

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目政府 专项债券专项财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00906 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月



目录

一、项目的基本情况 1

 1、项目名称 1

 2、项目实施单位 1

 3、项目建设地点 1

 4、项目工期 1

 5、项目建设内容及规模 1

 6、项目总投资估算 1

二、项目应付本息情况 1

三、评估依据和假设 1

 1、评估依据 1

 2、财务评估假设 1

四、评估过程 2

五、评估结果 2

关于博州精河县 2023 年老旧小区改造项目政府 专项债券专项财务评估报告

政德审字（2025）ZX 第 00906 号

精河县住房和城乡建设局：

我们接受贵单位委托，对博州精河县 2023 年老旧小区改造项目政府专项债券实施方案进行评估出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，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所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期净流入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。

总体评估结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目，简称“本项目”。

2、项目实施单位

项目实施单位为精河县住房和城乡建设局。

3、项目建设地点

项目建设位于精河县城镇。

4、项目工期

本项目建设期为 2023 年 3 月-2026 年 6 月。

5、项目建设内容及规模

改造供水管网 3.8km、排水管网 4.5km、供热管网 8.2km（双线），架空配电线路入地埋设 10.4km，新增安装箱变 28 座，增设燃气管网 10.6km。拆除并恢复新建化粪池 65 座，增设地下消防水池 10 座，新安装消防水鹤 30 套，改造公共厕所 10 所，增设公共厕所 58 所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间 35 套，增设智能门禁系统 60 套，安装智能停车管理系统 60 套，增设停车场及配套设施 40 处，增设社区服务用房 25 幢，增设小区便利店 30 所，增设托儿所 30 所，增设老年人照料活动中心 30 所，安装智能快递送达设施 60 套，增设垃圾分类设施 62 套，改造小区内游园广场 30 处及小区附属设施等。

6、项目总投资估算

本项目总投资 45000.00 万元，其中工程费用 38716.60 万元，工程建设其他费用 1016.09 万元，预备费 1986.63 万元，建设期利息 3240.

00 万元，发行费用 36.00 万元，还本付息服务费 4.68 万元。

二、项目应付本息情况

1、专项债券应付本息情况

项目拟申请专项债券 36000.00 万元（2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.20%），项目第一年至第九年只还息，不还本，第十年偿还本息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 11152.00 万元，本息共计 47152.00 万元。自申请使用资金开始计息之日起存续期内债券利息情况如下：

债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期												
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	205
1	期初借款余额			8000	8000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	28000	28000
2	本年借款	36000	8000		28000										
3	本年应计利息	11152	109.6	219.2	219.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1005.6	896	896
4	当期还本付息	47152	109.6	219.2	219.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	9005.6	896	28896
	其中：还本	36000						0	0	0	0		8000	0	28000
	付息	11152	109.6	219.2	219.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1115.2	1005.6	896	896
5	期末借款余额		8000	8000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	28000	28000	0

三、评估依据和假设

1、评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 《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）；
- 《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）；
- 博州精河县 2023 年老旧小区改造项目实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

2、财务评估假设

（1）一般假设

- 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- 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。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大变化。
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- 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。

（2）特殊假设

➤本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

➤未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

➤发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

➤项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

➤项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、可观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估结果

1、项目投资估算

本项目总投资 45000.00 万元，其中工程费用 38716.60 万元，工程建设其他费用 1016.09 万元，预备费 1986.63 万元，建设期利息 3240.00 万元，发行费用 36.00 万元，还本付息服务费 4.68 万元。

2、项目预期收益

（1）停车收入

项目建设完成后，可提供停车位 2000 个，运营期第 1 年停车位租金为 200 元/个/月，租金单价按每 3 年上浮 5%，债券存续期内停车收入约 4766.40 万元。

（2）托儿所收入

本项目共建 30 所托儿所，可容纳 2500 个幼儿。运营期第 1 年托儿所收费标准为 1500 元/人/月，此后收费每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 42558.75 万元。

（3）智能快递送达设施租赁收入

本项目共新设 60 套智能快递送达设施，运营期第 1 年智能快递送达设施租金按 550 元/套/月，此后收费每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 374.52 万元。

（4）便利店租赁收入

本项目共建 30 所小区便利店，运营期第 1 年便利店租金按 100 元/m²/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 2723.76 万元。

（5）配套便民设施出租收入

本项目配套便民设施可出租面积 25500 m²，运营期第 1 年租金按 70 元/m²/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 20257.97 万元。

（6）小区广告收入

小区广告数量 100 块，运营期第 1 年收费标准 300 元/块/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 340.47 万元。

综上所述，本项目债券存续期 10 年内营业收入共计 71,021.86 万元。

表.项目预期收入表

单位：万元

序号	指标	合计	计算期								
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	停车收入	4766.40	480.00	480.00	480.00	528.00	528.00	528.00	580.80	580.80	580.80
	停车数量		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	收费（元/个/月）		200.00	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00	242.00	242.00	242.00
二	托儿所收入	42558.75	4500.00	4500.00	4500.00	4725.00	4725.00	4725.00	4961.25	4961.25	4961.25
	数量（人）		2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	收费（元/人/月）		1500	1500	1500	1575	1575	1575	1653.75	1653.75	1653.75
三	智能快递送达设施租赁收入	374.52	39.60	39.60	39.60	41.58	41.58	41.58	43.66	43.66	43.66
	数量（套）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	收费（元/套/月）		550.00	550.00	550.00	577.50	577.50	577.50	606.38	606.38	606.38
四	便利店租赁收入	2723.76	288.00	288.00	288.00	302.40	302.40	302.40	317.52	317.52	317.52
	面积（m2）		2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
	租金（元/m2/月）		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25
五	配套便民设施出租收入	20257.97	2142.00	2142.00	2142.00	2249.10	2249.10	2249.10	2361.56	2361.56	2361.56
	面积（m2）		25500	25500	25500	25500	25500	25500	25500	25500	25500
	租金（元/m2/月）		70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18
六	小区广告收入	340.47	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69
	数量（块）		100	100	100	100	100	100	100	100	100
	收费（元/块/月）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75
收入合计		71,021.86	7485.60	7485.60	7485.60	7883.88	7883.88	7883.88	8304.47	8304.47	8304.47

3、项目运营支出

本项目运营成本包括人员工资及福利费、原材料及燃料动力费、维修费、生产管理等。

（1）直接材料与燃料

项目直接材料与燃料费用按营业收入的 5%计提，债券存续期内，直接材料与燃料费总计为 2980.99 万元。

（2）人员工资及福利费

人员支出是指用于职工个人方面的费用支出，包括基本工资、补助工资、其他工资、职工福利费及社会保障费开支。

项目劳动定员为 30 人，人均年工资福利按 60000 元/人/年计取，债券存续期内，人员工资及福利费总计为 1620.00 万元。

（3）修理费

按项目每年折旧费用的 3.0%计提，债券存续期内，修理费总计为 480.58 万元。

（4）其他管理费

按项目营业收入的 1.0%计提，债券存续期内，其他管理费总计为 685.59 万元。

（5）相关税费

本项目涉及的税费主要包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等，根据住房和城乡建设部和财政部国税总局最新政策计取。

增值税：税率 11%、6%；

城市维护建设税：税率 7%；

教育费附加费率：税率 3%；

所得税：25%税率计。

根据上述原则，计算出本项目债务期内的运营成本如下：

项目成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	直接材料与燃料	2980.99	331.22	331.22	331.22	331.22	331.22	331.22	331.22	331.22	331.22
2	直接工资及福利费	1620.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3	修理费	480.58	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40	53.40
4	其他管理费用	685.59	71.93	71.93	71.93	75.74	75.74	75.74	79.77	79.77	83.04
5	经营成本	5767.16	636.55	636.55	636.55	640.36	640.36	640.36	644.39	644.39	647.66

4、资金测算平衡分析

本项目拟申请 36000.00 万元专项债券（2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.20%），在债券存续期内累计项目营业收入 71,021.86 万元，在项目存续期内累计运营成本 5767.16 万元，相关税费 7,419.44 万元，项目可偿债收益 57,835.26 万元。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

5、评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

本项目总投资 45000.00 万元，其中：资本金 9000.00 万元，资金来源为项目单位自筹；拟发行债券 36000.00 万元（2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.20%）。项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，项目偿债备付率 ≥ 1.23 ，项目产生的收益可覆盖运营期债券本息，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡，该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国

库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，已确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评估

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

(此页无正文)



中国注册会计师:





中国注册会计师:



中国·北京

2025年 11月20日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E				营业执照 (副本) (1-1)		 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	北京政德会计师事务所（普通合伙）					成立日期	2019年04月01日
类型	普通合伙企业					合伙期限	2019年04月01日至 2049年03月31日
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：财政咨询项目预算绩效评价服务；信息咨询（不含许可类信息咨询）；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。）					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						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

37



