

# 新疆华瑞有限责任会计师事务所

Xinjiang huarui Certified Public Accountants (Co., Ltd)

新疆华瑞有限责任会计师事务所

## 阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目 收益与融资自求平衡实施方案总体评价报告

新华瑞专审字 [2025] 444 号



委托单位：阿瓦提县住房和城乡建设局

报告日期：二〇二五年八月二十二日

# 目 录

新疆华瑞有限责任会计师事务所

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

# 阿瓦提县老旧小区更新改造建设项目 收益与融资自求平衡实施方案总体评价报告

新华瑞专审字(2025)444号

我们接受委托,对阿瓦提县老旧小区更新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,本次评价的阿瓦提县老旧小区更新改造建设项目,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。



二〇二五年八月二十二日

## 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》”）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2015]83号，以下简称“财库[2015]83号文”）、《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”）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）项目概况

1. 项目投向领域：市政和产业园区基础设施。
2. 项目功能定位：通过本项目的建设实施，建设管理有序、服务完善、文明祥和的社会生活社区，不断提高社区成员的生活水平和生活质量。完善社区服务功能，服务体系、机制完善，服务质量较好，能够满足社区居民日益增长的物质文化生活需求。



3. 项目主管部门：阿瓦提县住房和城乡建设局。

4. 项目名称：阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目。

5. 项目建设地点：阿瓦提县。

6. 建设内容：改造服务中心 800 平方米，停车场 10000 平方米，改造连接道路 4 千米、更新改造步行道 8 千米，改造非遗工坊 4 处，改造公共厕所 2 座 180 平方米、4 座 360 平方米，改造供电供气和垃圾污水处理管网，安装交通引导标识系统及附属设施设备。

7. 建设期限：1 年。

8. 运营期限：9 年。

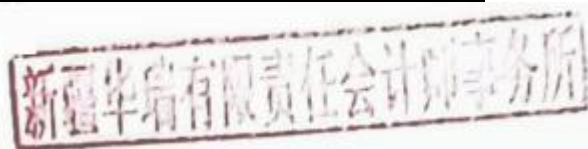
9. 项目性质：改建。

10. 项目投资概算：项目总投资为 6,250.00 万元。其中：建筑工程费 5218.00 万元，占总投资的 83.49%；安装工程费 199.82 万元，占总投资的 3.20%；其他工程费用 294.88 万元，占总投资的 4.72%；预备费用 377.30 万元，占总投资的 6.03%；建设期利息费用 160.00 万元，占总投资的 2.56%。

11. 项目资金筹措计划：项目总投资为 6,250.00 万元。其中：计划发行政府专项债券资金 5,000.00 万元(2025 年 11 月申请 2000.00 万元，2025 年 12 月申请 3000.00 万元)，拟定债券发行期限为 10 年。地方财政配套资金 1,250.00 万元。

## （二）项目收入与支出预测评价

本项目在债券存续期内产生的运营收入主要是服务中心出租收入、非遗工坊年租收入、项目运营管理费收入、停车费收入。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《阿瓦提县住房和城乡建设局阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目可行性研究报告》（编制单位：智诚建科设计有限公司）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

经测算，本项目预计在债券存续期内可实现总收入 9,259.77 万元，年均收入约为 1,028.86 万元。（详见附表）

项目收入估算表（单位：万元）

收入类别	建设期	运营期									合计
	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	
服务中心出租收入		19.20	20.40	21.60	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	23.81	200.68
非遗工坊年租收入		30.53	32.44	34.34	36.06	36.06	36.06	37.86	37.86	37.86	319.08
项目运营管理费收入		770.00	770.00	770.00	847.00	847.00	847.00	931.70	931.70	931.70	7,646.10
停车费收入		121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	1,093.91
总计		941.27	944.38	947.49	1,027.29	1,027.29	1,027.29	1,114.92	1,114.92	1,114.92	9,259.77

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

单位：万元

税费类别	建设期	运营期									合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8-9年	第9年	第10年	
应纳增值税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.04	65.79	99.83
城建及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.40	6.58	9.98
房产税		5.47	5.82	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79	57.23



税费类别	建设期	运营期									合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8-9 年	第 9 年	第 10 年	
印花税			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.48
所得税			57.87	58.24	58.61	69.75	69.75	69.75	81.99	81.48	628.46
总计			63.39	64.11	64.82	76.27	76.27	76.27	88.84	125.77	795.98

4. 成本预测评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出为项目运营成本，依照目前类似设施的经营管理经验数据，对其未来经营的费用进行初步测算。

单位：万元

成本类别	建设期	运营期									合计
	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	
直接燃料和动力费		10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	91.17
工资及福利费		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	270.00
修理费			11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	99.22
其他管理费用			7.53	7.56	7.58	8.22	8.22	8.22	8.92	8.92	74.08
运营成本合计			58.68	58.71	58.73	59.37	59.37	59.37	60.07	60.07	534.47

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。

5. 项目收益与融资自求平衡性评价

(1) 资金平衡表

单位：万元

项目	建设期	运营期									合计
	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		941.27	944.38	947.49	1,027.29	1,027.29	1,027.29	1,114.92	1,114.92	1,114.92	9,259.77
运营成本小计		58.68	58.71	58.73	59.37	59.37	59.37	60.07	60.07	60.07	534.47
其中：直接燃料和 动力费		10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	91.17
工资及福利费		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	270.00
修理费		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	99.22
其他管理费用		7.53	7.56	7.58	8.22	8.22	8.22	8.92	8.92	8.92	74.08
相关税费小计		63.39	64.11	64.82	76.27	76.27	76.27	88.84	125.77	160.23	795.98
其中：增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.04	65.79	99.83
城建及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.40	6.58	9.98
房产税		5.47	5.82	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79	57.23
印花税		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.48
所得税		57.87	58.24	58.61	69.75	69.75	69.75	81.99	81.48	81.00	628.46
净收益小计		819.20	821.56	823.93	891.64	891.64	891.64	966.01	929.08	894.62	7,929.32
融资本息小计	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	5,160.00	6,600.00
其中：政府专项债券 本金										5,000.00	5,000.00
政府专项债券 利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	1,600.00

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

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）	6,343.46	6,739.92	7,136.39	7,532.85	7,929.32	8,325.79	8,722.25	9,118.72	9,515.18
债券本息金额（万元）	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
债券本息覆盖倍数	0.96	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44

## 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。





新疆华瑞有限责任会计师事务所

# 营业执照

91650102722366530K  
统一社会信用代码

名称  
类型  
住所  
法定代表人  
注册资本  
成立日期  
营业期限  
经营范围

新疆华瑞有限责任会计师事务所  
有限责任公司(自然人投资或控股)  
新疆乌鲁木齐市天山区人民路183号1栋14层1402室

赵成勇  
伍拾万元人民币

2001年02月05日

2001年02月05日至长期

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；  
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；  
法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务。（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）

此件与原件一致  
再次复印无效



登记机关

乌鲁木齐市天山区工商行政管理局

2018年02月22日



证书序号 0008962

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、租借、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》。

新疆华瑞有限责任会计师事务所



发证机关：

新疆维吾尔自治区财政厅

阿瓦提县老旧小区更新改造  
收益与融资自求平衡实施方案

此件与原件一致  
再次复印无效



会计师事务所  
执业证书

名称：

首席合伙人：新疆华瑞有限责任会计师事务所

主任会计师：

经营场所：

赵志勇  
新疆乌鲁木齐市天山区人民路183号1幢1402室

组织形式：

执业证书编号：

批准执业文号：

批准执业日期：

有限责任

65010031

新财协字〔2000〕72号

2010年12月29日



新疆华瑞有限责任会计师事务所



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
阿瓦提县老旧小区更新改造项目  
收益与融资自求平衡实施方案  
6501001271  
2018年4月4日换证  
再次复印无效



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2023 10 30

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2024 9 13

774 2' 9 1/2