

阿克苏市老旧街区更新改造项目
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）

二〇二五年八月十九日

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

阿克苏市老旧街区更新改造项目

收益与融资自求平衡

实施方案总体评价报告

我们接受委托，对阿克苏市老旧街区更新改造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，本次评价的阿克苏市老旧街区更新改造项目，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 新疆

中国注册会计师：

2025 年 8 月 19 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

阿克苏市住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设背景

阿克苏市城区部分道路、管线未建设，供水、排水、燃气等地下管网年久失修，漏损率高，易引发停水、积水等问题。电力线路杂乱，存在火灾隐患，道路破损严重，街巷狭窄，路面坑洼，影响居民生活质量和城市安全。部分区域缺乏特色景观和现代元素，如街区道路沿

线绿化单一、步行空间局促，与新建建筑风貌不协调，影响城市整体品质在此背景下，为加快推进阿克苏市城市基础设施标准化建设，着力改善人居环境条件，全面推进阿克苏市老旧街区更新改造项目工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升阿克苏市政基础设施，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。阿克苏市住房和城乡建设局提出阿克苏市老旧街区更新改造项目。

2. 项目名称：阿克苏市老旧街区更新改造项目。

3. 建设性质：改建。

4. 建设地点：阿克苏市城区。

5. 项目实施单位：阿克苏市住房和城乡建设局。

6. 建设期限：2 年。

7. 运营期限：13 年。

8. 项目建设规模及建设内容：

对王三街、步行街老旧街区进行更新改造，改造占地面积约 62000 平方米，改造停车位 100 个，打通地下通道 2 处，改造道路总长约 7100 米，并对城市基础设施老化进行更新改造，完善相关配套设施。

（三）项目总投资估算

项目总投资 35,000.00 万元，其中：建安工程费用 27,072.67 万元，占总投资 77.35%；设备安装购置费用 1,248.81 万元，占总投资的 3.57%；工程其他费 2,930.20 万元，占总投资的 8.37%；基本预备

费 2,500.13 万元，占总投资的 7.14%；建设期运营利息 1,248.19 万元，占总投资的 3.57%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 35,000.00 万元，计划申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，其中：2025 年申请专项债券 28,000.00 万元，债券发行期 15 年；财政配套资金 7,000.00 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摊位出租、广告费收入。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《阿克苏市老旧街区更新改造项目可行性研

究报告》（编制单位：京延工程咨询有限公司）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

项目收入来源为摊位出租、广告费收入。

（1）摊位收入：项目建成后将新增 900 个地上摊位，依据市场价 2027 年-2030 年每个摊位收入按 25,000.00 元/个·年，依据市场价 2031 年-2034 年每个摊位收入按 36,000.00 元/个·年，依据市场价 2035 年-2039 年每个摊位收入按 42,000.00 元/个·年。

（2）广告费收入：项目建成后新增广告牌 680 个，依据市场价 2027 年-2030 年每个摊位收入按 32,000.00 元/个·年，依据市场价 2031 年-2034 年每个摊位收入按 38,000.00 元/个·年，依据市场价 2035 年-2039 年每个摊位收入按 45,000.00 元/个·年。

考虑到项目建成后的实际运营情况，运营期第一年出租率按 70% 即使，之后每年上涨 10%，直至 100% 出租。

综上，本项目年平均收入为 5,580.34 万元，债券存续期总收入为 72,544.40 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
摊位收入			1,575.00	1,800.00	2,025.00	2,250.00	3,240.00	3,240.00
个数（个）			900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
价格（元/个/年）			25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	36,000.00	36,000.00
广告费收入			1,523.20	1,740.80	1,958.40	2,176.00	2,584.00	2,584.00
个数（个）			680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
价格（元/个/年）			32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	38,000.00	38,000.00
总计			3,098.20	3,540.80	3,983.40	4,426.00	5,824.00	5,824.00

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	
摊位收入	3,240.00	3,240.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	39,510.00
个数（个）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
价格（元/个/年）	36,000.00	36,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	
广告费收入	2,584.00	2,584.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	33,034.40
个数（个）	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	
价格（元/个/年）	38,000.00	38,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	

总计	5,824.00	5,824.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	72,544.40
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

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；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目摊位出租、广告费收入增值税税率为 9%，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%；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 12,984.02 万元。具体如下表：

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			200.48	231.38	262.27	293.17	398.00	398.00
城市维护建设税			10.02	11.57	13.11	14.66	19.90	19.90
教育费附加			6.01	6.94	7.87	8.79	11.94	11.94

地方教育费附加			4.01	4.63	5.25	5.86	7.96	7.96
企业所得税			299.44	400.49	501.54	602.58	919.76	460.20
总计			519.97	655.00	790.03	925.07	1357.56	898.00

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	
增值税	398.00	398.00	469.53	469.53	469.53	469.53	469.53	4,926.97
城市维护建设税	19.90	19.90	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	246.35
教育费附加	11.94	11.94	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	147.81
地方教育费附加	7.96	7.96	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	98.54
企业所得税	460.20	460.20	691.99	691.99	691.99	691.99	691.99	7,564.35
总计	898.00	898.00	1,208.47	1,208.47	1,208.47	1,208.47	1,208.47	12,984.02

4. 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用13,472.312万元，其中：债券利息13,440.00万元，债券发行费28.00万元，登记托管费2.24万元，债券还本付息兑付服务费2.072万元。

5. 成本费用

本项目经营成本费用主要包括燃料动力费用，修理费，人工费以及其他费用。

（1）燃料动力费用：燃料及动力费主要为水电费，动力费用为 88.52 万元。

（2）人工费用支出：工资及福利费按每人每年 6.15 万元元计算。投入生产后劳动定员 2 人，工资及福利费估算总额 12.31 万元。

（3）修理费：修理费按折旧费的 5%计算，修理费估算为 67.83 万元/年。

（4）其他费用：项目其他费用按收入的 1%估算，其他费用估算合计为 55.80 万元。

本项目每年运营成本费用为 224.46 万元,债券存续期内总运营成本为 2,918.02 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
燃料动力费			88.52	88.52	88.52	88.52	88.52	88.52
工资及福利费			12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31
修理费			67.83	67.83	67.83	67.83	67.83	67.83
管理费			30.98	35.41	39.83	44.26	58.24	58.24
经营成本合计			199.64	204.07	208.49	212.92	226.90	226.90
折旧费和摊销			584.26	584.26	584.26	584.26	584.26	2,422.50

财务费用			896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
债券利息			896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
总成本费用合计			1,679.90	1,684.33	1,688.75	1,693.18	1,707.16	3,545.40

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	
燃料动力费	88.52	88.52	88.52	88.52	88.52	88.52	88.52	1,150.76
工资及福利费	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	160.03
修理费	67.83	67.83	67.83	67.83	67.83	67.83	67.83	881.79
管理费	58.24	58.24	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	725.44
经营成本合计	226.90	226.90	237.06	237.06	237.06	237.06	237.06	2,918.02
折旧费和摊销	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	2,422.50	22,301.30
财务费用	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	11,648.00
债券利息	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	11,648.00
总成本费用合计	3,545.40	3,545.40	3,555.56	3,555.56	3,555.56	3,555.56	3,555.56	36,867.32

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
收入小计			3,098.20	3,540.80	3,983.40	4,426.00	5,824.00	5,824.00
运营成本小计			199.64	204.07	208.49	212.92	226.90	226.90
相关税费小计			519.97	655.00	790.03	925.07	1,357.56	898.00
总收益小计			2,378.59	2,681.73	2,984.87	3,288.01	4,239.54	4,699.10
融资本息小计	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
其中：专项债券利息	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
专项债券本金								
当年现金净流入			1,482.59	1,785.73	2,088.87	2,392.01	3,343.54	3,803.10
期末累积现金结存额			1,482.59	3,268.32	5,357.19	7,749.20	11,092.74	14,895.84
政府专项债券本息保障倍数	1.37							

续表

项目类别	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	
收入小计	5,824.00	5,824.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	6,840.00	72,544.40
运营成本小计	226.90	226.90	237.06	237.06	237.06	237.06	237.06	2,918.02

相关税费小计	898.00	898.00	1,208.47	1,208.47	1,208.47	1,208.47	1,208.47	12,984.02
总收益小计	4,699.10	4,699.10	5,394.47	5,394.47	5,394.47	5,394.47	5,394.47	56,642.36
融资本息小计	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	28,896.00	41,440.00
其中：专项债券利息	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	13,440.00
专项债券本金							28,000.00	28,000.00
当年现金净流入	3,803.10	3,803.10	4,498.47	4,498.47	4,498.47	4,498.47	-23,501.53	
期末累积现金结存额	18,698.93	22,502.03	27,000.50	31,498.96	35,997.43	40,495.89	16,994.36	
政府专项债券本息保障倍数	1.37							

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）	45,313.89	48,146.00	50,978.12	53,810.24	56,642.36	59,474.48	62,306.59	65,138.71	67,970.83

债券本息金额（万元）	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00	41,440.00
债券本息覆盖倍数	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50	1.57	1.64

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。