

乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务
配套设施建设项目
收益与融资自求平衡
实施方案总体评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月二十五日



目录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1.营业执照复印件

2.执业证书复印件

3.注册会计师执业证书复印件

乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务 配套设施建设项目 收益与融资自求平衡 实施方案总体评价报告

明境评审字【2025】第 00160 号

我们接受委托，对乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目专项债券预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

编制财务评价报告的目的是评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然有可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营



结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

新疆明境会计师事务所（普通合伙）

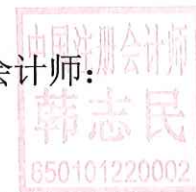


中国 新疆

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 11 月 25 日

评价说明

一、评价内容

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号，以下简称“财预[2015]225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号，以下简称“财预[2016]155号文”）、《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“财预[2017]89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号，以下简称“财预[2018]34号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号，以下简称“财库[2020]43号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，《通知》提出申报的专项债券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（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）实施单位

乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室

（二）项目概况

1.项目建设背景

水磨沟工业园区始建于2003年，是自治区、乌鲁木齐市的重点工程，也是距离市区最近的工业园区，与国际会展片区相距约2.5公里，距市政府8公里，距全疆最大的华凌市场9公里，距广汇美居物流园6公里，园区道路完成后将与喀什路东延线、水区创业路两条交

通线连接横贯工业园区，河南路东延线及煤矿专用铁路线紧贴园区南面及东面经过。同时，园区毗邻华凌建材市场、王家梁钢材市场、百万庄机械市场、美居物流园等大型专业市场，具有良好的物流传递优势。另外，园区工业园周边具有较为完备的路网、电网、水网、电信、燃气、污水处理等基础设施，具备进一步发展的必要条件。

水磨沟区有以华凌地区为中心的建材市场商业圈，以王家梁地区为中心的生产资料市场商业圈等特色商圈，已逐步形成流通及物资集散地互为补充、较为完善的商贸经济格局，人流、物流、资金流、信息流、技术流在水磨沟区得到大融合，也为工业园的建设创造了良好的市场及产业基础。随着入驻产业园区企业数量的不断增多，产业人口的大量集聚，园区配套功能滞后的问题也日益凸现，在一定程度上制约了园区经济的快速健康发展。当前存在的主要问题是：基础设施建设缓慢，路网配套服务不完善，应急仓库配套建设未完成。为了全面提升水磨沟产业园区综合实力和竞争能力，使产业园区成为招商引资的承载区、工业经济发展的集中区、特色产业的示范区、财政收入的主产区，一定要持续强化基础配套，补齐短板。

2. 项目名称：乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目。

3. 建设性质：续建。

4. 建设地点：乌鲁木齐市水磨沟区八道湾片区。

5. 项目实施单位：乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室

6. 建设期限：2 年。

7. 运营期限：14 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

该项目新建应急仓库及配套用房 1.1 万 m², 新建道路 5.5km, 配套建设供水、排水、电力等管网设施, 以及建设停车场、充电桩、广告牌等附属工程。

(三) 项目总投资估算

本项目建设总投资为 28,000.00 万元。其中工程直接费 23,276.66 万元, 占总投资的 83.13%; 工程建设其他费 2,212.35 万元, 占总投资的 7.90%; 预备费 1,529.34 万元, 占总投资的 5.46%; 建设期利息 981.65 万元, 占总投资的 3.51%。

(四) 项目资金筹措安排

本项目总投资 28,000.00 万元, 计划申请地方政府专项债券 20,000.00 万元, 其中: 2025 年已发行专项债券 10,000.00 万元, 2026 年专项债券需求 10,000.00 万元 (提前在 2025 年发行 10,000.00 万元), 债券发行期 15 年; 财政配套资金 8,000.00 万元。

(五) 项目收入与支出预测评价

本项目的运营收入主要为仓库租赁、配套用房租赁、物业管理、管网使用费、广告位、停车费、充电桩服务费。关于收入、支出预测数据及评价如下:

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;
- (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) 发行人预测的各项收入能够顺利执行;

(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,经营活动现金净流入测算来自《乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目可行性研究报告》(编制单位:中铭工程设计咨询有限公司)以及委托方提供的项目资金平衡方案,根据实施方案,进行分析评价。

2. 收入预测评价

项目收入来源为仓库租赁、配套用房租赁、物业管理、管网使用费、广告、停车位、充电桩收入。

(1) 仓库租赁

根据乌鲁木齐市同类产业园区情况及 58 同城租赁价格情况:成品仓库为 0.2--1.5/m²/天。本项目根据同类产业园区租赁价格情况,租赁价格 25 元/月/m²。根据 CPI 指数及市场规律,单价按每年上浮 3%计。可出租面积 7700 m²。初始出租率按 70%考虑,之后每年增加 10%,达到 95%后不再考虑增长。

(2) 配套用房租赁

根据乌鲁木齐市同类产业园区情况及 58 同城租赁价格情况:配套用房为 1--2.6/m²/天。本项目根据同类产业园区租赁价格情况,租赁价格 35 元/月/m²。

根据 CPI 指数及市场规律，单价按每年上浮 3%计。可出租面积 2822 m²。初始出租率按 70%考虑，之后每年增加 10%，达到 95%后不再考虑增长。

(3) 物业管理

项目完成后物管面积为仓库面积和配套用房面积，物业管理收费 1 元/m²·月。

(4) 管网使用费

本工程现阶段考虑通信、电力管网使用收费，根据乌发改函【2022】256 号关于《关于提请延用〈乌鲁木齐市地下综合管廊有偿使用收费参考标准〉的报告》的复函，乌鲁木齐市地下综合管廊入廊使用费和日常维护费参考标准如下：

| 入廊使用费收费参考标准 | | | | |
|-------------|------------|---------------|-----------------|-----------|
| 序号 | 名称 | 投资成本 (元/米) | 直埋工程造价 (元/米) | 收费标准(元/米) |
| 一 | 热力管线 | 热力管线收费标准为单根管线 | | |
| | DN200 热力管 | 24000 | 2788.23 | 3237 |
| | DN600 热力管 | 35200 | 3054.33 | 3546 |
| | DN700 热力管 | 30200 | 3255.10 | 3780 |
| 二 | 给水管线 | 给水管线收费标准为单根管线 | | |
| | DN300 给水管 | 11900 | 2063.65 | 2396 |
| | DN400 给水管 | 11100 | 2166.69 | 2515 |
| | DN500 给水管 | 9800 | 2321.14 | 2694 |
| | DN600 给水管 | 15000 | 2552.22 | 2963 |
| | DN700 给水管 | 20500 | 2666.38 | 3095 |
| | DN800 给水管 | 10900 | 2839.38 | 3296 |
| | DN1000 给水管 | 20300 | 3177.09 | 3688 |
| | DN1400 给水管 | 42400 | 3996.96 | 4640 |
| | DN1600 给水管 | 26900 | 4500.81 | 5225 |
| 三 | 中水管线 | 中水管线收费标准为单根管线 | | |
| | DN300 中水管 | 11900 | 2063.65 | 2396 |
| | DN400 中水管 | 10700 | 2166.69 | 2515 |
| | DN600 中水管 | 14300 | 2552.22 | 2963 |
| | DN800 中水管 | 15400 | 2839.38 | 3296 |
| | DN900 中水管 | 27800 | 3035.50 | 3524 |

| 序号 | 名称 | 投资成本 (元/米) | 直埋工程造价 (元/米) | 收费标准(元/米) |
|----|------------|---------------|-----------------|-----------|
| 四 | 污水管线 | 污水管线收费标准为单根管线 | | |
| | DN400 污水管 | 11300 | 2880.90 | 3344 |
| | DN800 污水管 | 7400 | 4549.55 | 5281 |
| | DN1000 污水管 | 8800 | 5209.51 | 6047 |
| | DN1200 污水管 | 9700 | 5915.86 | 6867 |
| 五 | 通讯管线 | 通讯管线收费标准为单根光纤 | | |
| | 通讯光缆 | 8800 | 78.56 | 91 |
| 六 | 燃气管线 | 燃气管线收费标准为单根管线 | | |
| | DN300 燃气管 | 21300 | 1867.06 | 2167 |
| | DN400 燃气管 | | 2089.67 | 2426 |
| | DN500 燃气管 | | 2321.14 | 2694 |
| 七 | 污水舱 | 14400 | | 2880 |
| 八 | 雨水舱 | 8800 | | 1760 |
| 九 | 电力管线 | 电力管线收费标准为一个回路 | | |
| | 管径种类 | 投资成本 | 直埋成本 | 收费标准(元/米) |
| | 10KV 电缆 | 8600 | 1200 | 1550 |
| | 管径种类 | 投资成本 | 直埋成本 | 收费标准(元/米) |
| | 110KV 电缆 | 10600 | 2038.62 | 2366 |
| | 220KV 电缆 | 15600 | 2840.92 | 3298 |

备注：每一管线常规使用寿命应交付给一次入廊费。超出管线使用寿命年限后，需重新交付入廊费。(通信、电力管线寿命为≤15 年，给水管线寿命≤20 年，中水管线寿命 20-30 年，天然气管线寿命为>30 年，污水、热力管线寿命>50 年。)

| 日常维护费收费参考标准 | | | | |
|-------------|------|------------|---------------------|-----------------|
| 序号 | 管线类别 | 项 目 名 称 | 日常维护费测算值 (元/米·年) | 收费标准 (元/米·年) |
| 一 | 热力管线 | DN500 热力管 | 153.06 | 153.06 |
| | | DN600 热力管 | | |
| | | DN700 热力管 | | |
| 二 | 给水管线 | DN400 给水管 | 26.29 | 26.29 |
| | | DN500 给水管 | 26.79 | 26.79 |
| | | DN600 给水管 | 49.60 | 49.60 |
| | | DN700 给水管 | 68.67 | 68.67 |
| | | DN800 给水管 | 86.97 | 86.97 |
| | | DN1000 给水管 | 107.19 | 107.19 |
| | | DN1400 给水管 | 126.71 | 126.71 |
| | | DN1600 给水管 | 155.47 | 155.47 |
| 三 | 中水管线 | DN300 中水管 | 27.06 | 27.06 |
| | | DN400 中水管 | 28.86 | 28.86 |
| | | DN600 中水管 | 65.32 | 65.32 |
| | | DN800 中水管 | 74.40 | 74.40 |
| | | DN900 中水管 | 107.19 | 107.19 |
| 四 | 污水管线 | DN400 污水管 | 23.19 | 23.19 |
| | | DN800 污水管 | 74.21 | 74.21 |
| | | DN1000 污水管 | 88.13 | 88.13 |
| | | DN1200 污水管 | 97.40 | 97.40 |
| 五 | 通信管线 | 通讯线缆 | 2.05 | 2.05/根 |
| 六 | 燃气管 | 燃气管 | 136.08 | 136.08 |
| 七 | 污水舱 | 污水舱 | 433.81 | 433.81 |

| 序号 | 管线类别 | 项 目 名 称 | 日常维护费测算值 (元/米·年) | 收费标准 (元/米·年) |
|----|------|----------|---------------------|-----------------|
| 八 | 雨水舱 | 雨水舱 | 409.31 | 409.31 |
| 九 | 电力管线 | 10KV 电缆 | 31.38 | 60.00 |
| | | 35KV 电缆 | 32.47 | 60.00 |
| | | 110KV 电缆 | 46.07 | 60.00 |
| | | 220KV 电缆 | 122.26 | 122.26 |

入廊使用费：通信管线入廊使用费收费标准为单根光纤 91 元/m，使用寿命 15 年，本项目布置为 7 孔，则每年为 42.47 元/m；电力管线入廊使用费收费标准为一个回路 1550 元/m，使用寿命 15 年，本项目布置为 12 孔，则每年为 1240 元/m。综合入廊使用费为 1282.47 元/m/年。

日常维护费：通信管线日常维护费收费标准为一根 2.05 元/m/年，本项目布置为 7 根，则日常维护费为 14.35 元/m/年；电力管线日常维护费收费标准为 60 元/m/年。综合日常维护费为 74.35 元/m/年。

综上，按照乌发改函【2022】256 号文件收费标准，综合管廊使用收费为 1356.82 元/m/年。鉴于本项目为市政综合管网，综合本项目管网与地下管廊的成本对比，本项目管网使用和维护收费按综合管廊有偿使用收费标准的 38.5%进行收取，则本项目管网使用和维护收

费为 522 元/m/年。

(5) 广告

本项目可设置多个广告位用于出租，项目设有大型显示屏 4 个，广告牌 372 个。参考水磨沟区广告租赁情况，同时根据城区部分广告及其他园区情况，综合考虑，大型显示屏租赁单价按 15 万元/个/年计，广告牌租赁单价按 2.5 万元/个/年计，每年增长 3%。初始出租率按 70%考虑，之后每年增加 10%，达到 90%后不再考虑增长。

(6) 停车位

根据《关于优化乌鲁木齐市政府指导价停车场（泊位）机动车停放服务收费标准的通知》（乌发改规〔2024〕2 号）文件精神，具体收费标准如下：执行政府指导价的公共停车场、道路路内停车泊位，属三类地段的首小时 2 元，首小时之后每半小时 1 元。

本项目设置有路面车位 2182 个。根据项目实际情况，一天车位使用次数 10 小时，一天一个车位收入为 20 元。运营期第一年车位使用率按 50%计算，以后每年增加 10%，达到 80%后不再考虑增长。

(7) 充电桩

本项目配套建设充电桩 50 个。根据《新疆维吾尔自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985 号）文件，同时参考现阶段充电站运营情况，本项目充电服务费为 0.8 元/千瓦时。

电动汽车一般电池容量为 60kW，本项目设置充电桩功率按照 60kW 计算，平均每台电动汽车充电时间约为 1 小时，每天有效充电时间按 6 小时计，则一个充电桩一天充电量为 360kW.h。运营期第一

年充电桩使用率按 50%计算，以后每年增加 10%，达到 70%后不再考虑增长。

综上，本项目年平均收入为 3322.91 万元，债券存续期总收入为 46,520.79 万元。具体如下表：

项目收入估算表（单位：万元）

| 收入类别 | 建设期 | | 运营期 | | | | | |
|--------|-----|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
| 仓库租赁 | | | 161.70 | 190.34 | 220.56 | 239.80 | 246.99 | 254.40 |
| 配套用房租赁 | | | 82.97 | 97.66 | 113.17 | 123.04 | 126.73 | 130.53 |
| 物业管理收入 | | | 8.84 | 10.10 | 11.36 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 管网使用费 | | | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 |
| 广告位 | | | 693.00 | 815.76 | 945.26 | 973.62 | 1,002.83 | 1,032.91 |
| 停车费 | | | 796.43 | 955.72 | 1,115.00 | 1,274.29 | 1,274.29 | 1,274.29 |
| 充电桩服务费 | | | 262.80 | 315.36 | 367.92 | 367.92 | 367.92 | 367.92 |
| 总计 | | | 2,294.56 | 2,673.77 | 3,062.10 | 3,279.48 | 3,319.58 | 3,360.87 |

续表

| 收入类别 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | |
| 仓库租赁 | 262.03 | 269.90 | 277.99 | 286.33 | 294.92 | 303.77 | 312.88 | 322.27 | 3,643.90 |
| 配套用房租赁 | 134.45 | 138.48 | 142.64 | 146.91 | 151.32 | 155.86 | 160.54 | 165.35 | 1,869.65 |
| 物业管理收入 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 162.25 |
| 管网使用费 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 288.82 | 4,043.52 |
| 广告位 | 1,063.90 | 1,095.82 | 1,128.69 | 1,162.55 | 1,197.43 | 1,233.35 | 1,270.35 | 1,308.46 | 14,923.94 |

| | | | | | | | | | | |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 停车费 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 1, 274. 29 | 16, 884. 32 |
| 充电桩服务费 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 367. 92 | 4, 993. 20 |
| 总计 | 3, 403. 41 | 3, 447. 22 | 3, 492. 35 | 3, 538. 83 | 3, 586. 70 | 3, 636. 01 | 3, 686. 80 | 3, 739. 11 | | 46, 520. 79 |

根据项目的业务性质，收入相对稳定，故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算，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。

3. 相关税费表

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；房产税；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目仓库租赁、配套用房租赁、管网使用费、广告位、停车费增值税税率为9%；物业管理增值税税率为6%、充电桩服务费增值税税率为13%，进项税修理费税率为9%；城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%；房产税税率为12%；所得税税率为25%。预计在债券存续期内可产生相关税费约为5,895.14万元。

相关税费表（单位：万元）

| 税费类别 | 建设期 | 运营期 |
|------|-----|-----|
|------|-----|-----|

| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
|---------|-----|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增值税 | | | | | | | | |
| 城市维护建设税 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 教育费附加 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 地方教育费附加 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 房产税 | | | 26.94 | 31.71 | 36.74 | 39.95 | 41.14 | 42.38 |
| 企业所得税 | | | 24.41 | 137.68 | 204.25 | 253.69 | 262.91 | 272.41 |
| 总计 | | | 51.34 | 169.39 | 240.99 | 293.63 | 304.06 | 314.79 |

续表

| 税费类别 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 第16年 | |
| 增值税 | | 26.01 | 293.06 | 296.90 | 300.85 | 304.92 | 309.12 | 313.44 | 1,844.29 |
| 城市维护建设税 | 0.00 | 1.82 | 20.51 | 20.78 | 21.06 | 21.34 | 21.64 | 21.94 | 129.10 |
| 教育费附加 | 0.00 | 0.78 | 8.79 | 8.91 | 9.03 | 9.15 | 9.27 | 9.40 | 55.33 |
| 地方教育费附加 | 0.00 | 0.52 | 5.86 | 5.94 | 6.02 | 6.10 | 6.18 | 6.27 | 36.89 |
| 房产税 | 43.65 | 44.96 | 46.31 | 47.70 | 49.13 | 50.60 | 52.12 | 53.68 | 607.00 |
| 企业所得税 | 280.74 | 283.54 | 219.14 | 227.23 | 237.14 | 247.34 | 256.25 | 315.82 | 3,222.54 |
| 总计 | 324.39 | 357.62 | 593.68 | 607.45 | 623.22 | 639.46 | 654.57 | 720.55 | 5,895.14 |

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 7,747.98625 万元，其中：债券利息 7,725.00 万元，债券发行费 20.0 万元，登记托管费 1.6 万元，债券还本付息兑付服务费 1.38625 万元。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用。

(1) 工资及福利费

本项目定员 25 人，其中：管理人员 1 人，财务及技术人员 4 人，普通人员 20 人。职工工资及福利按企业目前薪酬水平并适当考虑提增因素来测算，管理人员工资按平均 5000 元/月估算，财务及技术人员工资按平均 4000 元/月估算，普通人员工资按平均 3000 元/月估算，保险及福利费按工资总额的 14%计提。增长率水平按每 3 年上涨 5% 计。

(2) 修理费用

维修费根据国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》规定，修理费每年按固定资产原值的一定百分数估算，根据行业及项目特征调整。行业经验及项目可行性研究报告，项目维修维护成本按照固定资产原值的 0.3%进行计算。

(3) 其他费用

包括其他费用主要包括其他管理费用、其他营业费用。

- 1) 其他管理费用：按营业收入的 3% 计。
- 2) 其他营业费用：按营业收入的 2% 计。

(4) 折旧费

项目折旧原值 28000 万元，固定资产折旧采用分类折旧法，房屋及构筑物的残值率为 5%，房屋、构筑物折旧年限为 20 年，机器设备折旧年限为 10 年。每年折旧额 1345.46 万元。

本项目每年运营成本费用为 371.73 万元，债券存续期内总运营成本为 5,204.21 万元。具体如下表：

成本预测表 (单位: 万元)

| 成本类别 | 建设期 | | 运营期 | | | | | |
|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
| 工资及福利费 | | | 110.81 | 110.81 | 110.81 | 116.35 | 116.35 | 116.35 |
| 修理费 | | | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 |
| 其他费用 | | | 114.73 | 133.69 | 153.11 | 163.97 | 165.98 | 168.04 |
| 管理费 | | | 68.84 | 80.21 | 91.86 | 98.38 | 99.59 | 100.83 |
| 营业费 | | | 45.89 | 53.48 | 61.24 | 65.59 | 66.39 | 67.22 |
| 运营成本合计 | | | 309.54 | 328.50 | 347.91 | 364.32 | 366.33 | 368.39 |

| | | | | | | | | |
|---------|--|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| 折日 | | | | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 |
| 财务费用 | | | | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 |
| 其中：债券利息 | | | | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 |
| 总成本费用合计 | | | | 2,170.00 | 2,188.96 | 2,208.37 | 2,224.78 | 2,228.85 |

续表

| 成本类别 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | |
| 工资及福利费 | 122.17 | 122.17 | 122.17 | 128.27 | 128.27 | 128.27 | 128.27 | 134.69 | 1,702.16 |
| 修理费 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 84.00 | 1,176.00 |
| 其他费用 | 170.17 | 172.36 | 174.62 | 176.94 | 179.34 | 181.80 | 184.34 | 186.96 | 2,326.04 |
| 管理费 | 102.10 | 103.42 | 104.77 | 106.16 | 107.60 | 109.08 | 110.60 | 112.17 | 1,395.62 |
| 营业费 | 68.07 | 68.94 | 69.85 | 70.78 | 71.73 | 72.72 | 73.74 | 74.78 | 930.42 |
| 运营成本合计 | 376.34 | 378.53 | 380.78 | 389.22 | 391.61 | 394.07 | 403.03 | 405.64 | 5,204.21 |
| 折旧 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 1,345.46 | 18,836.44 |
| 财务费用 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 320.00 | 7,015.00 |
| 其中：债券利息 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 320.00 | 7,015.00 |
| 总成本费用合计 | 2,236.80 | 2,238.99 | 2,241.24 | 2,249.68 | 2,252.07 | 2,254.53 | 2,263.49 | 2,071.10 | 31,055.65 |

公司相关资料中已对项目运营成本进行充分估计，故在项目运营期内不考虑运营成本的向上波动。经检查项目可行性研究报告和项目实施方案，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

| | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 收入小计 | 3,403.41 | 3,447.22 | 3,492.35 | 3,538.83 | 3,586.70 | 3,636.01 | 3,686.80 | 3,739.11 | 46,520.79 |
| 运营成本小计 | 376.34 | 378.53 | 380.78 | 389.22 | 391.61 | 394.07 | 403.03 | 405.64 | 5,204.21 |
| 相关税费小计 | 324.39 | 357.62 | 593.68 | 607.45 | 623.22 | 639.46 | 654.57 | 720.55 | 5,895.14 |
| 总收益小计 | 2,702.68 | 2,711.07 | 2,517.89 | 2,542.16 | 2,571.87 | 2,602.48 | 2,629.20 | 2,612.92 | 35,421.44 |
| 融资本息小计 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 10,515.00 | 10,320.00 | 27,725.00 |
| 本期拟发行专项债利息 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 320.00 | 7,725.00 |
| 专项债券本金 | | | | | | | 10,000.00 | 10,000.00 | 20,000.00 |
| 当年现金净流入 | 2,187.68 | 2,196.07 | 2,002.89 | 2,027.16 | 2,056.87 | 2,087.48 | -7,885.80 | -7,707.08 | |
| 期末累积现金结余额 | 13,628.85 | 15,824.92 | 17,827.81 | 19,854.97 | 21,911.84 | 23,999.32 | 16,113.52 | 8,406.44 | |
| 政府专项债券本息保障 倍数 | 1.28 | | | | | | | | |

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后收益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，稳定性得到充分保障。

(2) 压力测试分析

本项目按照可偿债收益、项目收入和项目成本单因素变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试，具体情况如下：

压力测试表 (金额单位: 万元)

| 项目 | 单因素变动比例 | | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -20% | -15% | -10% | -5% | 0 | 5% | 10% | 15% | 20% |
| 可偿债收益（万元） | 28,337.15 | 30,108.22 | 31,879.30 | 33,650.37 | 35,421.44 | 37,192.51 | 38,963.58 | 40,734.66 | 42,505.73 |
| 债券本息金额（万元） | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 | 27,725.00 |
| 债券本息覆盖倍数 | 1.02 | 1.09 | 1.15 | 1.21 | 1.28 | 1.34 | 1.41 | 1.47 | 1.53 |

二、总体评价结论

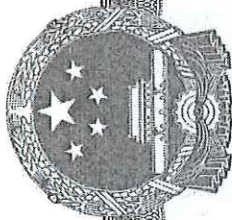
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，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。

三、使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



تجارەت كىشىسى

营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码

91650103MA786A4L4J

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。



出资额 伍佰万元整

成立日期 2018年12月18日

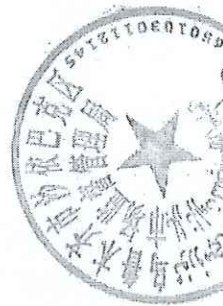
主要经营场所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路76号01
栋19层A单元06号

名称 新疆明境会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 岳爱民

经营范围 审计, 验资服务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账, 税务
咨询服务, 资产评估, 清算服务, 企业管理咨询, 社会经济咨
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)



登记机关

2024年 02月 01日

证书序号: 0008949

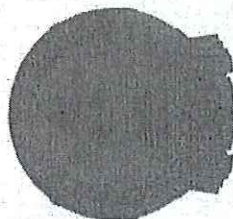
说明

- 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

二〇一九年四月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 新疆明境会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 岳爱民

主任会计师:

经营场所:

新疆乌鲁木齐市沙依巴克区长江路74号01栋19层A单元06号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 65010122

批准执业文号: 新财【2019】31号

批准执业日期: 2019年04月16日





姓名 岳爱民 性别 男
出生日期 1968-09-16
工作单位 新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
身份证号 654224196809160417
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.





韩志民

| | | |
|-------|-------------------|----------------------|
| 姓名 | Full name | 男 |
| 性别 | Sex | 男 |
| 出生日期 | Date of birth | 1962-01-23 |
| 工作单位 | Working unit | 新疆明境会计师事务所 (普通合伙) |
| 身份证号码 | Identity card No. | 652828196201230014 |



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.

650101220002

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2023 12 28
年 /y 月 /m 日 /d

