

兵团乌鲁木齐经济技术开发区
钢基产业园基础设施配套建设项目
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）

二〇二六年八月二十六日



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

乌鲁木齐经济技术开发区 钢基产业园基础设施配套建设项目 专项债券方案总体评价报告

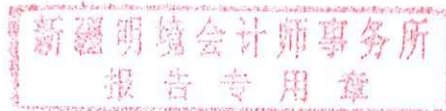
明境评审字（2026）第 00125 号

我们接受委托，对兵团乌鲁木齐经济技术开发区钢基产业园基础设施配套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，本次评价的兵团乌鲁木齐经济技术开发区钢基产业园基础设施配套建设项目，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。

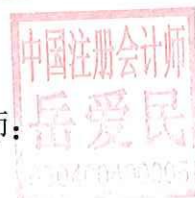


本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

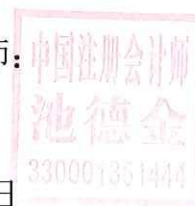
新疆明境会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 8 月 26 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

兵团乌鲁木齐经济技术开发区委员会

（二）项目概况

1. 社会效益分析

本项目的建设将完善区域路网系统，使路网结构更加合理，出行更加便利；同时伴随道路的建设，各种地下管线及照明、绿化景观等配套设施将一同进行建设。同时将进一步提高项目所在地的市政设施

服务水平，为区域经济发展提供强有力的支持。项目建成后，将会优化该区域的产业结构，转换当地居民的社会角色，提高当地居民的生产生活水平，提高区域的城镇化水平。

2. 项目名称：兵团乌鲁木齐经济技术开发区钢基产业园基础设施配套建设项目。

3. 建设性质：续建。

4. 建设地点：兵团乌鲁木齐经济技术开发区。

5. 项目实施单位：兵团乌鲁木齐经济技术开发区委员会。

6. 建设期限：4 年。

7. 运营期限：14 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

新建道路及交通 20.4km，给水管网 19.8km，污水管道 20km，雨水管道 20.5km，电力排管 20.5km，通信排管 20.2km，路灯 1265 盏，箱变 7 台。

（三）项目总投资估算

本项目总投资 50,000.00 万元，其中工程费用为 38,758.83 万元，占总投资的 77.52%；工程建设其他费用 5,870.80 万元，占总投资的 11.74%；预备费 3,570.37 万元，占总投资 7.14%；建设期利息 1,800.00 万元，占总投资的 3.60%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 50,000.00 万元，其资金筹措计划为：

1. 计划申请地方政府专项债券 40,000.00 万元，其中：2024 年已发行地方政府专项债券 10,200.00 万元（债券发行期限为 15 年，发债利率 2.33%/2.17%；2025 年已发行地方政府专项债券 7,500.00

万元，发债利率 2.04%；2026 年拟申请地方政府专项债券 3,100.00 万元（已发行 2,100.00 万元，发行利率 2.22%，本期申请 4,800.00 万元），2027 年已发行地方政府专项债券 15,400.00 万元，债券发行期限为 15 年，拟发债利率按 2.5%测算。

2. 计划 2026 年财政配套资金 10,000.00 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土地出让收益、管网设施服务收益、管道租赁收益等。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《兵团乌鲁木齐经济技术开发区钢基产业园基础设施配套建设项目可行性研究报告》（编制单位：中誉设计有限

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

项目收入来源为土地出让收益、管网设施服务收益、管道租赁收益等。

(1) 土地出让收益

钢基产业园规划面积 5.4 平方公里,其中,一期 3.5 平方公里,二期 1.9 平方公里。四至范围:西至居七路、南至头屯河公路、东至南坪路、北至规划路。

根据兵团第十二师土地出让信息价格,项目区域地价为 80 万元/亩(商业服务业用地)22.4 万元/亩(工业用地)。园区规划,园区商服用地与工业用地比例约为 1:1。根据 2018 年至 2020 年兵团乌鲁木齐经济技术开发区头屯河钢基产业园招商引资统计情况,年出让土地约 1000 亩。按自融资开始 15 年内全部完成土地挂牌交易,则年出让土地约 530 亩,本项目计划出让其 80%,也即 424 亩。且基于谨慎性考虑,土地价格受产业聚集效应影响增速设定为 3%进行预测。根据开发时序,土地出让作为项目资金平衡收益使用的占比,项目运营期前五年计提比例为 18%。则预测项目实现土地出让收益如下:

土地出让收益测算表(单位:万元)

年度	出让土地数量	出让价格(万元)	土地出让收入(万元)	土地出让金扣减项目					政府预留	用于资金平衡收益	
				保障性住房政策成本	农田水利建设资金	教育资金	农业土地开发资金	其他政策性成本			
2026	424	51.2	21708.8	2170.9	2170.9	2170.9	434.2	1085.4	11505.7	3907.58	计提18%
2027	424	52.7	22360.1	2236.0	2236.0	2236.0	447.2	1118.0	11850.8	4024.81	
2028	424	54.3	23030.9	2303.1	2303.1	2303.1	460.6	1151.5	12206.4	4145.56	
2029	424	55.9	23721.8	2372.2	2372.2	2372.2	474.4	1186.1	12572.5	4269.92	
2030	424	57.6	24433.4	2443.3	2443.3	2443.3	488.7	1221.7	12949.7	4398.02	

2031	424	59.4	25166.4	2516.6	2516.6	2516.6	503.3	1258.3	13338.2	4529.96
2032	424	61.1	25921.4	2592.1	2592.1	2592.1	518.4	1296.1	13738.4	4665.86
2033	424	63.0	26699.1	2669.9	2669.9	2669.9	534.0	1335.0	14150.5	4805.84
2034	424	64.9	27500.1	2750.0	2750.0	2750.0	550.0	1375.0	14575.0	4950.01
2035	424	66.8	28325.1	2832.5	2832.5	2832.5	566.5	1416.3	15012.3	5098.51
2036	424	68.8	29174.8	2917.5	2917.5	2917.5	583.5	1458.7	15462.7	5251.47
2037	424	70.9	30050.1	3005.0	3005.0	3005.0	601.0	1502.5	15926.5	5409.01
2038	424	73.0	30951.6	3095.2	3095.2	3095.2	619.0	1547.6	16404.3	5571.28
2039	424	75.2	31880.1	3188.0	3188.0	3188.0	637.6	1594.0	16896.5	5738.42
合计	5936	874.82	370923.6	37092.4	37092.4	37092.4	7418.5	18546.2	196589.5	66766.25

(2) 管网设施服务收益

钢基产业园规划面积 5.4 平方公里，其中，一期 3.5 平方公里，二期 1.9 平方公里。四至范围：西至居七路、南至头屯河公路、东至南坪路、北至规划路。

1) 按照园区年土地出让数量，根据工业用水定额，暂年单位用水量为 1825m³/亩，产业园区管网服务系数取供水收益的 30%计算，管网（供排水）设施服务收益如下：

管网设施服务收益测算表（单位：万元）

年度	出让土地数量	单位年用水量 (in ³)	用水总量 (万 in ³)	供水单价 (in, / 元)	供水总收入 (万元)	园区服务收费系数	用于资金平衡收益
2026	424	1825	77.38	4.5	348.21	0.3	104.5
2027	848	1825	154.76	4.5	696.42	0.3	208.9
2028	1272	1825	232.14	4.5	1044.63	0.3	313.4
2029	1696	1825	309.52	4.5	1392.84	0.3	417.9
2030	2120	1825	386.90	4.5	1741.05	0.3	522.3
2031	2544	1825	464.28	4.5	2089.26	0.3	626.8
2032	2968	1825	541.67	4.5	2437.47	0.3	731.2
2033	3392	1825	619.04	4.5	2785.68	0.3	835.7
2034	3816	1825	696.42	4.5	3133.89	0.3	940.2
2035	4240	1825	773.80	4.5	3482.10	0.3	1044.6
2036	4664	1825	851.18	4.5	3830.31	0.3	1149.1
2037	5088	1825	928.56	4.5	4178.52	0.3	1253.6

2038	5512	1825	1005.94	4.5	4526.73	0.3	1358.0
2039	5936	1825	1083.32	4.5	4874.94	0.3	1462.5
合计					36562.05		10968.6

2) 根据项目建设计划, 拟实施电力、通信管道 (8 孔) 共计 40.7km, 该管道可租赁给国家电网及通信运营商, 按照每孔 800 元/月进行计算, 考虑项目地块开发时序, 管道承租率设定为 60%, 则管道租赁年收益为 $40.7 \times 8 \times 12 \times 0.08 \times 60\% = 187.50$ 万元。

综上, 本项目年平均收入为 5,740.04 万元, 债券存续期总收入为 80,360.50 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
土地出让收益					3,907.58	4,024.81	4,145.56	4,269.92	4,398.02	4,529.96
管网服务供排水收益					104.46	208.93	313.39	417.85	522.32	626.78
管道租赁收益					187.55	187.55	187.55	187.55	187.55	187.55
总计					4,199.59	4,421.28	4,646.49	4,875.32	5,107.88	5,344.28

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	
土地出让收益	4,665.86	4,805.84	4,950.01	5,098.51	5,251.47	5,409.01	5,571.28	5,738.42	66,766.25
管网服务供排水收益	731.24	835.70	940.17	1,044.63	1,149.09	1,253.56	1,358.02	1,462.48	10,968.62
管道租赁收益	187.55	187.55	187.55	187.55	187.55	187.55	187.55	187.55	2,625.64
总计	5,584.65	5,829.09	6,077.72	6,330.69	6,588.10	6,850.11	7,116.85	7,388.45	80,360.50

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

依据中华人民共和国税法规定，本项目土地出让收益不涉及相关税费，管网设施服务收益按照 9%缴纳增值税，城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%；企业所得税取 25%。具体如下表：

相关税费估算表（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	第 9 年	第 10 年
增值税					24.11	32.74	41.36	49.99	58.61	67.24
城市维护建设税					1.69	2.29	2.90	3.50	4.10	4.71
教育费附加					0.72	0.98	1.24	1.50	1.41	2.02
地方教育费附加					0.48	0.65	0.83	1.00	1.17	1.34
企业所得税					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
总计					27.00	36.66	46.32	55.99	65.65	75.31

续表

税费类别	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	

增值税	75.86	84.49	93.11	101.74	110.36	118.99	127.62	136.24	1,122.46
城市维护建设税	5.31	5.91	6.52	7.12	7.73	8.33	8.93	9.54	78.57
教育费附加	2.28	2.53	2.79	3.05	3.31	3.57	3.83	4.09	33.67
地方教育费附加	1.52	1.69	1.86	2.03	2.21	2.38	2.55	2.72	22.45
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计	84.97	94.63	104.29	113.95	123.61	133.27	142.93	152.59	1,257.16

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 14,131.46 万元，其中：债券利息 14,086.20 万元，债券发行费 40.00 万元，发行登记服务费 2.56 万元，债券还本付息兑付服务费 2.7043 万元。

5. 成本费用

本项目经营成本中包括燃料及动力费、工资及福利费、其他管理费用和维护费用。

（1）燃料动力费

项目建设占区域市政公用设施比例较小，供水动力成本、污水处理成本等可忽略不计。

（2）人员工资及福利费

管理人员 3 名，每年 12.00 万元，日常维护人员 12 人，每年 8.00 万元，则每年工资福利费 132.00 万元。

(3) 维修费用

修理费按照固定资产折旧费的 1%计算，年费用 14.61 万元。

(4) 折旧及摊销费用

固定资产基本折旧费固定资产折旧费按固定资产原值采用综合直线法，按其原值年 5%计提，年折旧费用 1,460.66 万元；固定资产原值为工程费用、其他费用（除去征地费及生产准备费及开办费）、预备费之和，本项目固定资产原值 46,126.08 万元。

(5) 其他费用

其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费等其他不属于以上项目的支出，为简化计算，按前四项费用综合的 3%计算，年支出 48.22 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
工资福利					132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
维护修理费					14.61	14.61	14.61	14.61	14.61	14.61

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					4,199.59	4,421.28	4,646.49	4,875.32	5,107.88	5,344.28
运营成本小计					194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82
相关税费小计					27.00	36.66	46.32	55.99	65.65	75.31
总收益小计					3,977.76	4,189.79	4,405.34	4,624.51	4,847.41	5,074.15
融资本息小计	234.46	387.46	554.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08
其中：政府专项债券本息	234.46	387.46	554.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08	939.08
市场融资本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年现金净流入					3,038.68	3,250.71	3,466.26	3,685.43	3,908.33	4,135.07
期末累计现金结存额					3,038.68	6,289.40	9,755.66	13,441.09	17,349.42	21,484.49
政府专项债券本息保障倍数	1.41									

续表

项目类别	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	
收入小计	5,584.65	5,829.09	6,077.72	6,330.69	6,588.10	6,850.11	7,116.85	7,388.45	80,360.50
运营成本小计	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	2,727.54
相关税费小计	84.97	94.63	104.29	113.95	123.61	133.27	142.93	152.59	1,257.16
总收益小计	5,304.85	5,539.63	5,778.61	6,021.91	6,269.67	6,522.02	6,779.09	7,041.03	76,375.80
融资本息小计	939.08	939.08	939.08	939.08	11,139.08	8,204.62	7,451.62	15,785.00	54,086.20
其中：政府专项债券本息	939.08	939.08	939.08	939.08	11,139.08	8,204.62	7,451.62	15,785.00	54,086.20
市场融资本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年现金净流入	4,365.77	4,600.55	4,839.53	5,082.83	-4,869.41	-1,682.60	-672.53	-8,743.97	24,404.68
期末累计现金结存额	25,850.27	30,450.82	35,290.35	40,373.19	35,503.78	33,821.18	33,148.65	24,404.68	
政府专项债券本息保障倍数	1.41								1.41

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）	61,100.64	64,919.43	68,738.22	72,557.01	76,375.80	80,194.59	84,013.38	87,832.17	91,650.96
债券本息金额（万元）	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20	54,086.20
债券本息覆盖倍数	1.13	1.20	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55	1.62	1.69

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。



تىجارەت 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、监
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，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

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

新疆明境会计师事务所

国家市场监督管理总局监制

新疆明境会计师事务所
报告专用章

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》。

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

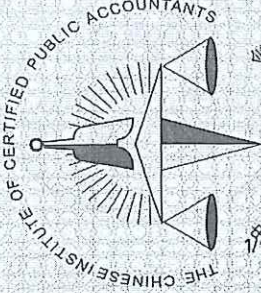
批准执业日期: 2019年04月16日

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





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

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)

身份证号码 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.

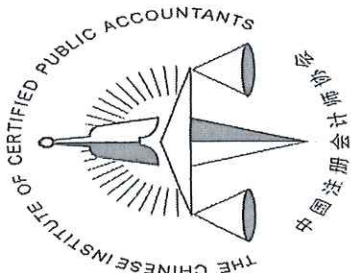


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



新疆明境会计师事务所
报告专用章



姓名	池德金
Full name	池德金
性别	男
Sex	男
出生日期	1957-05-03
Date of birth	1957-05-03
工作单位	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	新疆明境会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	330825195705030016
Identity card No.	330825195705030016



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: 330001351444
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1996

06
年

28
月

2
日

2005年10月24日换证

