

呼图壁县城市更新改造建设项目

专项债券收益和融资自求 平衡专项评价报告

西燕三林咨字【2026】Z1159号

北京西燕三林会计师事务所
(普通合伙)



2026年6月

呼图壁县住房和城乡建设局
执行商定程序的报告及项目方案专项评价

内容	页码
执行商定程序的报告	1
呼图壁县城市更新改造建设项目 专项债券预期收益与融资平衡方案专项评价	2-15

北京西燕三林会计师事务所（普通合伙）

执行商定程序的报告

呼图壁县财政局

我们接受委托，执行了与呼图壁县住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由呼图壁县住房和城乡建设局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为申请昌吉市2026年停车场建设项目专项债券预期收益与融资平衡方案提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

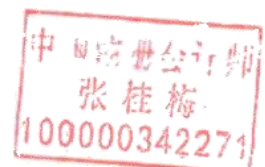
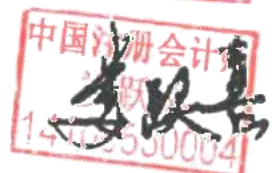
本报告仅供呼图壁县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

北京西燕三林会计师事务所
(普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年5月



北京西燕三林会计师事务所（普通合伙）

执行商定程序的报告

呼图壁县财政局

我们接受委托，执行了与呼图壁县住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由呼图壁县住房和城乡建设局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为申请昌吉市2026年停车场建设项目专项债券预期收益与融资平衡方案提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

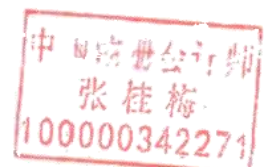
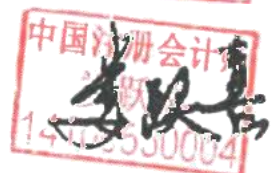
本报告仅供呼图壁县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

北京西燕三林会计师事务所
(普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年6月



呼图壁县城市更新改造建设项目

专项债券收益和融资自求平衡方案专项评价

一、项目概述

（一）项目背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》第八篇完善新型城镇化战略提升城镇化发展质量中提出：“要完善城镇化空间布局，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设”，“全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩”。

国家发展改革委关于印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知发改规划〔2021〕493号中提到：“实施城市更新行动。在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。加快推进老旧小区改造，有条件的可同步开展建筑节能改造。在城市群、都市圈和大城市等经济发展优势地区，探索老旧厂区和大型老旧街区改造。因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间”。为了围护社会稳定新局面、加强民族团结、实现区域经济高速发展，生态文明进步，人民生活幸福，城乡区域发展和居民生活水平差距显著缩小，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好。呼图壁县住房和城乡建设局提出了呼图壁县城市更新改造建设项目的实施。

（二）项目建设内容及规模

项目建设内容包括道路工程、收费停车场工程、天北物流港建设工程、城市电力迁改工程等。具体内容见如下：

1、道路工程

本次项目共包含主干路、次干路及支路共计12条，总长度36123m。其中主干路26500m，次干路9141m，支路482m。改造内容主要包扩车行道新建、车行道罩面改造、道路雨水管沉降处改造、改造或新增雨水井、提升现有检查井并更换破损井盖、交通标线设计、更换车行道两侧路缘石、增加过路通道；改造供水、排水、供热管道等。各道路长度及改造内容见下表。

序号	名称	道路性质	起点	终点	长度(m)	建设内容
1	西域春大道	主干路	S115	东风大街	6700	罩面、更换路缘石、改造供水、排水、供热管道
2	东风大街	主干路	西环路	西域春大道	6474	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
3	沙舟路	次干路	东风大街	北环路	1077	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
4	北环路	次干路	西环路	沙舟路	4143	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
5	乌伊公路	主干路	西外环	西域春大道	7000	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
6	上二工路	主干路	锦华大道	乌伊公路	965	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
7	园户村路	次干路	东风大街	北环路	804	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
8	吉祥大道	主干路	乌昌大道	锦华大道	3411	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
9	昌华路	次干路	西市路	呼芳路以东130m	1430	罩面、更换部分路缘石、改造供水、排水、供热管道
10	光明路	次干路	文化路	乌伊公路	1687	罩面、更换路缘石、改造供水、排水、供热管道
11	园林路	主干路	铁北路	东风大街	1950	部分罩面、改造供水、排水、供热管道
12	金城巷	支路	昌华路	东风大街	482	新建道路及供水、排水、供热管道

2、收费停车场工程

项目新建乐活花园停车场、忠孝公园南侧停车场等收费停车场共计15个，总用地面积79400m²，共计新建停车位2000个，其中充电桩停车位100个，新建公厕11座。项目主要建设内容为停车场硬化及铺装、充电桩、公厕、变压器及配电设备、给水工程、照明工程和周边灰色地带整治工程等。项目具体建设内容及规模详见下表。

序号	分项名称	建设总面积(m ²)	停车场硬化(m ²)	车位铺装(m ²)	车位数量(个)	充电车位(个)
1	乐活花园停车场	2878	1009	1382.4	90	10

2	忠孝公园南侧停车场	5963	0	4364.4	285	20
3	政府南侧停车场	5130	2092	1771.2	117	3
4	客运站停车场	17961	9830	0.0	105	3
5	军校东侧停车场	6394	4180	2656.8	164	0
6	呼河家园南侧停车场	3320	0	3984.0	243	0
7	二运司停车场	1382	511	577.8	39	0
8	一中东侧停车场	3591	1268	1728.0	113	0
9	绿景苑南侧停车场	855	322	432.0	27	0
10	熙景晓月西侧停车场	2961	2961	1620.0	106	10
11	二幼东侧停车场	3059	1163	1641.6	107	10
12	金壁华庭南侧停车场	5195	1184	1728.0	108	10
13	四中北侧停车场	5477	1847	1231.2	82	0
14	锦华园北侧停车场	7171	2194	3240.0	214	18
15	西域春大道东侧停车场	8063	1561	3002.4	200	16

3、天北物流港建设工程

项目续建园区内主体工程建筑面积10096.0m²，其中续建电商孵化中心建筑面积6294.5m²，物流分拣配送中心建筑面积3801.5m²；续建室内安装工程93942.88m²，其中：物流分拣配送中心建筑面积66943.23m²，电商孵化中心建筑面积24367.87m²，综合服务中心建筑面积2631.78；配套建设室外停车场、厂区道路硬化、水电气等基础设施。该项目实施完毕可形成总建筑面积95285.41m²，停车位1100个。

4、城市电力改迁工程

项目对西域春大道、东风大街等12条道路电力线杆进行拆除重建，道路总长度36123.0m。

（三）项目融资计划

项目总投资45000.0万元，其中申请地方政府专项债券33000万元（2023年已到位14000.0万元，2024年已到位12000万元，2026年计划申请7000万元，本次申请2100万元），项目单位自筹12000万元。债

券还本年限为2041年，债券融资年利率按3.5%估算，还款方式是每年支付当年债券利息，2041年到期后一次性还本付息。

二、评价要素

2017年6月，财政部发布《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）提出，分类发行专项债券建设的项目，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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有4个领域项目进一步扩大为10个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券

用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在20%左右。

根据以上文件要求，呼图壁县城市更新改造建设项目专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（一）资金充足性

本项目以项目运营收入作为还本付息基础。通过对委托方提供的《呼图壁县城市更新改造建设项目可行性研究报告》及其他相关资料，对资金收支数据进行分析测算，债券存续期间现金流量表见附表。根据债券存续期间现金流量模拟测算，项目专项债券在发行期间，可还债净收益合计为90788.13万元，专项债券本息合计为54900万元，本项目的偿债倍数可达到1.65倍，满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

项目建成后，该项目可还债净现金收入为150867.71万元，应付债券利息及本金合计47280万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为3.19倍，项目偿债能力较强。全投资所得税前财务内部收益率为14.3%，财务净现值为15901.46万元（ $ic=8\%$ ），投资回收期为8.04年（含建设期），说明该项目盈利能满足行业要求，在财力上是可行的，并且全部投资能按时回收。本项目资金稳定性总体可以得到保证。

三、与项目相关的财务风险

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施作出以下提示：

（一）市场风险及控制措施：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施：如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证

项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对项目专项债券预期收益与融资平衡方案的分析，我们认为呼图壁县城市更新改造建设项目项目专项债券可以以优惠于银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，呼图壁县城市更新改造建设项目运营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券发行还本付息要求。综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足呼图壁县城市更新改造建设项目项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码
91110105587690791R

营业执照

(副本 {1-1})



名称 北京西燕三林会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

投资人 李燕

经营范围 从事会计师事务所业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2011年12月02日

合伙期限 2011年12月02日至长期

主要经营场所 北京市朝阳区小营路10号3号楼18A2



登记机关

2022年06月30日



会计师事务所 执业证书

名称：北京西燕三林会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡广杰

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区小营路10号阳明广场南楼3号楼18A2

组织形式：普通合伙

执业证证编号：11010151

批准执业文号：京财会许可[2011]0118号

批准执业日期：2011年11月21日



说明

证书序号 0012047

- 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》。



		姓名		王德洪	
		Full name			
		性别		男	
		Sex			
		出生日期		1968-07-04	
		Date of birth			
		工作单位		新疆维吾尔自治区注册会计师协会	
		Working unit			
		身份证号		652323196807040108	
		Identity card No.			

年度检验登记 Annual Renewal Registration	年度检验登记 Annual Renewal Registration
本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.	本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.

年度检验登记 Annual Renewal Registration	年度检验登记 Annual Renewal Registration
本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.	本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.

年度检验登记 Annual Renewal Registration	年度检验登记 Annual Renewal Registration
本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.	本证书有效期限：自签发之日起。 This certificate is valid for number year after the issued.

注册会计师变更注册登记 Registration with Change of Working Unit	注册会计师变更注册登记 Registration with Change of Working Unit
原工作单位 Original working unit 新疆维吾尔自治区注册会计师协会 2017.12.26	原工作单位 Original working unit 新疆维吾尔自治区注册会计师协会 2017.12.26
现工作单位 New working unit 新疆维吾尔自治区注册会计师协会 2017.12.26	现工作单位 New working unit 新疆维吾尔自治区注册会计师协会 2017.12.26

