

塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目 (繁荣社区)

专项债券方案总体评价

新诚会咨字(2026)第008-8号



新疆诚信会计师事务所(普通合伙)

2026年05月



乌苏市住房和城乡建设局

执行商定程序的报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
执行商定程序的报告.....	1
塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）专项债券方案总体评价.....	2-14



执行商定程序的报告

新诚会咨字（2026）第 008-8 号

乌苏市住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了与乌苏市住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由乌苏市住房和城乡建设局负责。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。本业务的目的是为申请塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）专项债券方案提供总体评价。

塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）建设内容为：新建 1 栋社区服务中心，总建筑面积 2500 m²，道路硬化 7836 米，停车位 280 个，排水管网 1534 米，管径 DE300，管材聚乙烯双壁波纹管，给水管网 1542 米，管径分别为 DN75、90、110、125、160，管材均为 PE 材质，配套污水检查井、化粪池，汽车充电桩，消防等相关附属设施。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）可行性研究报告》、《塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）实施方案》及相关资料列示的塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）开发后的停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入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。

本报告仅供乌苏市住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

（此页无正文）



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

中国·新疆·奎屯



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2026 年 5 月 13 日



塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）

专项债券方案总体评价

一、项目概述

（一）项目背景

塔城地区乌苏市合成生物集聚区围绕合成生物材料、食品、医药等产业链持续扩大，产业规模不断增长，2030年核心产业规模将达100亿元。随着集聚区人口、用地扩张塔城地区乌苏市虹桥街道繁荣社区涵盖华鑫小区、宜居小区等5个居民小区，服务居民约5400人。随着城镇化推进，社区基础设施老化问题突出：道路破损严重影响出行安全，给排水管网陈旧导致排水不畅，停车位不足造成乱停乱放，缺乏社区服务中心、托幼等公共服务设施，充电桩等便民设施缺口大。

乌苏市推行“民生惠市”战略，将完整社区建设作为提升民生福祉的关键举措。本项目严格响应《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划》等政策要求，通过新建社区服务中心、完善道路管网、增设充电桩及停车位等措施，补齐设施短板。项目实施可改善人居环境，增强社区凝聚力，为多民族居民提供优质公共服务，是破解社区发展瓶颈、实现可持续发展的必要工程。

（二）项目建设内容及规模

新建1栋社区服务中心，总建筑面积2500m²，道路硬化7836米，停车位280个，排水管网1534米，管径DE300，管材聚乙烯双壁波纹管，给水管网1542米，管径分别为DN75、90、110、125、160，管材均为PE材质，配套污水检查井、化粪池，汽车充电桩，消防等相关附属设施。

该项目已取得乌苏市发展和改革委员会《关于塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）可行性研究报告的批复》（乌发改〔2025〕158号）文件批复，项目估算总投资2,514.00万元，建设资金为拟申请地方专项债券资金和地方政府配套资金。项目建设期2年，预计2026年3月，2027年9月完工；项目法人单位为乌苏市住房和城乡建设局。



（三）项目融资计划

本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及地方政府配套资金方式完成项目筹资，项目总投资 2,514.00 万元，其中申请 2026 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元（本次拟申请发行 1,000.00 万元，后续将持续申报 1,000.00 万元），地方政府配套资金 514.00 万元。

塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）发行计划：本次拟申请 2026 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，后续将持续申报 1,000.00 万元，发行期限均为 15 年，根据谨慎性原则，假设债券融资利率为 3.20%。

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。



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。

（1）资金充足性

本项目建成后，由停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入对项目发债本息进行偿还，收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）专项债券在发行期间，项目可偿债收益为 4,154.44 万元，债券存续期内债券本息 2,960.00 万元，本项目的资金覆盖倍数可达到 1.40 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流预测分析。

（2）资金稳定性

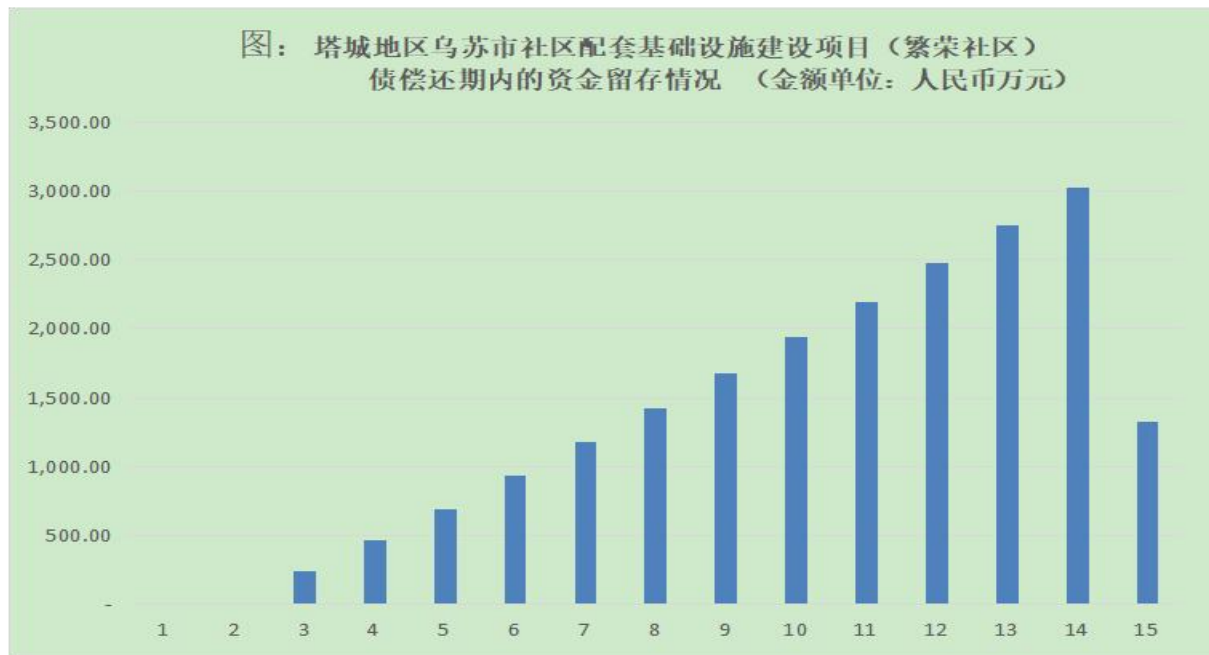
根据塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）融资计划，项目总投资 2,514.00 万元，其中拟申请 2026 年度地方政府专项债 2,000.00 万元（本次拟申请发行 1,000.00 万元，后续将持续申报 1,000.00 万元），地方政府配套资金 514.00 万元，还本付息明细如下：

本拟申请 2026 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，假设融资利率 3.20%，期限 15 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 14 年每年度支付利息为 32.00 万元，第 15 年末偿还本息 1,032.00 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 32.00 万元。在专项债券存续期的 15 年里，共计支付利息 480.00 万元，本息合计 1,480.00 万元。

后续将持续申报 2026 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，假设融资利率 3.20%，期限 15 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 14 年每年度支付利息为 32.00 万元，第 15 年末偿还本息 1,032.00 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 32.00 万元。在专项债券存续期的 15 年里，共计支付利息 480.00 万元，本息合计 1,480.00 万元。

在专项债券存续期的 15 年里，上述两期合计申报 2026 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，共计支付利息 960.00 万元，本息合计 2,960.00 万元。

根据相关数据显示，本债券对应的停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入效益预计从 2028 年开始，至 2040 年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入效益确定的总收入为 6,699.96 万元。在债券存续期内停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入效益可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入效益结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 1,322.44 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

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施

市场风险：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。



风险控制措施：要求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）财务风险及控制措施

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。

风险控制措施：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，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，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。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项



债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

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，认为塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）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，项目建成后的停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入提供了充足、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，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塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 4.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 5.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



表 1：现金流预测分析

年度	建设期		债券存续期													合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
现金流入																
其他资金																-
中央预算内资金																-
债券资金流入	2,000.00															2,000.00
地方财政配套资金流入	-	514.00														514.00
收入净流入		-	464.28	474.25	474.25	498.58	498.58	498.58	522.90	522.90	522.90	548.90	548.90	548.90	576.04	6,699.96
现金流入总额	2,000.00	514.00	464.28	474.25	474.25	498.58	498.58	498.58	522.90	522.90	522.90	548.90	548.90	548.90	576.04	9,213.96
现金流出																-
建设期项目资金流出	1,933.69	450.00														2,383.69
运营期资金流出（经营成本）		-	76.90	105.47	105.47	105.67	105.67	105.67	105.86	105.86	105.86	106.07	106.07	106.07	106.29	1,346.93
增值税及附加		-	42.18	43.07	43.07	45.29	45.29	45.29	47.50	47.50	47.50	49.86	49.86	49.86	52.32	608.59
发行费、登记托管费、兑付服务费	2.31															2.31
企业所得税		-	40.45	35.57	35.57	41.05	41.05	41.05	46.53	46.53	46.53	52.39	52.39	52.39	58.50	590.00
债券还本付息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	2,064.00	2,960.00
现金流出总额	2,000.00	514.00	223.53	248.11	248.11	256.01	256.01	256.01	263.89	263.89	263.89	272.32	272.32	272.32	2,281.11	7,891.52
现金净流量																-
当年项目现金净流入	-	-	240.75	226.14	226.14	242.57	242.57	242.57	259.01	259.01	259.01	276.58	276.58	276.58	-1,705.07	1,322.44
期末项目累计现金结存额	-	-	240.75	466.89	693.03	935.60	1,178.17	1,420.74	1,679.75	1,938.76	2,197.77	2,474.35	2,750.93	3,027.51	1,322.44	



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。

1.根据塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（繁荣社区）可行性研究报告，本项目经营活动现金流入为停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入效益，共计 6,699.96 万元，相关明细如下：

生产计算期：15 年（含建设期 2 年，债券存续期 13 年）。

运营方式：项目运营单位负责社区配套设施的日常管理，包括 280 个机动车停车位的规范化收费、109 处充电桩（31 个汽车充电桩+78 处非机动车充电桩）的服务运营、活动街区商业空间租赁及社区公共区域广告资源开发。通过智能化管理平台实现设施运维、费用收取及收益监控的全流程规范化运作。

单价依据：

停车位收费：居民车辆月租 150-200 元/月，临时访客按 3 元/小时计费（首小时免费），商铺员工凭证明享受 8 折优惠；

充电桩服务：汽车充电桩服务费 0.9 元/千瓦时（不含电费），非机动车充电桩服务费 0.75 元/千瓦时（不含电费）；

活动街区租赁：便民商业网点按 1.5-2 元/平方米/天收取租金，优先引入社区超市、便民餐厅等生活服务业态；

广告合作：社区出入口道闸、灯杆等公共区域广告位按 5000 元/个/年收取租金，承接社区文化活动赞助费 2000-5000 元/次。

产量依据：依据可行性研究报告测算，项目建成后停车位利用率稳定在 85%以上，充电桩使用周转率达 4 次/天，商业街区出租率保持 95%以上，广告位全年使用率不低于 90%。运营期第 1 年（2028 年）起逐步达效，第 3 年及以后进入稳定运营阶段，每 3 年收益随市场行情上涨 5%。

债券存续期内总计可流入相应收入 6,699.96 万元。



2.项目建成后，债券存续期内总成本债券存续期内总成本 3,731.39 万元，运营成本为 1,346.93 万元。本项目成本主要包括经营成本、财务费用和折旧等，其中运营期间的经营成本主要是工资薪酬、修理费、其他费用等多项费用组成。相关明细如下：

总成本费用=外购原材料、燃料动力费+职工薪酬+折旧费+摊销费+修理费+财务费用+其他费用。相关成本如下：

- 1) 燃料及动力费用：按项目实际消耗计算；
- 2) 工资及福利：项目共计所需人工为 6 个，年均工资及福利为 48.68 万元；
- 3) 维修费：按折旧的 6%计提；
- 4) 管理费用按照销售收入的 0.5%计算；
- 5) 招商引资费用按照销售收入的 0.2%计算；
- 6) 其他费用按照按销售收入的 0.1%计算。
- 7) 折旧费

按照直线折旧法计提折旧费，期限按照 20 年，残值率按 5%计算，则项目年计提折旧费总额为 119.42 万元。

8) 财务费用（债券利息）

假设融资利率 3.2%，债券本金 2,000.00 万元，年度需付息 64.00 万元。

（2）增值税及附加：

根据本项目涉及的行业性质，增值税税率按照 9%估算，城市建设维护税按照 5%估算，教育费附加按照 3%估算，地方教育费附加按照 2%估算；债券存续期内项目预计需缴纳增值税及附加税 608.59 万元。

（3）企业所得税：企业所得税税率暂按 25%估算，债券存续期内项目预计需缴纳企业所得税 590.00 万元。



تجارت كىنىشكىسى

营业执照

统一社会信用代码

91654003MAD24DTH3H

扫描二维码
“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。



(副本) (2-1)

名称 新疆诚信会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 魏良
经营范围 许可项目：注册会计师服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目：财务咨询；工程造价咨询；资产评估；税务服务；融资咨询服务；企业管理咨询；价格鉴证；评估；工程管理服务；招标投标代理服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；安全咨询服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 伍拾万元整

成立日期 2023年10月19日

主要经营场所 新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里-团结西街1幢60号



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。



会计师事务所
执业证书

名称：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：魏民
主任会计师：
经营场所：新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里一团结西街1幢60号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：65070051
批准执业文号：新财协字[2000]19号
批准执业日期：2023年10月19日



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》。



2023年10月17日

中华人民共和国财政部制



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.



证书编号: 650600430010
No. of Certificate
新疆注册会计师协会
Xinjiang Institute of Certified Public Accountants
发证日期: 2021 04 20
Date of Issuance
2024年11月23日换证



姓名: 魏民
Foli name: 魏民
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1975-07-18
Date of birth: 1975-07-18
工作单位: 新疆诚信会计师事务所
Working unit: (普通合伙)
身份证号码: 654201197507180519
Identity card No.: 654201197507180519



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.



<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号: 65010510006 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 新疆注册会计师协会 Authorized Association of Accountants</p> <p>有效期至: 2023 07 18 Expiry Date</p> <p>2023年11月20日续检</p> 	<p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>  <p>姓名: 马洁 Full name: Ma Jie</p> <p>性别: 女 Sex: Female</p> <p>出生日期: 1978-10-19 Date of birth: 1978-10-19</p> <p>工作单位: 新疆诚信会计师事务所 (普通合伙) Working unit: Xinjiang Chengxin Accounting Firm (General Partnership)</p> <p>身份证号码: 652301197810195522 Identity card No.: 652301197810195522</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2024年9月13日</p> 	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2025年10月22日</p> 