

石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升 改造工程

财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2026]1-0035 号

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XIN JIANG CHI YUAN TIAN HE

Certified Public Accountants Co.,Ltd.

石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程
财务评估报告及专项债券方案总体评价

内容	页码
财务评估报告	1-2
石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程	
专项债券方案总体评价	3-12

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

Xinjiang Chiyuantianhe Certified Public Accountants Co.,Ltd.

财务评估报告

驰天会商字[2026]1-0035 号

石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司：

我们接受委托，执行了与石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司商定的程序，这些程序的充分性和适当性由石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号一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石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程建设规模：拟对大武口区长庆街与前进南街交叉口石嘴山市中医院周边土地硬化并改造升级文明南路现状。建设内容：周边土地硬化 5100 m²，改造升级文明南路现状建筑面积 910 m²。修复文明路、贺兰山路两侧破损路缘石及人行道砖，改造提升非机动车道 12000 米，更换老旧路灯 264 盏，配套建设停车场及新能源汽车充电桩。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程实施方案》及相关资料列示的项目运营收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

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。

本报告仅供石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司用于前述目的，不应用于其他目的及发给其他单位或个人。

（此页无正文）

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

中国

乌鲁木齐

中国注册会计师：杨 军

中国注册会计师：冯艺龙

2026年5月6日

石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、设施先进的新建街道如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧街区就显得黯然失色。从目前已完成改造改造的街区情况看，目前都达到了整洁干净亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也展示了城市形象锦上添花。因此，大武口区在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视老旧街区的建设和管理。

1、推进城镇老旧小区、街区等改造城市更新提速 2025 年首场国务院常务会议对“研究推进城市更新工作”作出部署。会议指出，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化。

2、大力实施城市更新，有力有序有效推进城市更新重点任务全国城市更新工作部署视频会议 20 日在京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰强调，要认真学习深刻领会习近平总书记重要讲话精神，着力贯彻落实党的二十大和二十届三中全会、中央经济工作会议部署，认真落实国务院常务会议要求，进一步认识实施城市更新对于城市发展模式转型、助力经济高质量发展、满足人民群众需要的重大意义，坚持目标导向和问题导向，有力有序有效推进城市更新重点任务。

3、住房城乡建设部相关负责人表示，2025 年还将谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造任务，基本完成已排查出老化燃气管道的更新改造任务，基本消除县级城市建成区黑臭水体。持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造、口袋公园和城市绿道建设、公园绿地开放共享、城市居住区养老服务设施和儿童友好空间建设等工程。

（二）项目单位

石嘴山市盛裕泽资产管理有限公司。

（三）项目内容与规模

（1）对辖区文明南路、贺兰山路 2 条城市道路两侧破损路缘石及人行道砖进行修复，对道路两侧非机动车道进行提升改造，增加充电桩并设置停车位，更换老旧路灯 264 盏并安装电子屏，人行道增加供电接入口。

（2）对朝阳街（森林公园-世纪大道）维修既有建筑物外墙：20321 平方米；维修破损路缘石及面包砖：12500 平方米；设置人行道安全警示设施：4000 米；更换朝阳街路灯：260 盏，灯杆上增设广告 LED 屏 260 个；维修朝阳街周边路灯 200 盏；朝阳街的青山路--前进路段两侧做休息长廊：2400 米；改造停车场：12700 平方米，设置停车位 311 个，设置充电桩 62 个；流动及固定室外餐车：20 个；室外餐车铺设电缆：250 米；充电桩铺设电缆：2134 米。

（3）对大武口区长庆公路与前进南街交叉口，石嘴山市中医院周边，利用现状场地，实施改造升级，有效提升城市品质和市民生活品位。街道沿线城市景观效果以绿化为主，只有街道没有文化，与中医文化没有形成有效的衔接。项目占地约 5100 平方米。主要包括：建设中医药广场，占地约 4000 平方米；现状道路分车带改造，占地约 1100 平方米；现状商铺外立面改造，面积约为 910 平方米。中医广场上设置华佗雕塑 1 座，以雕塑的形式展现中医文化。

（4）项目改造后建成街边停车位 560 个，安装直流充电桩 49 个，交流充电桩 63 个。

（四）项目建设期

本项目建设工期为 12 个月，即从 2025 年 10 月开工建设，2026 年 10 月底建设完成。

（五）项目审批情况

该项目已取得大武口区发展和改革局出具的《关于石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程备案证书》（项目审批代码：2502-640202-04-01-350735），项目备案总投资 10,447.67 万元。本次按照发行专项债券实际情况考虑，考虑到项目建设期没有经营性收入，需要将建设期利息资本化，纳入到项目总投资，故调增项目总投资 118.50 万元。

（六）项目资金来源

本项目总投资为 10,447.67 万元（含建设期利息），项目建设所需资金由申请发行地方政府专项债券和实施单位自筹资金构成。

1、本项目申请发行地方政府专项债券 7,500.00 万元，2025 年 9 月已发行 2,250.00 万元，2026 年（本次）计划发行 5,250.00 万元，债券期限均为 20 年。

2、项目实施单位自筹 2,947.67 万元，项目单位自筹资金主要来源于公司经营利润，届

时根据项目实施进度保障如期到位。

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。

国家发展改革委 财政部于 2023 年 9 月 8 日印发的《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 号），专项债券投向领域调为 11 大领域，可用作资本金行业增至 15 个。

国务院办公厅于 2024 年 12 月 25 日印发的《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），专项债投向领域采取负面清单管理，进一步扩大可用作资本金至 22 个行业。专项债用作资本金的比例上限由 25%提高至 30%，覆盖铁路、机场、新能源、产业园区等“正面清单”行业。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，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

本项目建成后的运营收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区文明南路老旧街区

提升改造工程实施方案》及其他相关资料，对资金数据进行分析测算，债券存续期间现金流量预测分析见附表一。

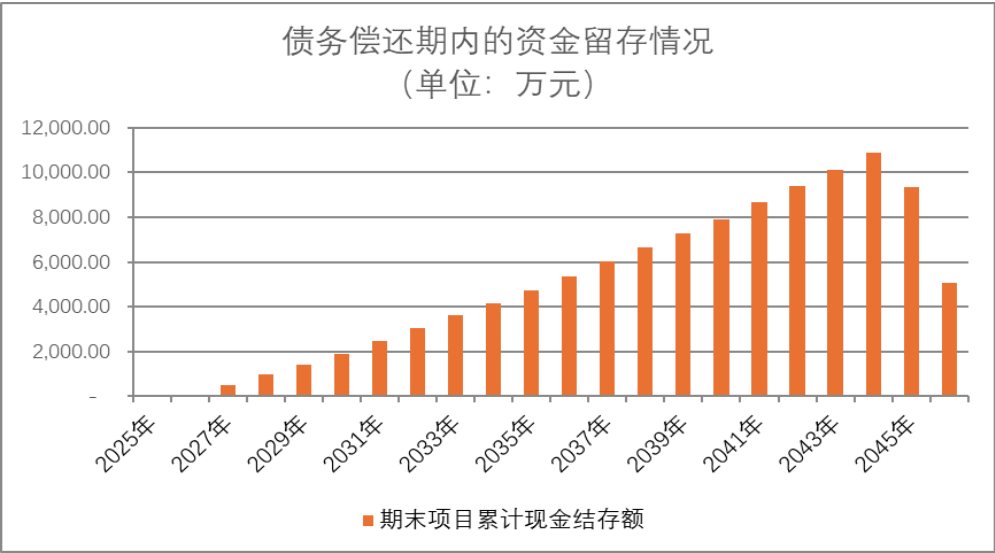
根据上述现金流量模拟测算表，项目专项债券在发行期间，经营活动产生的净现金流（可偿债收益）合计为 16,132.07 万元，债券本息合计为 11,182.60 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.44 倍，满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

根据石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程专项债券发行计划，本项目发行债券总额 7,500.00 万元，2025 年 9 月已发行 2,250.00 万元，实际发行利率为 2.35%，发债期限为 20 年；2026 年（本次）计划发行 5,250.00 万元，发债期限为 20 年，发行利率参照近期 20 年期专项债券发行利率，拟按 2.50% 利率发行；利息总计 3,682.60 万元，债券本息合计 11,182.60 万元。偿债方式为在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

2046 年期末扣除专项债券还本付息金额后项目累计现金结存额为 5,067.97 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、与项目相关的财务风险

我们注意到，石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下财务风险的应对措施：

（一）债务资本市场利率波动风险

如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。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）项目建设期可能存在的财务风险

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。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，发债主体单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）项目运营期可能存在经营风险

如果项目在运营期内，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。项目管理单位应密切关注石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程的运营情况，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。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，最终以石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程建成后的运营收益作为还本付息基础，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石嘴山市大武口区文明南路老旧街区提升改造工程的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入											
中央及自治区补助资金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	7,500.00	2,250.00	5,250.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	2,947.67	-	2,947.67	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流入	18,405.11	-	-	777.35	777.35	777.35	777.35	858.94	858.94	858.94	858.94
现金流入小计	28,852.78	2,250.00	8,197.67	777.35	777.35	777.35	777.35	858.94	858.94	858.94	858.94
现金流出											
建设期资金流出	10,329.17	2,250.00	8,079.17	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流出	2,273.04	-	-	112.96	112.96	112.96	112.96	113.36	113.36	113.36	113.36
债券还本	7,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券付息现金流出	3,682.60	-	118.50	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13
现金流出小计	23,784.81	2,250.00	8,197.67	297.09	297.09	297.09	297.09	297.49	297.49	297.49	297.49
现金净流量	5,067.97	0.00	0.00	480.26	480.26	480.26	480.26	561.45	561.45	561.45	561.45
经营活动产生的净现金流	16,132.07	0.00	0.00	664.39	664.39	664.39	664.39	745.58	745.58	745.58	745.58
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	480.26	960.52	1,440.78	1,921.04	2,482.49	3,043.94	3,605.39	4,166.84
平均偿债覆盖倍数	1.44										

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入												
中央及自治区补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流入	858.94	936.90	936.90	936.90	936.90	936.90	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,139.01
现金流入小计	858.94	936.90	936.90	936.90	936.90	936.90	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,035.50	1,139.01
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流出	113.36	113.76	113.76	113.76	113.76	113.76	114.20	114.20	114.20	114.20	114.20	114.60
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,250.00	5,250.00
债券付息现金流出	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	184.13	65.63
现金流出小计	297.49	297.89	297.89	297.89	297.89	297.89	298.33	298.33	298.33	298.33	2,548.33	5,430.23
现金净流量	561.45	639.01	639.01	639.01	639.01	639.01	737.17	737.17	737.17	737.17	-1,512.83	-4,291.22
经营活动产生的净现金流	745.58	823.14	823.14	823.14	823.14	823.14	921.30	921.30	921.30	921.30	921.30	1,024.41
期末项目累计现金结存额	4,728.29	5,367.30	6,006.31	6,645.32	7,284.33	7,923.34	8,660.51	9,397.68	10,134.85	10,872.02	9,359.19	5,067.97
平均偿债覆盖倍数	1.44											

注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

五、项目可偿债收益

（一）本项目经营活动现金流入主要为项目运营后的停车费及充电桩服务收入，债券存续期间项目收入共计 18,405.11 万元。项目收入测算如下：

1、停车费收入

本项目将建成停车位 560 个，因为项目建设地点在老城区，属于大武口城市核心商圈，停车位紧张，车位使用率较高。根据《石嘴山市机动车停放服务收费标准的补充通知》（石发改发〔2020〕109 号），石嘴山市大武口区停车费收费标准：两吨以下中小型汽车白天（8:00 至 20:00）收费标准为 2 元/车/次，晚上（20:00 至次日 8:00）为 4 元/车/次；两吨以上大型汽车白天（8:00 至 20:00）收费标准为 4 元/车/次，晚上（20:00 至次日 8:00）为 6 元/车/次；跨白天和晚上两个时段的，白天不超过 10:00 或晚上不超过 22:00 的，两吨以下中小型汽车收取 4 元/车/次，2 吨以上大型汽车收取 6 元/车/次，15 分钟（含 15 分钟）以内，免收机动车停车费在（如下图）。



2、充电服务收入

本项目建成直流充电桩 49 个，功率为 120kw，建成交流充电桩 63 个，功率为 7kw。根据市场调研，大武口区直流充电桩使用率 15.00%，交流充电桩使用率 18.00%。按照 15.00% 使用率测算得 49 个直流充电桩每天充电约 21168.00kwh，服务费收费标准为 0.45 元/kwh，每 5 年上涨 10.00%。按照 18%使用率测算得 63 个交流充电桩每天充电约 1905.12kwh，服务费收费标准为 0.30 元/kwh，每 5 年上涨 10.00%。

价格详情			
时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
平 00:00-07:00	0.8839	0.4339	0.4500
峰 07:00-09:00	1.0660	0.6160	0.4500
谷 09:00-17:00	0.7723	0.3223	0.4500
当前时段 峰 17:00-23:00	1.0660	0.6160	0.4500
平 23:00-24:00	0.8839	0.4339	0.4500

* 实际支付价格以订单结算为准

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 2,273.04 万元，主要包括街道维护养护、充电桩维修和停车场管理人员工资相关明细如下：

1、运营维护成本

项目运营成本主要包括街道维护养护、充电桩维修和停车场管理人员。其中，维护修理费按照项目固定资产的 1.00%计提，项目预计固定资产为 9,296.25 万元，按照 1.00%计提维护费，约为 92.96 万元/年。

2、人员成本

停车场驻场人员按照一个街区 2 个人，共计 4 人。根据大武口区人均工资标准，暂定年均人工成本合计 5.00 万元/年，人工工资为 20.00 万元/年，每 5 年上涨 2.00%。

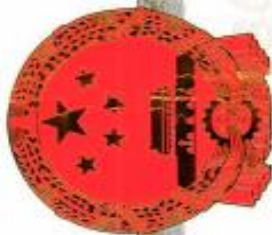
本项目运营期绿化用水、街道洒水相关费用属于市政管理费用，不纳入本项目计算，街道路灯用电属于市政用电，不纳入本项目计算。

3、相关税费

经项目单位初步测算，本项目建设期进项税基本覆盖运营期销项税总和，故本项目不考虑增值税及其他相关税费。

所得税：专项债项目的收益主要用于偿还债券本息，而非企业的经营利润。项目收益通常纳入政府性基金预算管理，不参与企业的所得税核算。

（三）项目利润情况：项目专项债券在发行期间，经营活动产生的净现金流（可偿债收益）合计为 16,132.07 万元，债券本息合计为 11,182.60 万元，本项目的偿债倍数可达到 1.44 倍，满足资金筹措充足性的要求。



تجارت كىنىشكىسى 营业执照



扫描二维码，
企业信用信息公示
系统，了解更多登记、
备案、许可监管信息。

统一社会信用代码

91650100722368296W

名称	新疆驰远天合有限责任公司会计师事务所	注册资本	贰佰陆拾万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年01月20日
法定代表人	孙卫红	营业期限	2001年01月20日至2051年01月19日
经营范围	审查企业会计报表，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，出具有关报表和其它审计业务及相关的业务咨询服务；一般工业与民用建筑工程预算、决算、结算的编制和审核；工程造价的编制和审核；资产评估及招投标书造价的编制与审核；受委托对工程建设中有工程造价的经济评估、资产评估及相关业务咨询；税务咨询、代理记账业务、绩效评价服务、企业管理咨询、财务咨询；项目管理及相关项目咨询（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）。		
住所	新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼		

登记机关

年 月 日

2021 01 06

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



会计师事务所 执业证书

名称：新疆驰远天合有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：孙卫红

经营场所：新疆乌鲁木齐市新华南路9号汇源大厦13楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：65010032

批准执业文号：新财协字[2001]01号

批准执业日期：2001年01月06日

证书序号：0003850

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：新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制

		杨军	
姓 Full name	名	别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1969-11-22	工作单位 Working unit	新疆驰远天合有限责任会计 师事务所
身份证号码 Identity card No.	65010219691122001X		



<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <div data-bbox="459 1541 710 1787">  <p>2024年9月13日</p> </div>	<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <div data-bbox="981 1585 1232 1832">  <p>2025年10月22日</p> </div>
--	---



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/y /m /d