

克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00083 号



北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年三月

目录

一、项目概况	2
（一）项目情况	2
（二）项目运营期	2
（三）投资估算与资金筹措方式	3
二、应付债券本息情况	3
三、评价依据及假设	7
（一）基本假设条件	7
（二）收入来源及估算依据	7
（三）运营成本估算依据	11
（四）相关税费	13
（五）项目收益预测	13
（六）本息覆盖倍数	14
四、总体评价结果	15

克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00083 号

我们接受白碱滩区住房和城乡建设局委托，对克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据《克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目可行性研究报告》项目主要建设内容为：老旧小区外墙提升：对辖区未进行节能改造白碱滩400 栋，三平镇84 栋，金龙镇82 栋增加外墙保温及屋顶防水层，共计建筑面积约116 万平方米，外墙保温面积合计约80 万平方米；危楼加固：对城市体检中发现结构安全隐患的53 栋住宅楼进行鉴定，并存在安全隐患的房屋进行加固。小区内闲置空间整合提升改造：对小区内物业用房5 处、公共建筑7 处、临街商铺进行更新改造，整合物业区域，形成小区居住、经济新业态。老旧街区提升改造：白碱滩区钻井市场商圈(200*100)、三环商业圈(500*50)、芙蓉商圈(200*50)、振兴睦邻老街商圈（200*50）、田园商圈（800*500）共5 处老旧街区进行更新改造；新增汽车充电桩：在白碱滩34 个居民小区建设电动汽车充电站及电动自行车充电桩。计划建设362 个电动汽车充电桩。老旧小区加装电梯：选取辖区具备安装条件的单元作为加装电梯试点进行改造。

（二）项目运营期

本项目运营期为2028年-2044年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目建设总投资200000.00万元。其中：工程费用155942.40万元，工程建设其它费用22575.20万元，预备费用14281.40万元，建设期利息7200.00万元，债券发行等费用324.80万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为200000.00万元，其中项目资本金40000.00万元，为自筹资金，占总投资的20.00%，专项债券资金160000.00万元，占总投资的80.00%。发行期限为20年。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额160000.00万元，2025年已发行政府专项债券31000.00万元，票面利率2.13%，已发行政府专项债券24000.00万元，票面利率2.05%，已发行政府专项债券5000.00万元，票面利率2.33%，本次申请发行政府专项债券6000.00万元，2026年发行政府专项债券50000.00万元，2027年发行政府专项债券44000.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限20年，在债券存续期每半年付息一次，到期后一次偿还本金。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

项目各年还本付息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2025 年 31000 万专项债							

1.1	本金	31000						
1.2	利息	13206	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3
1.3	利率	/	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%
2	2025 年 24000 万专项债							
2.1	本金	24000						
2.2	利息	9840	492	492	492	492	492	492
2.3	利率	/	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%
3	2025 年 5000 万专项债							
3.1	本金	5000						
3.2	利息	2330	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5
3.3	利率	/	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%
4	2025 年 6000 万专项债							
4.1	本金	6000						
4.2	利息	4500	225	225	225	225	225	225
4.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
5	2026 年 50000 万专项债							
5.1	本金	50000						
5.2	利息	42750	0	2250	2250	2250	2250	2250
5.3	利率	/		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
6	2027 年 45000 万专项债							
6.1	本金	44000						
6.2	利息	35640	0	0	1980	1980	1980	1980
6.3	利率	/			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本金合计	160000						
8	利息合计	108266	1493.80	3743.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80
9	本息合计	268266	1493.80	3743.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80

续表

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	2025 年 31000 万专 项债								
1.1	本金	31000							
1.2	利息	13206	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3

1.3	利率	/	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%
2	2025 年 24000 万专 项债								
2.1	本金	24000							
2.2	利息	9840	492	492	492	492	492	492	492
2.3	利率	/	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%
3	2025 年 5000 万专项 债								
3.1	本金	5000							
3.2	利息	2330	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5
3.3	利率	/	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%
4	2025 年 6000 万专项 债								
4.1	本金	6000							
4.2	利息	4500	225	225	225	225	225	225	225
4.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
5	2026 年 50000 万专 项债								
5.1	本金	50000							
5.2	利息	42750	2250	2250	2250	2250	2250	2250	2250
5.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
6	2027 年 45000 万专 项债								
6.1	本金	44000							
6.2	利息	35640	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980
6.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本金合计	160000							
8	利息合计	108266	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80
9	本息合计	268266	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80

续表

序 号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	2025 年 31000								

	万专项 债								
1.1	本金	31000							
1.2	利息	13206	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3	660.3
1.3	利率	/	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%	2.13%
2	2025 年 24000 万专项 债								
2.1	本金	24000							
2.2	利息	9840	492	492	492	492	492	492	492
2.3	利率	/	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%	2.05%
3	2025 年 5000 万 专项债								
3.1	本金	5000							
3.2	利息	2330	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5	116.5
3.3	利率	/	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%	2.33%
4	2025 年 6000 万 专项债								
4.1	本金	6000							
4.2	利息	4500	225	225	225	225	225	225	225
4.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
5	2026 年 50000 万专项 债								
5.1	本金	50000							
5.2	利息	42750	2250	2250	2250	2250	2250	2250	2250
5.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
6	2027 年 45000 万专项 债								
6.1	本金	44000							
6.2	利息	35640	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980
6.3	利率	/	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
7	本金合 计	160000							
8	利息合	108266	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80

	计								
9	本息合计	268266	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

1. 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政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
6. 无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目运营收入为物业管理费收入、物业用房、公共建筑租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告费及公共区域文创活动费。属于专项收入。债券存续期内，项目收入自2028年开始计算，到2044年底。考虑债券存续期，2044年按照12个月计算。

根据《克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目可行性研究报告》，本项目收入来源为物业管理费收入、物业用房、公共建筑租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告费及公共区域文创活动费入。根据项目特点及近年来类似项目的收入情况，结合市场行情估算相关收入如下：

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的府性基金或专项收入偿还。本期债券募集资金投资项目现金流入通过主要为停车及广告收入，经营收入中单价采用谨慎性原则测算。

项目建成后，对节能改造后的房屋116 万平方米、更新改造后的老旧街区46.5 万平方米、安全隐患鉴定及加固后的住宅楼10.87 万平方米、改造后的物业用房公共建筑6 万平方米、改造后的临街商铺2.06 万平方米收取物业管理费，收费标准为：2.5 元/m²·月。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI 平均水平2.00%，本项目价格按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收入为：6170.08万元。（收费单价参照新疆维吾尔自治区人民政府发布的《我区2024 版经营服务性收费目录清单发布》）

2、物业用房、公共建筑租赁收入

项目建成后，有改造后的物业用房公共建筑6 万平方米可供出租，出租单价按1.2 元/m²·天。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI 平均水平2.00%，本项目价格按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收入为：4965.10万元。（租赁单价参照周边现有同类建筑租赁单价计取）

3、停车场收入

根据《新疆维吾尔自治区定价目录》《新疆维吾尔自治区机动车

停放服务收费管理办法》的规定，结合项目实际情况，本项目停车场收费如下：中小型停车位收费标准1元/h，10元封顶；考虑项目地理位置、周边人口及每个停车位的周转率等因素，本项目停车位拟按照下表测算。

停车位类型	停车位类型数量(个)	单价 (元/个·天)	计算期 (天/年)	年均收入 (万元)
中小型停车位	1207	10	365	8990.04

考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI 平均水平2.00%，本项目价格按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收入为：499.45万元。（收费单价参照克拉玛依市现有停车场收费单价计取）

4、充电桩收入

为促进电动汽车的推广和普及，提升疆内电力消纳能力，提高电能消费比重，推动“电化新疆”工作的实施，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）要求、《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）文件的规定，结合项目实际情况，本项目充电桩收费标准为：收取电费及服务费用按电动汽车1.1元/度（正常收费1.6元/度，扣除0.5元/度成本）收费，新能源汽车每小时充6度电。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI 平均水平2.00%，本项目价格按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收

入为：949.07万元。

5、广告费

本项目涉及53栋住宅楼改造，并加装电梯，项目建成后，在公共区域及电梯间可提供广告服务，广告服务费按20万/栋/年计算，运营期第一年按1000万/年计算，且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI平均水平2.00%，本项目收入按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收入为：1133.66万元。

6、公共区域文创活动费

本项目涉及白碱滩区钻井市场商圈（200*100）、三环商业圈（500*50）、芙蓉商圈（200*50）、振兴睦邻老街商圈（200*50）、田园商圈（800*500）共5处老旧街区进行更新改造，更新改造后的老旧街区46.5万平方米，项目建成后，在公共区域可为文创活动提供场地，出租单价按27元/m²·月。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨2.1%，并参考我国近几年CPI平均水平2.00%，本项目收入按照每三年上涨5%计算。预计运营期内年均收入为：16878.93万元。（租赁单价参照周边现有同类建筑租赁单价计取）

收入合计518416.14万元。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	收入（万元）	518416.1 4	27100. 4	27100. 4	27100. 4	28455.4 2	28455.4 2	28455.4 2	29878.1 9	29878.19
2	物业管理费	104115.1 3	5442.6 6	5442.6 6	5442.6 6	5714.79	5714.79	5714.79	6000.53	6000.53
3	物业用房、公共建筑租赁收入	83787.05	4380	4380	4380	4599	4599	4599	4828.95	4828.95
4	停车场收入	8427.75	440.56	440.56	440.56	462.59	462.59	462.59	485.72	485.72
5	充电桩收入	16014.81	837.18	837.18	837.18	879.04	879.04	879.04	922.99	922.99
6	广告费	19129.5	1000	1000	1000	1050	1050	1050	1102.5	1102.5
7	公共区域文创活动费	286941.9	15000	15000	15000	15750	15750	15750	16537.5	16537.5

续上表

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	收入（万元）	518416.14	29878.19	31372.12	31372.12	31372.12	32940.73	32940.73	32940.73	34587.78	34587.78
2	物业管理费	104115.13	6000.53	6300.56	6300.56	6300.56	6615.59	6615.59	6615.59	6946.37	6946.37
3	物业用房、公共建筑租赁收入	83787.05	4828.95	5070.4	5070.4	5070.4	5323.92	5323.92	5323.92	5590.12	5590.12
4	停车场收入	8427.75	485.72	510.01	510.01	510.01	535.51	535.51	535.51	562.29	562.29
5	充电桩收入	16014.81	922.99	969.14	969.14	969.14	1017.6	1017.6	1017.6	1068.48	1068.48
6	广告费	19129.5	1102.5	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51	1276.29	1276.29
7	公共区域文创活动费	286941.9	16537.5	17364.38	17364.38	17364.38	18232.6	18232.6	18232.6	19144.23	19144.23

（三）运营成本估算依据

本项目成本包括原材料燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用。债券存续期内，项目成本自 2028 年开始计算，到 2044 年底。考虑债券存续期，2044 年按照 12 个月计算。

1、原材料燃料动力费

水：2.4 元/吨；电：0.4362 元/度。（本项目主要为部分公共区域，无法向商户或个人收取费用的部分提供水电）

2、工资及福利费

项目建成后，根据规模新增人员 15 人，负责管理工作，人员基本工资参考 6 万元/年测算，测算每年项目公司人员成本为 90 万元/年，每三年上涨 5%。

3、修理费

按项目固定资产原值 0.1%计取，因本项目建设内容不涉及修理费，故将此部分费用抵作物业成本。

4、其他管理费用

包括管理费用、维修费用及其他不可预见的费用，按营业收入的 0.5%计取。

根据以上预测信息，预测期内年度成本费用情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人工工资及福利费	1721.7	90	90	90	94.5	94.5	94.5	99.23	99.23
2	外购原材料和燃料动力费	312.99	16.36	16.36	16.36	17.18	17.18	17.18	18.04	18.04
3	维修费用	2983.18	155.94	155.94	155.94	163.74	163.74	163.74	171.93	171.93
4	管理费用	2592.07	135.5	135.5	135.5	142.28	142.28	142.28	149.39	149.39
5	经营成本	7609.94	397.8	397.8	397.8	417.7	417.7	417.7	438.59	438.59

续上表

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人工工资及福利费	1721.7	99.23	104.19	104.19	104.19	109.4	109.4	109.4	114.87	114.87
2	外购原材料和燃料动力费	312.99	18.04	18.94	18.94	18.94	19.89	19.89	19.89	20.88	20.88
3	维修费用	2983.18	171.9	180.5	180.5	180.5	189.5	189.5	189.5	199.0	199.0

		18	3	3	3	3	6	6	6	4	4
4	管理费用	2592.07	149.39	156.86	156.86	156.86	164.7	164.7	164.7	172.94	172.94
5	经营成本	7609.94	438.59	460.52	460.52	460.52	483.55	483.55	483.55	507.73	507.73

（四）相关税费

增值税按营业收入额 9%计取、城建税按增值税额 7%计取、教育费附加按增值税额 3%计取、地方教育费附加按增值税额 2%计取、企业所得税按 25%计算。

根据财税[2008]170 号规定：自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 55916.90 万元。

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	应缴增值税	28617.22	0	0	0	0	0	0	2040.74	2467.01
1.1	销项税	42805.03	2237.65	2237.65	2237.65	2349.53	2349.53	2349.53	2467.01	2467.01
1.2	进项税	14187.81	2237.65	2237.65	2237.65	2349.53	2349.53	2349.53	426.27	
2	税金及附加	3434.06	0	0	0	0	0	0	244.89	296.04
2.1	城市建设维护税（7%）	2003.21	0	0	0	0	0	0	142.85	172.69
2.1	教育费附加及地方教育附加税（5%）	1430.85	0	0	0	0	0	0	102.04	123.35
3	所得税（25%）	52482.84	2301.52	2301.52	2301.52	2635.30	2635.30	2635.30	2924.55	2911.76
4	合计（1+2）	55916.90	2301.52	2301.52	2301.52	2635.30	2635.30	2635.30	3169.44	3207.80

续上表

序	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
---	------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

号											
1	应缴增值税	28617.2 2	2467.0 1	2590.3 6	2590.3 6	2590.3 6	2719.8 8	2719.8 8	2719.8 8	2855.8 7	2855.8 7
1.1	销项税	42805.0 3	2467.0 1	2590.3 6	2590.3 6	2590.3 6	2719.8 8	2719.8 8	2719.8 8	2855.8 7	2855.8 7
1.2	进项税	14187.8 1									
2	税金及附加	3434.06	296.04	310.85	310.85	310.85	326.38	326.38	326.38	342.7	342.7
2.1	城市建设维护税(7%)	2003.21	172.69	181.33	181.33	181.33	190.39	190.39	190.39	199.91	199.91
2.1	教育费附加及地方教育附加税(5%)	1430.85	123.35	129.52	129.52	129.52	135.99	135.99	135.99	142.79	142.79
3	所得税(25%)	52482.8 4	2911.7 6	3276.0 6	3276.0 6	3276.0 6	3658.5 7	3658.5 7	3658.5 7	4060.2 1	4060.2 1
4	合计(1+2)	55916.9 0	3207.8 0	3586.9 1	3586.9 1	3586.9 1	3984.9 5	3984.9 5	3984.9 5	4402.9 1	4402.9 1

(五) 项目收益预测

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为454889.30万元，债券还本付息总额及其他财务费用268592.60万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息及其他财务费用的覆盖倍数为1.69倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

(六) 本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为454889.30万元，计算的本息覆盖倍数为1.69倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目资金平衡收益表

单位：万元/倍

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	运营收入	518,416.14	0.00			27100.40	27100.40	27100.40	28455.42	28455.42	28455.42	29878.19
扣除项	运营成本	7,609.94	0.00			397.80	397.80	397.80	417.70	417.70	417.70	438.59
	相关税费	55,916.90	0.00			2301.52	2301.52	2301.52	2635.30	2635.30	2635.30	3169.44
可用于资金平衡的相关收益 A		454,889.30	0.00			24401.08	24401.08	24401.08	25402.42	25402.42	25402.42	26270.16
专项债应付情况	债券本金	160000.00	0.00									
	发行服务费	160.00	55.00	55.00	50.00							
	登记托管费	12.80	4.40	4.40	4.00							
	兑付服务费	153.80	4.30	5.50	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	债券利息	108266.00	1493.80	3743.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80	5723.80
	本息合计 B	268592.60	1557.50	3808.70	5785.80	5731.80	5731.80	5731.80	5731.80	5731.80	5731.80	5731.80
本息覆盖倍数 A/B		1.69										

续上表

项目		合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	运营收入	518,416.14	29878.19	29878.19	31372.12	31372.12	31372.12	32940.73	32940.73	32940.73	34587.78	34587.78
扣除项	运营成本	7,609.94	438.59	438.59	460.52	460.52	460.52	483.55	483.55	483.55	507.73	507.73
	相关税费	55,916.90	3207.80	3207.80	3586.91	3586.91	3586.91	3984.95	3984.95	3984.95	4402.91	4402.91
可用于资金平衡的相关收益 A		455,080.55	26231.80	26231.80	27324.69	27324.69	27324.69	28472.23	28472.23	28472.23	29677.14	29677.14
专项	债券本金	160000.00										160000

债 应 付 情 况	发行服 务费	160.00										
	登记托 管费	12.80										
	兑付服 务费	153.80	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	债券利 息	108266. 00	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.8 0	5723.80
	本息合 计 B	268592. 60	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	5731.8 0	165731. 80
本息覆盖倍数 A/B		1.69										

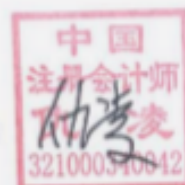
四、总体评价结果

经测算，债券存续期内克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目累计净收益454889.30万元，专项债券存续期利息108266万元，本金160000.00万元，本息合计268266万元。发行费用为160.00万元，登记托管费为12.80万元，兑付服务费为153.80万元，其他财务费用合计为326.60万元。项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.69倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

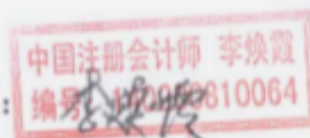
(此页无正文)
北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国•北京

2025 年 3 月 20 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E



名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

负责人 仇凌

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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》。



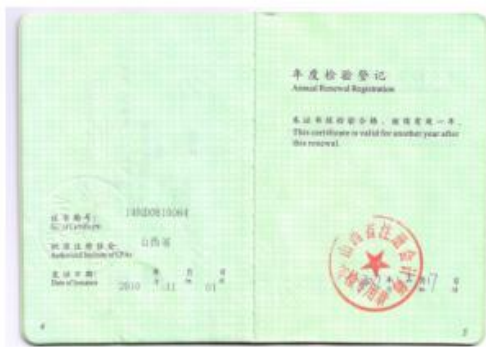
发证机关：

北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	