



第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）
改造建设项目收益与融资平衡方案
专项债券方案总体评价报告

新疆明境会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月十八日



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

第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）改造 建设项目收益与融资平衡方案 专项债券方案总体评价报告

明境评审字（2025）第 00103 号

我们接受委托，对第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）改造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为了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，本次评价的第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）改造建设项目，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 6 月 18 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

新疆准噶尔文化旅游投资集团有限公司

（二）项目概况

1.社会效益分析

本项目以老旧厂区的水、电、气、热和消防等地下管网和相关附属设施的配套建设为重点，有利于提高所在地及周边区域城市地下管网运行效率的提升、监管水平的提高和安全隐患的排除，将促进五家

渠城市整体市政基础设施规模与品质的进一步发展，是落实自治区2025年十件民生实事工作安排的必要。

2. 项目名称：第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）改造建设项目。

3. 建设性质：改建。

4. 建设地点：第六师五家渠市。

5. 项目实施单位：新疆准噶尔文化旅游投资集团有限公司。

6. 建设期限：1年。

7. 运营期限：19年。

8. 项目建设规模及建设内容：

总建筑面积约53722平方米，对场地内14栋建筑进行改造提升，配套给水管网1230米、排水管网1660米、配电箱一个及电力电缆5470米、燃气管网1480米、热力管网1690米、消防栓管3650米、喷淋管1490米等相关附属设施。

（三）项目总投资估算

项目总投资约7,365.00万元，其中建安工程费约6,310.00万元，工程建设其他费用约582.00万元，基本预备费约345.00万元，建设期利息约128.00万元。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资7,365.00万元，2025年申请地方政府专项债券（用作资本金）2,200.00万元（专项债资金结余调整），债券发行期20年；市场化融资5,165.00万元。

（五）项目收入与支出预测评价

本项目的运营收入主要为研学教育收入、住宿服务收入、活动场

地收入等。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《第六师五家渠市老旧厂区（老职业技术学校）改造建设项目可行性研究报告》（编制单位：中冶赛迪工程技术股份有限公司）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

项目收入来源为研学教育收入、住宿服务收入、活动场地收入等。

(1) 研学教育收入：预计首年全年约 50%时间正常营业、每年递增 2%（不超过 365 天/年），营业期间日均接待人数约 300 人/天，客单价首年约 80.00 元/人。

(2) 住宿服务收入：预计首年全年约 50%时间正常营业，营业期间日均接待人数约 240 人/天，房间单价首年约 300 元/人。

(3) 活动场地收入：参考同类项目，预计约 50.00 万元/年。

综上，本项目年平均收入为 1,865.32 万元，债券存续期总收入为 35,441.12 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	第9年	第10年
研学教育收入		432.00	440.64	449.45	458.44	467.61	476.96	486.50	496.23	506.16
住宿服务收入		1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
活动场地收入		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
总计		1,778.00	1,786.64	1,795.45	1,804.44	1,813.61	1,822.96	1,832.50	1,842.23	1,852.16

续表

收入类别	运营期										合计
	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
研学教育收入	516.28	526.61	537.14	547.88	558.84	570.01	581.42	593.04	604.90	617.00	9,887.12
住宿服务收入	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	24,624.00
活动场地收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	950.00
总计	1,862.28	1,872.61	1,883.14	1,893.88	1,904.84	1,916.01	1,927.42	1,939.04	1,950.90	1,963.00	35,441.12

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

本项目收益来源为研学教育收入、住宿服务收入和活动场地收入。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),9%增值税。预计在债券存续期内可产生相关税费约为0万元。

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用1,009.9164万元,其中:债券利息1,007.38万元(按2.41%计算),债券发行费2.20万元(按1%计算),登记服务费0.176万元(按0.8%计算),债券还本付息兑付服务费0.160369万元(按0.5%计算)。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费用、管理费用。

- 1) 外购燃料动力费:按照租金收入的15%计算。
- 2) 工资及福利费:参照同类项目,工资及福利费按照总营业收入的15%计算。
- 3) 修理费用:按固定资产原值的3%计算(包含大修理费及维持运营重新购置设施设备费等)。
- 4) 管理费用:按上述费用的10%计算。

本项目每年运营成本费用为 834.63 万元, 债券存续期内总运营成本为 15,858.03 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	第 9 年	第 10 年	
外购燃料动力费		259.20	260.50	261.82	263.17	264.54	265.94	267.38	268.83	270.32	
工资及福利费		266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	
修理费		220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	
管理费用		74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	
经营成本合计		821.54	822.83	824.15	825.50	826.88	828.28	829.71	831.17	832.66	
折旧费		245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	
财务费用		259.62	252.68	245.47	237.96	230.16	222.04	213.60	204.82	195.69	
债券利息		53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	
市场化融资利息		206.60	199.66	192.45	184.94	177.14	169.02	160.58	151.80	142.67	
总成本费用合计		1,326.49	1,320.85	1,314.96	1,308.80	1,302.37	1,295.66	1,288.65	1,281.33	1,273.69	

续表

成本类别	运营期										合计
	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
外购燃料动力	271.84	273.39	274.97	276.58	278.23	279.90	281.61	283.36	285.14	286.95	5,173.67

费																			
工资及福利费	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	266.70	5,067.30
修理费	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	220.95	4,198.05
管理费用	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	1,419.02
经营成本合计	834.18	835.73	837.31	838.92	840.56	842.24	843.95	845.69	847.47	849.29	851.01	852.72	854.43	856.14	857.85	859.56	861.27	862.98	15,858.03
折旧费	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	245.34	4,661.41
财务费用	186.20	176.32	166.05	155.37	144.26	132.71	120.70	108.20	95.21	82.21	69.21	56.21	43.21	30.21	17.21	4.21	1.21	1.21	3,416.86
债券利息	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	53.02	980.87
市场化融资利息	133.18	123.30	113.03	102.35	91.24	79.69	67.68	55.18	42.19	29.19	16.19	3.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	2,435.99
总成本费用合计	1,265.71	1,257.38	1,248.69	1,239.62	1,230.16	1,220.28	1,209.98	1,199.23	1,188.02	1,176.81	1,165.60	1,154.39	1,143.18	1,131.97	1,120.76	1,109.55	1,098.34	1,087.13	23,936.31

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。

6. 项目收益与融资自求平衡性评价

(1) 资金平衡表

资金平衡表（金额单位：万元）

项目类别	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	第 9 年	第 10 年
收入小计		1, 778. 00	1, 786. 64	1, 795. 45	1, 804. 44	1, 813. 61	1, 822. 96	1, 832. 50	1, 842. 23	1, 852. 16

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）	15,666.47	16,645.62	17,624.78	18,603.93	19,583.09	20,562.24	21,541.40	22,520.55	23,499.71
债券本息金额（万元）	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37	10,808.37
债券本息覆盖倍数	1.45	1.54	1.63	1.72	1.81	1.90	1.99	2.08	2.17

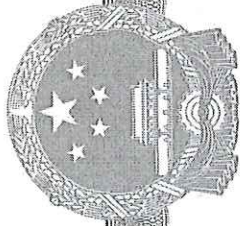
二、总体评价结论

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。



تجارت كىنىشكىسى

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。



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）

出资额 伍佰万元整

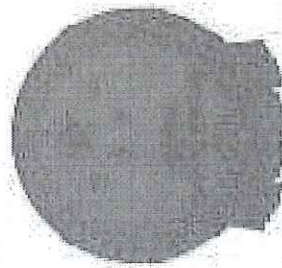
成立日期 2018年12月18日

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

登记机关



2024年 02月 01日



会计师事务所

执业证书



名称：新疆明诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：周爱民

主任会计师：

经营场所：

新疆乌鲁木齐市沙依巴克区跃进路74号D1栋19层A单元04号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：65510122

批准执业文号：新财【2019】31号

批准执业日期：2019年04月16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

二〇一九年四月六日

中华人民共和国财政部制

新疆明诚会计师事务所



岳毅民

姓 名 Full name 男
性 别 Sex
出生日期 Date of birth 1968-09-16
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. 654224196809160417



年度检验登记
Annual Renewal Registration

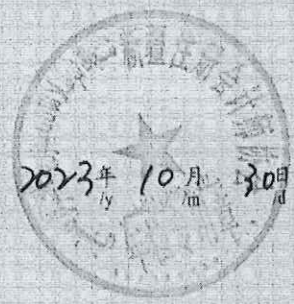
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 650400400005
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: 2002 10 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2003年11月6日换证



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 /y 月 /m 日 /d



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

韩志民 男
1962-01-23
新疆明境会计师事务所
(普通合伙)
652828196201230014

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

6501012200002

新疆明境会计师事务所
(普通合伙)
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:
No. of Certificate
6501012200002

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
2023 12 28
年 月 日
/y /m /d