山东麓百万亩世界级酿酒葡萄基地、葡萄酒庄集群和沿线历史文化旅游资源，打造成集文化旅游、影视拍摄、葡萄

种植培育中心和葡萄酒产业中心于一体的全球最大规模葡萄酒主题文化产业集聚区,推进文化旅游产业的一体化进程,把修复生态与发展葡萄酒产业有机结合,助力黄河流域生态保护和高质量发展先行区示范城市建设,构建高端葡萄产业集群,形成集葡萄种植、酿酒、活动赛事、旅游观光等多功能为一体的现代化葡萄酒产业园区。根据项目建设规模,预计建设工期为4年,即从2022年9月开工建设,2026年12月竣工。

(二) 项目内容与规模

张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目建设规模涉及张骞郡总用地面积为20665.9亩,主要包括林带工程、建筑工程、配套基础设施工程、旅游设施工程、矿山修复工程(国土综合整治项目)等五大项工程。

(三) 项目审批情况

该项目已取得宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会出具的《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目建设建议书的批复》(宁葡委函〔2022〕74号)、《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目可行性研究报告的批复》(宁葡委函〔2022〕76号)、《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于调整张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目可行性研究报告的批复》(宁葡委〔批〕字〔2025〕5号)。

本项目批复的静态总投资为116,265.02万元,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2,544.18万元,调整后总投资为118,809.20万元。

经调整后的项目估算总投资(含建设期利息)为118,809.20万元,较原批复的投资额116,265.02万元增长2.14%。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%。但本项目建设内容和建设周期均发生较大变化,根据相关规定,需要重新批复可研。2025年4月23日,宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管理委员会出具《关于调整张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目可行性研究报告的批复》(宁葡委〔批〕字〔2025〕5号),项目可行性研究报告调整通过了批复。

(四) 项目资金来源

本项目申请发行地方政府专项债券25,000.00万元,计划分两批发行完成。其中,2022年发行15,200.00万元,债券期限为20年;2025年计划发行9,800.00万元,债券期限为20年。

为了使项目建设资金更加有保障,项目实施单位于 2024 年与中国农业发展银行宁夏分行签订贷款协议,获得 30,000.00 万元贷款。2024 年 11 月使用 10,000.00 万元,计划 2025 年使用 20,000.00 万元。

目前已到位财政资金 12,023.50 万元,占总投资的 10.12%。若剩余财政资金无法落实,届时由项目实施单位通过市场化方式引进社会资本投资。

建设单位自筹资金 51,785.70 万元,拟用于 2022-2026 年度项目建设期内,建设单位自筹资金届时根据项目实施进度保障如期到位。

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

本项目以经营收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》、《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目实施方案》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（项目可偿债收益）合计为 103,981.28 万元，本项目总债务本息为 82,531.20 万元，专项债券本息合计为 39,780.00 万元，总债务保障倍数为 1.26，专项债券本息保障倍数为 2.61，满足资金筹措充足性的要求。

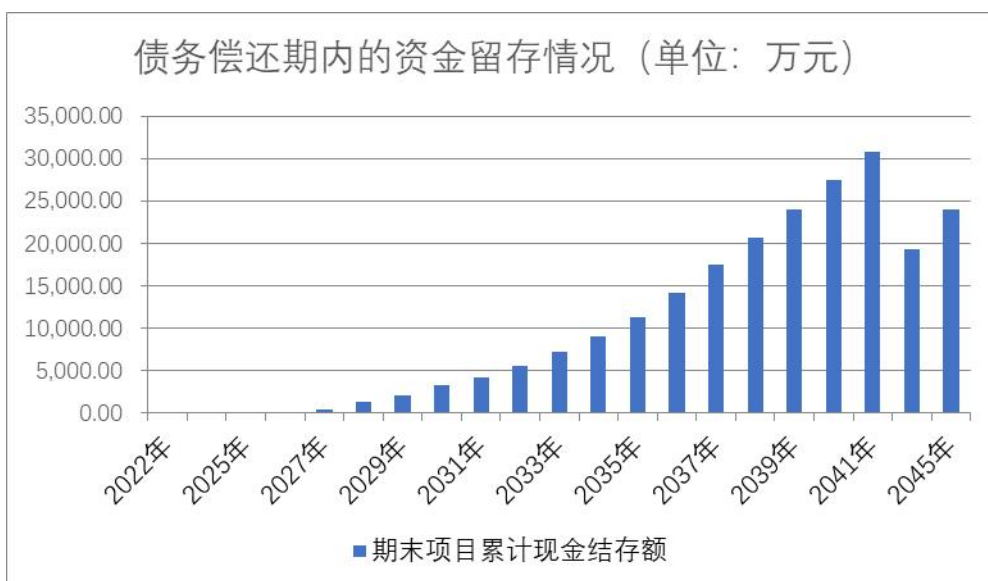
（二）资金稳定性

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目实施方案》，张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目拟申请发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年完成发行 15,200.00 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9,800.00 万元，债券期限为 20 年。

2022 年 11 月，宁夏回族自治区人民政府发行《2022 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（三期）-2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（十期）》，总发行规模 4.63 亿元，发行期限 20 年，发行利率为 3.25%。其中，宁夏金葡萄农林科技有限公司获批使用专项债券资金 1.52 亿元，用于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目。

2025 年宁夏发行最新的地方政府专项债 20 年期利率为 2.02%，谨慎考虑，故本项目续发 9800 万元利率暂定为 2.50%。因此，本项目 20 年期专项债券利息总计 14780.00 万元，债券本息合计 39780 万元。在债券存续期内，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 23,994.26 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，张謇葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设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张謇葡萄郡（银谷世界

碳汇葡萄园）建设项目的运营情况，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，认为张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设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，最终以张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目建成后的经营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张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）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：现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	-											
发行债券金额	25,000.00		15,200.00	-	9,800.00	-						
财政安排资金	12,023.50	4,747.50	5,462.00	600.00	1,214.00							
银行借款	30,000.00			10,000.00	20,000.00							
单位自筹资金	51,785.70	1,752.50	10,432.00	19,337.50	-	20,263.70						
经营活动现金流入	157,548.61	-	-	-	-	1,551.83	4,633.37	5,162.16	5,604.74	6,129.46	6,512.50	7,000.52
现金流入小计	276,357.81	6,500.00	31,094.00	29,937.50	31,014.00	21,815.53	4,633.37	5,162.16	5,604.74	6,129.46	6,512.50	7,000.52
现金流出	-											
建设期资金流出		6,500.00	30,600.00	29,386.00	29,937.50	19,841.52						
经营活动现金流出	53,567.34	-	-	-	-	200.00	1,679.81	1,848.13	2,013.52	2,188.25	2,312.13	2,427.45
债券还本现金流出	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息现金流出	14,780.00	-	494.00	494.00	616.50	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00
银行借款还本现金流出	30,000.00	-	-	-	-	-	700.00	700.00	1,100.00	1,100.00	1,600.00	1,600.00
银行借款付息现金流出	12,751.20	-	-	57.50	460.00	1,035.00	1,035.00	1,010.85	986.70	948.75	910.80	855.60
现金流出小计	252,363.55	6,500.00	31,094.00	29,937.50	31,014.00	21,815.52	4,153.81	4,297.98	4,839.22	4,976.00	5,561.93	5,622.05
现金净流量	23,994.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	479.56	864.18	765.52	1,153.47	950.57	1,378.47
经营活动产生的净现金流	103,981.28	0.00	0.00	0.00	0.00	1,351.83	2,953.56	3,314.03	3,591.22	3,941.22	4,200.37	4,573.07
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	479.57	1,343.74	2,109.26	3,262.73	4,213.30	5,591.76
平均偿债覆盖倍数	1.26											

接上表

项目	2033 年	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													
发行债券金额													
财政安排资金													
银行借款													
单位自筹资金													
经营活动现金流入	7,425.99	7,740.99	8,471.21	9,217.16	9,493.32	9,493.32	9,615.16	9,615.16	9,615.16	10,033.07	10,033.07	10,033.07	10,167.33
现金流入小计	7,425.99	7,740.99	8,471.21	9,217.16	9,493.32	9,493.32	9,615.16	9,615.16	9,615.16	10,033.07	10,033.07	10,033.07	10,167.33
现金流出													
建设期资金流出													
经营活动现金流出	2,491.27	2,538.52	3,032.78	3,144.67	3,219.29	3,230.87	3,249.15	3,249.15	3,261.30	3,358.84	3,358.84	3,371.61	3,391.75
债券还本现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,200.00	-	-	9,800.00
债券付息现金流出	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	245.00	245.00	122.50
银行借款还本现金流出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00	-
银行借款付息现金流出	800.40	738.30	676.20	614.10	552.00	489.90	427.80	365.70	303.60	234.60	165.60	82.80	-
现金流出小计	5,830.67	5,815.82	6,247.98	6,297.77	6,310.29	6,259.77	6,215.95	6,153.85	6,303.90	21,532.44	6,169.44	6,099.41	13,314.25
现金净流量	1,595.32	1,925.17	2,223.23	2,919.39	3,183.03	3,233.55	3,399.22	3,461.32	3,311.26	-11,499.37	3,863.63	3,933.67	-3,146.92
经营活动产生的净现金流	4,934.72	5,202.47	5,438.43	6,072.49	6,274.03	6,262.45	6,366.02	6,366.02	6,353.86	6,674.23	6,674.23	6,661.47	6,775.58
期末项目累计现金结存额	7,187.08	9,112.25	11,335.49	14,254.87	17,437.90	20,671.46	24,070.67	27,531.99	30,843.25	19,343.88	23,207.51	27,141.18	23,994.26
平均偿债覆盖倍数	1.26												



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葡萄种植基地出租收入、旅游接待收入、灌溉用水水费收入、物业服务收入、停车场收费收入、广告位招租收入，共计 157548.61 万元，具体明细如下：

1、高标准葡萄种植基地（11495.00 亩）出租收入

本项目规划将 11495.00 亩土地建设成为高标准葡萄种植基地。通过土地平整、配套建设生产道路、高效节水灌溉工程等配套设施，定会带动土地价值的提升。因此，建成后的高标准葡萄种植基地（11495.00 亩）对外出租价格可参考周边的耕地进行定价。

通过查询土流网（<https://www.tuliu.com/>）项目所在地（银川市西夏区）近期耕地出租信息，汇总如下：

出租信息	出租面积	出租价格 (元/亩/年)	出租信息
银川 130 亩果园土地出租	137 亩	2900	
银川 1000 亩葡萄种植	1000 亩	2000	
银川 800 亩葡萄酒庄出租	800 亩	1500	
银川贺兰县暖泉农场 11 亩果园经营权出租	11 亩	2000	

当前贺兰山东麓片区酿酒葡萄种植土地租赁费基本超过 1500 元/亩/年，部分高标准葡萄种植基地土地出租价格上涨至 2000 元/亩/年以上，本项目收益上涨空间很大。因此，结合上述信息以及项目实际情况，本项目高标准葡萄种植基地（11495 亩）出租价格暂定 1500 元/亩/年进行测算。经查询土流网，2020 年贺兰山东麓地区葡萄种植地租赁价格 500~800 元/亩/年，2025 年葡萄种植地最低租赁价格达到 1500 元/亩/年，5 年时间上涨了 80%。谨慎考

考虑，本项目葡萄种植地租赁价格每三年增长 5%。目前贺兰山东麓葡萄种植基地资源稀缺，出租率较高。高标准葡萄种植基地建成一块出租一块，一次性出租年限最少 25 年，谨慎考虑，项目从 2026 年才完成高标准葡萄种植基地出租，开始计算出租收入，预计出租率按照 90%计算，2027 年按照 95%的出租率计算，2028 年及以后年度达到 100%。

因此，在计算期内高标准葡萄种植基地出租收入合计 38,960.81 万元。

根据《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号），“……四、纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产，免征增值税。”所以本项目高标准葡萄种植基地出租收入免征增值税。

2、旅游接待收入

根据公开信息显示，兰山东麓旅游度假区内形成集品鉴、观光、研学、休闲于一体的“紫色经济带”，2024 年兰山东麓旅游度假区共接待游客 496.86 万人次，旅游综合收入 24.84 亿元，相当于人均旅游综合消费 500 元。

本项目建成将一定程度上改善贺兰山东麓生态环境，为项目区葡萄种植提供防风作用的同时为游客提供游憩场所；旅游设施工程建设，为游客提供休息、观赏贺兰山和张骞郡葡萄品种展示园的场所；房车营地和露营地等设施的建设以补贺兰山东麓旅游目的地短板为契机，为游客提供多样化的休闲度假选择；保留矿坑原貌，通过生态修复与葡萄酒产业相结合的方式，通过基础设施建设，打造贺兰山东麓葡萄酒产业发展的窗口。

项目区在贺兰山东麓核心区，是贺兰山东麓主要的游客集散地。2024 年上半年志辉源石酒庄（占地面积 18000 亩）接待旅游人次 23.9 万人次，全年超过 50 万人次。参照志辉源石酒庄旅游接待数量，考虑到本项目占地面积（20665.9 亩）更大，项目区内景点更多，内容更丰富，因此旅游接待人次更多。项目运营期前几年属于培育期，旅游人次随着项目推进逐渐增加，运营期第一年按照 20 万人次预测，之后每年上涨 5 万人次，运营 10 年后接待旅游人次达到 70 万人次，此后保持不变。门票方面，参照贺兰山东麓其他景区门票价格，谨慎考虑，按照 60 元/人次。

贺兰山东麓景区名称	门票
贺兰山岩画	70 元/人次
镇北堡影视城	80 元/人次
贺兰山东麓漫步小镇	65 元/人次

基于以上分析，在计算期内旅游接待收入合计 69,240.60 万元。

3、灌溉用水水费收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目建设高效节水灌溉系统，能够对项目区 11495 亩高标准葡萄种植基地浇灌。项目灌溉工程总投资 5049.00 万元，按照 20 年折旧，年化折旧金额 252.45 万元。

根据《宁夏回族自治区人民政府办公厅关于印发宁夏回族自治区有关行业用水定额（修订）的通知》（宁政办规发〔2020〕20 号），项目所在地西夏区属于北部引黄灌区，北部引黄灌区的葡萄滴灌用水定额为 280m³/亩。为保证葡萄种植用水需求，本项目参照定额标准并结合项目实际情况，预计年用水量为 300m³/亩，11495 亩高标准葡萄种植基地年用水量 344.85 万 m³，每立方米用水包含供水工程折旧额为 0.732 元（年化折旧金额 252.45 万元/年用水量 344.85 万 m³）。考虑到葡萄种植高效节灌需要用电、设备维护等内容，并参考贺兰县酿酒葡萄种植灌溉水价为 1.10 元/m³。本项目灌溉供水水价暂定 1.10 元/m³，农业供水价格较为稳定，计算期内供水价格保持不变。

因此，计算期内可以实现葡萄种植基地灌溉收入 7,207.37 万元。

根据《增值税若干具体问题的规定》（国税发〔1993〕154 号），“……（六）供应或开采未经加工的天然水（如水库供应农业灌溉用水，工厂自采地下水用于生产），不征收增值税。”所以本项目灌溉用水水费收入不征收增值税。

4、物业服务收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目建成后需要对整个项目区酒庄、种植户提供物业服务。项目建成后预计物业服务面积 182097.96 平方米，见下表所示。

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目物业服务费用一览表

序号	位置	服务面积 (m ²)	服 务 内 容
1	智慧共享酒庄(工业)	22880	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：谁租赁谁付费。
2	仓储交易中心(工业)	6,285.87	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务 3.物业费用承担主体：谁租赁谁付费。
3	42 个企业酒庄 (工业)	126000.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管

序号	位置	服务面积 (m²)	服 务 内 容
			理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：各酒庄承担。
4	银谷大街（即酒吧街）（商业）	25722.90	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻的酒吧。
5	银谷花园（即七星俱乐部、商业）	11502	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻商家。
6	主题酒店（商业）	12500.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻酒店承担。
7	风情驿站（野奢酒店、商业）	9500.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻酒店承担。
8	张骞郡游客集散中心(公服类)	2667.94	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务
9	张骞郡文化中心(公服类)	2064.16	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：公共区域，不收取物业费。
合计面积		219122.87	
剔除公益建筑面积，如游客集散中心、文化中心等，最终物业服务面积共计 182097.96 平方米。			

物业服务价格方面参照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》《银川市普通住宅前期物业服务 and 停车收费政府指导价标准方案》等相关规定，并结合银川文化城物业服务价格确定。目前，银川市新建住宅小区物业服务价格为 2 元/平方米，银川市商业区域物业服务价格 4.5 元~10 元/平方米·月不等，银川文化城物业服务价格 3.8 元/平方米·月。本项目参照银川文化城物业服务价格，按照 3.8 元/平方米·月计算。

考虑到酒庄、商铺等物业服务主体入驻，项目物业服务费按照运营期第一年 50%考虑，此后每年上涨 10%，2031 年达到 90%并保持不变，因此，计算期内可以实现物业服务收入 14,409.93 万元。

根据相关税法规定，“对于一般纳税人，即连续 12 个月物业服务费销售额达到 500 万元以上（含 500 万元）的企业，适用 6%的增值税税率”。故本项目物业服务增值税税率 6%。

5、停车场收费收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），项目区内将建成地上停车位 1070 个。2020 年 7 月 27 日银川市正式印发《银川市优化规范停车场管理服务工作实施意见》（简称《实施意见》）相关规定，参考该文件，景区和园区停车费一般是按照 5—10 元/辆/天计算（不含夜间停车费）。遵循谨慎性原则，本项目按照 5 元/辆/天计算，车位使用率按照 50%计算，暂不考虑单价上涨。因此，计算期内可以实现收入 914.85 万元。

根据《增值税暂行条例》的相关规定，停车服务也可以被看作是民用服务行业的一部分，此时增值税的税率为 6%。因此，本项目停车费收入增值税税率 6%。

6、广告位招租收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），整个项目区建成后安装至少 40 个户外广告位。根据市场调研，银川市大型商场 LED 大屏广告费在 4~6 万元/月。此外项目区酒庄众多，且红酒制造成本中促销费用占比超过 30%，因此项目区广告牌位属于稀缺资源。考虑到本项目所建广告牌位较小，并咨询同地段已有路灯广告牌位价格，本项暂定每个广告牌位年化租赁费为 10 万元/年。根据宁夏统计年鉴，2020~2024 年宁夏居民消费价格指数平均为 1.12%，5 年累计上涨 5.6%。本项目区广告牌位属于稀缺资源，租赁价格上涨空间较大，谨慎考虑，假设每 3 年上涨 5%。广告位使用率前三年分别按照 80%、85%、90%，第四年及以后年度按照 95%计算，单价保持不变。因此，计算期内可实现广告租赁收入 8,143.40 万元。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)规定，广告位招租服务属于其他情形不动产经营租赁服务，增值税税率 9%。

7、生产供水收入（含污水处理费）

本项目所建供水工程主要用于给园区酒庄生产供水。参照宁夏回族自治区人民政府办公厅 2017 年 12 月 27 日颁布《自治区人民政府办公厅关于印发《宁夏回族自治区水资源税改革试点实施办法》的通知》（宁政办发〔2017〕217 号），并结合银川中铁水务集团有限

公司关于《银川市自来水价格公示表》，银川市城市生活用水价格从 2019 年 1 月 1 日起执行 3.31 元/m³ 标准，非居民生活用水从 2019 年 1 月 1 日起执行 4.92 元/m³ 标准，污水处理费单价 1.4 元/m³。因此，本项目生产供水和污水处理单价暂定 6.32 元/m³，本项目给水设计规模 5000m³/天，污水设计规模 4000m³/天。其中污水工程分两期实施，第一期设计规模 2000m³/天，二期设计规模 2000m³/天，预计 2035 年建成。一年按照 365 天计算，一期工程完工后污水处理规模 73 万方/年，二期完工后污水处理规模 146 万方/年，谨慎考虑，项目供水规模按照污水处理规模确定，2027 年~2034 年供水规模为 73 万方/年，2035 年及以后按照 146 万方/年计算。项目运营期前两年污水处理工程达产率 80%、85%，第三年及以后为 90%。因此，计算期可实现供水收入 12,387.52 万元。

8、共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目将建成共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储），为入驻园区酒庄提供酿酒设备租赁和仓储租赁。租赁价格参照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》，考虑本项目所建共享酒庄和储藏共享集成系统均属于专用设备及仓储租赁，租赁价格较一般标准化厂房高，谨慎考虑，本项目租赁价格按照银川市经开区标准化厂房租赁价格计算，即 12 元/m²/月，年化为 144 元/m²/年。出租率前四年分别为 80%、85%、90%，第四年及以后年度达到 95%。因此，计算期内可实现共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入 6,284.13 万元。

根据税法相关规定，共享酒庄招租服务属于其他情形不动产经营租赁服务，增值税税率 9%，并按照 12%税率缴纳房产税。

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 53,567.34 元，相关明细如下：

1、高标准葡萄种植基地出租成本

高标准葡萄种植基地出租后由承租人负责葡萄园的日常维护养护，葡萄种植基地出租无运营成本。

2、旅游接待成本

旅游接待服务产生的运营成本主要包括人员成本、营销费用等。项目建成后引进专业旅游运营单位，旅游接待所产生的成本合并到项目整体的工资及福利费、营销费、管理费、维修费成本中计算。

3、灌溉用水成本

银川市发展和改革委员会、银川市水务局《关于制定银川市三区农业水价的通知》（银

发改发〔2021〕117号）和银川市西夏区人民政府办公室印发《关于执行西夏区农业灌溉末级渠系水价的通知》（银西政办发〔2021〕26号）农业灌溉末级渠系水价自流灌区 0.087 元/立方米，扬水灌区 0.127 元/立方米。依据以上政策，本项目从末级渠系取水，水源费按照 0.127 元/m³计算，考虑 10%管网漏损，年化取水费 43.8 万元。高效节灌需要泵站扬水，用电量大约为 0.1 元/m³，年化电费 34.49 万元，灌溉设施维护费按照灌溉工程投资额 0.5% 计提维护费，年化维护费 25.25 万元，项目建成后提供 3 年质保期，质保期内不计提维护费。管理费及其他费用，按照上述灌溉成本的 10%计提，年化管理费及其他费用为 10.84 万元。因此，计算期内灌溉成本合计 2,182.09 万元。

4、物业服务成本

物业服务的运营成本主要包含物业服务人员工资以及物业服务耗材等，目前，银川市住宅小区物业成本占物业管理费的比例在 70%~90%之间（其中：人工 40%~45%；耗材 15%；维护费 10%；绿化 5%；管理费 10%）。按照谨慎性原则，考虑物业公司的低利润率行业特性，物业成本按照物业收入的 80%计提成本，因此，计算期内物业服务成本合计 11,527.95 万元。

5、停车场收费成本

项目区停车场主要为地上公共停车场，采用电子收费杆，日常维护内容较少，产生成本较少，相关费用并入项目整体管理费、维修费成本中计算。

6、广告位招租成本

广告位招租的运营成本主要为日常维护，该部分费用合并到本项目整体的营销费、维修费成本中计算。

7、生产供水成本（含污水处理成本）

本项目生产供水水源来自银川西线供水，结合生产供水成本、污水处理成本，本项目生产供水成本按照生产供水收入的 80%计提，计算期内生产供水成本共计 11,148.76 万元。

8、工资及福利费

根据项目建设内容并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，本项目需要园区设施设备维护员 5 人，电力设施管护人员 3 人，广告营销、招商引资人员 10 人，管理人员 2 人，共计配备 20 人。参照《2023 年宁夏人力资源市场工资价位和行业人工成本信息》统计情况，调查数据显示：“从行业企业工资价位来看，中位数排名前三的行业分别为采矿业、电力热力燃气及水生产和供应业、信息传输软件和信息技术服务业，分别为 10.72 万元/年、10.55

万元/年、9.06 万元/年”。综合考虑本项目人员类型，确定项目人员成本（含福利费）按照 10 万元/年，每三年增长 5%。因此，计算期内人员工资及福利合计 4,617.19 万元。

9、营销费用

营销费用计提比例根据项目可行性研究报告（修编版）和项目建成后实际情况，并参考广告公司销售费用占收入的比例确定。本项目中，广告收入占项目总收入的比例为 5.2%，通常广告公司营销费用占收入的比例不超过 15%。以此比例计算的本项目营销费占整个项目收入的比例约为 0.78%。考虑到项目建成后需要大量营销才能保障广告牌位出租率和旅游人数持续增加，故营销费用占收入比例按照 5%计提。因此，营销费用合计 7,799.84 万元。

10、管理费用

管理费主要为园区日常经营性费用，包括停车场管理费、广告牌租赁管理费、游客接待管理费。根据项目可行性研究报告并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，结合项目建成后的实际管理内容，管理费用按收入的 5%进行估算。因此，计算期内管理费用合计 7,799.84 万元。

11、维修费用

本项目建成后需要对园区道路、共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统、停车场、广告牌位等提供维修，根据项目可行性研究报告并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，维修费用按收入的 5%进行估算。因此，合作期内维修费用合计 7,799.84 万元。

12、相关税费

本项目的运营单位是国有企业，属于一般纳税人，需要考虑税费。根据税法相关规定，运营成本中修理费按照 6%缴纳进项税，人员工资及福利不考虑增值税。城建税按照增值税的 5%，教育费附加按照增值税的 3%，地方教育费附按照增值税的 2%。

项目建设期取得的进项税发票可在运营期内抵扣，本项目工程直接费用按照 9%取得进项税发票，工程建设其他费用按照 6%取得进项税发票。

项目建设期进项在运营期税抵扣后，无需缴纳增值税。其他税费主要为共享酒庄租赁费缴纳的房产税,计算期内共计 691.83 万元。



تجارت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

(3-1)

统一社会信用代码

91650100722368296W



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 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.



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.

