

新疆申信有限责任会计师事务所
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字(2019)135号

审计机构：新疆申信有限责任会计师事务所

联系电话：0997-7137712

新疆申信有限责任会计师事务所
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）135号

审计机构：新疆申信有限责任会计师事务所



联系电话：0997-7137712

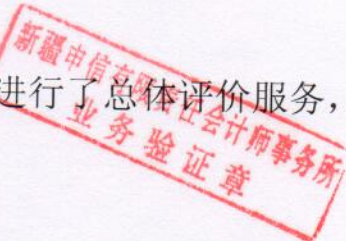
新疆申信有限责任公司会计师事务所
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）135号

根据库车经济技术开发区与新疆申信有限责任公司会计师事务所签订的《咨询服务协议》，我们对库车县库车经济技术开发区棚户区改造建设项目专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行了总体评价服务，

在此向您提交总体评价报告，供贵单位参考。



本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素：项目债券发行期间现金流状况分析

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价

新疆申信有限责任会计师事务所
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）135号

一、项目概述

党的十九届三中全会提出：“着力全面深化改革、保持经济平稳健康发展，全力以赴打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战，全面推进社会主义经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，在决胜全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化国家新征程上迈出新的步伐，推动党和国家各项事业取得新的成绩”。

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目是为推进经济发展，增加就业人数开展的工程，对招商引资、促进经济和社会各项事业又快又好发展具有重大的现实意义。为此，库车经济技术开发区管理委员会规划建设环保局拟开展库车经济技术开发区棚户区改造建设项目。

本项目拟利用发行债券 1.6 亿元（年利率 4.2%，按年付息，到期还本）的方式筹资，利用融资建设的固定资产的收益与债券成本自求平衡完成项目筹资。

本项目占地面积 53302.78 平方米（约 79.95 亩），总建筑面积 7.57 万平方米（其中：公租房 4.6076 万平方米，配套商业用房 4062.33 平方米，安置房 25563 平方米），配套建设停车场、

道路、绿化、供排水和供热管网。

二、评价要素

财政部公布《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,以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求,分类发行专项债券建设的项目,能够产生持续稳定的政府性基金收入或专项收入,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。

(一) 资金充足性

本项目积极响应国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)和财政部2017年发布的《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),建立规范的地方政府举债融资机制,并对地方政府债务实行规模控制和预算管理,一方面本次项目收益足以偿还债务的本金及利息,对深化财政与金融互动,引导社会资本加大投入能更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用;另一方面,本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策衔接,有利于防范和化解专项债务风险,通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制,推进地方通过政府债券的市场化改革。

(二) 资金稳定性

根据库车经济技术开发区管理委员会规划建设环保局库车经济技术开发区棚户区改造建设项目专项债券发行计划，本项目债券发行一期，债券发行金额为 1.6 亿元，期限为 15 年（年利率 4.2%，按年付息，到期还本）。

根据开发区管委会提供的资料，本债券对应项目将于本年内开始实施，2020 年全部完成。

各年度投资情况详见下表一。

表一：各年度实际投资情况一览表

单位：人民币万元

投资	总投资	2019 年度	2020 年度	2021 年度	以后年度
土地费用	1,599.00	1,599.00			2022-2034 年，每年
前期费用	500.00	300.00	200.00		
工程费用	12,112.16	7,267.30	3,633.65	1,211.22	
其他费用	1,140.00	200.00	200.00	100.00	80.00
合计	15,351.16	9,366.3	4,033.65	1,311.22	640.00

在项目实施中，还本付息主要依靠经营收入（扣除成本中的现金项目）来实现。经预测，各年度经营收入如下：

（1）公租房的租金收入。

2020 年工程完工后 10,000 平方米对外出租，按每年 240.00 元/平方米计算，第一年（2021 年）空房率按 25% 计算，第二年（2022 年）起按照空房率按 5% 计算，2022 年后每年可实现经营性稳定收入不低于 228.00 万元。从 2021 年至 2034 年租金收入共 3,144 万元。

(2) 公租房出售收入

2020年工程完工后36,000平方米出售，按3,500元/平方米出售，第一年（2021年）出售60%，第二年（2022年）出售40%，从2021年至2022年出售房屋收入共12,626.0万元。

(3) 商铺出售收入

2020年工程完工后共4,062.33平方米出售，按15000元/平方米出售，第一年（2021年）出售60%，第二年（2022年）出售40%，从2021年至2022年出售房屋收入共6,093.49万元。

(4) 安置房租金收入

2020年工程完工后共25,563平方米，按每年240元/年平方米计算，第一年（2021年）空房率按25%计算，第二年（2022年）起按照空房率按5%计算，2023年后每年可实现经营性稳定收入不低于582.84万元。从2021年至2029年租金收入共5,122.83万元。

以上四项的全部收入为31,939.82万元。

考虑到本项目的实施及经营管理模式，开发区管委会拟委托开发区投资公司单独成立该项目的管理机构，对该项目的经营进行管理，故以下总成本费用按企业管理计算。

(1) 税金及附加

根据国家有关税法规定，每年应计提并缴纳的税金如下表二：

表二：各年度税金统计表（不含企业所得税）单位：人民币万元

税种	营业税金	房产税	印花税	契税	土地增值税	土地使用税	税金合计
2019年			44.59	15.00		10.66	70.25
2020年						21.32	21.32

2021年	1,543.79	76.83	73.43	446.63	407.44	9.59	2,482.28
2022年	1,062.20	97.32	74.44	297.76	271.63	17.06	1,745.97
2023年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2024年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2025年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2026年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2027年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2028年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2029年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2030年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2031年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2032年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2033年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
2034年	40.55	97.32	4.06			17.06	114.36
合计	3,092.60	1,341.99	241.17	759.39	679.06	263.32	6,154.39

注：上述表格中营业税金包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加等。

(2) 人工及管理费用支出

考虑到建设期间项目新增就业岗位 30 人，其中管理技术人员 10 人，其他人员 20 人，项目年工资及福利费总额为 200.0 万元。由于工程分两年完成，两年内支出相同，第三年施工结束人员支出按 15 人计算，2021 年按 100.0 万元计算，2022 年至 2034 年按 12 人，80.0 万元计算；整个项目实施期间，人工及管理费用支出共 1540.0 万元。

(3) 融资成本

按照融资成本年利率 4.2% 计算，前期只支付融资利息，第 15 年归还本金及最后一期利息。即每年需支付 672.0 万元，共 10,080 万元。

根据上述收入及支出情况，总收入 51,994.0 万元，总支出 48,224.68 万元，结余 3,769.32 万元，可预测收入支出现金结余情况详见附表。

根据附表分析可见，在项目实施过程中，现金余额均为正数，即项目资金能够保证。

综上，根据库车经济技术开发区管理委员会规划建设环保局提供的资料，本债券从 2019 年融资，每年付息，到期（2034 年）还本，在债券存续期内，现金总流入为 51,994.0 万元（含债券本金），现金总流出 48,224.68 万元，截止期满，现金仍可结余 3,769.32 元。即本项目能够完全覆盖专项债券本息之和。

三、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专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，库车经济技术开发区棚户区改造建设项目专项债券可以以相较银行贷款利息更优惠的融资成本完成资金筹措，同时，房屋租赁收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，库车经济技术开发区棚户区改造建设项目未来 15 年收入、支出、结余情况良好，具备专项债券还本付息能力。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库车经济技术开发区棚户区改造建设项目的资金需求应该是现阶段

较优的资金解决方案。

新疆申信有限责任会计师事务所



中国注册会计师



2019年5月22日

库车经济技术开发区棚户区改造建设项目

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
债券发行	16,000.00								
房屋出租			180.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
房租收入			11,231.70	7,487.80					
房屋出租收入			3,656.10	2,437.40					
合计	16,000.00	0.00	15,527.93	10,736.03	582.84	582.84	582.84	582.84	582.84
利息	16.00				810.84	810.84	810.84	810.84	810.84
利息支出			672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
利息支出			3,633.65						
利息支出			300.00	1,211.22					
利息支出			1,599.00						
利息支出			200.00						
利息支出			200.00						
利息支出			21.32						
利息支出			2,557.72	1,820.40	158.99	158.99	158.99	158.99	158.99
利息支出			8.00						
利息支出			36.34						
利息支出			0.25						
利息支出			70.38						
利息支出			3.05						
利息支出			9.59						
利息支出			446.63						
利息支出			76.83						
利息支出			407.44						
利息支出			1,543.79						
利息支出			1,510.91						
利息支出			10,986.99						
利息支出			12,807.48						
利息支出			4,726.97						
利息支出			-4,726.97						
利息支出			1,820.49						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						
利息支出			4.06						
利息支出			17.06						
利息支出			97.32						
利息支出			40.55						
利息支出			910.99						
利息支出			-100.15						
利息支出			20,370.22						
利息支出			228.00						
利息支出			582.84						
利息支出			810.84						
利息支出			672.00						
利息支出			80.00						
利息支出			158.99						

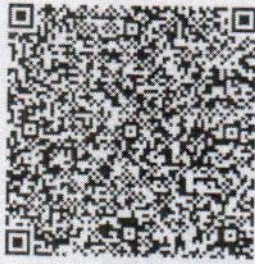
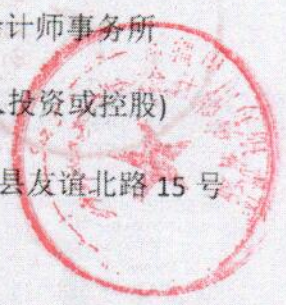


تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)
(副本)

بىرلىككە كەلگەن كىشىلىك ئىشلىتىش ئىزاھات نۇسخا 91652923710899831 1-1
统一社会信用代码

ئىسمى	新疆申信有限责任会计师事务所
تىپى	有限责任公司(自然人投资或控股)
تۇرۇشلۇق ئورنى	新疆阿克苏地区库车县友谊北路15号
قانۇنىي ۋەكىلى	项凤梧
تەزىماتقان كاپىتالى	伍拾万元人民币
قۇرۇلغان ۋاقتى	2000年01月03日
تىجارەت مۇددىتى	2000年01月03日至2050年01月03日
تىجارەت دائىرىسى	企业财务审计；验资、资产评估、基建预决算审计；提供会计、财务、 税务和经济方面咨询，打字、复印；房屋租赁、汽车租赁。（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关 库车县市场监督管理局

2018 年 12 月 20 日



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.

证书编号: 651300740001
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 28 日
Date of Issuance

2018年3月28日换证



项凤梧

女

1955-04-30

新疆中信有限责任会计师事务所

652923195504300322

姓 Full name
性 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No

