

新疆驰立有限责任会计师事务所
XinjiangChiliCertifiedPublicAccountantsLimited

库车市 2025 年棚户区（城中村）改造项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告
新驰立咨字〔2025〕7 号

委托单位：锦辉项目管理集团有限公司

报告日期：二〇二五年六月二日

目录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、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

库车市 2025 年棚户区（城中村）改造项目 收益与融资自求平衡 财务评价报告

新驰立咨字〔2025〕4 号

我们接受委托，对库车市 2025 年棚户区（城中村）改造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，本次评价的库车市 2025 年棚户

区（城中村）改造项目，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。



新疆融立有限责任会计师事务所

中国·乌鲁木齐

中国注册会计师



中国注册会计师



2025年6月2日

评价说明

一、评价内容

根据《中华人民共和国证券法》《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）等法律法规及规范性文件的有关规定，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。根据以上要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）实施单位

库车市城乡建设服务中心。

（二）项目概况

1. 项目建设背景

棚户区作为城市发展进程中的特殊区域，长期以来存在着居住条件恶劣、基础设施薄弱、安全隐患突出等问题。根据国家相关定义，棚户区是指城市建成区范围内、平房密度

大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。这些区域不仅严重影响居民的生活质量，也制约着城市的整体发展和形象提升。

棚户区改造作为一项重大民生工程和发展工程，始终坚持“政府主导、市场运作”的原则。政府在推进改造过程中，一方面通过财政补贴、税费减免等优惠政策为项目提供支持，另一方面允许在改造项目中配套建设一定比例的商业服务设施和商品住房，通过让渡部分政府收益来吸引开发企业参与，这种模式既能够让原棚户区居民享受到更好的公共服务，又能有效缓解政府筹资压力，提高改造效率，实现了民生改善与城市发展的双赢。

2. 项目名称：库车市 2025 年棚户区（城中村）改造项目。

3. 建设性质：新建。

4. 建设地点：库车市。

5. 项目实施单位：库车市城乡建设服务中心。

6. 建设期限：建设期限为：2025 年-2027 年；开工日期：2025 年 9 月-2027 年 6 月。

7. 运营期限：8 年。

8. 项目建设规模及建设内容：新建安置房 973 套，总建筑

面积约 6.9 万平方米，配套硬化道路 3.7 万平方米，DN50-DN200PE 供水管网 9000 米、DN100-DN400 双壁波纹管排水管网 18000 米 DN50-DN400 保温热力管网 11 千米等基础设施。

（三）项目总投资

该项目估算投资 19,000.00 万元，其中工程费用为 15,370.38 万元，占总投资的 80.90%；工程建设其他费用为 1,503.62 万元，占总投资的 7.91%；基本预备费用为 776.00 万元，占总投资的 4.08%；建设期利息 1,350.00 万元，占总投资的 7.11%。

（四）项目资金筹措安排

项目总投资 19,000.00 万元人民币。其中：申请债券资金 15,000.00 万元（2025 年申请 15,000.00 万元，债券发行期限 10 年），财政配套资金 4,000.00 万元。

（五）项目收入与支出预测评价

本项目计划申请政府专项债券资金 15,000.00 万元，债券发行期限为 10 年。项目在第三年进入运营，主要收益为排污费收入。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《库车市 2025 年棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告》（编制单位：锦辉项目管理集团有限公司）及实施方案进行分析评价。

2. 收入预测评价

本项目的运营收入主要是房屋出售收入。项目完成后新建安置房 973 套，项目运营期内房屋销售总收入约为 42,617.40 万元，年均收入约为 5,327.18 万元。（详见下表）

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	
达产率			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
安置房出售收入			8,760.00	7,577.40	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	42,617.40
可出售建筑（套）			200	173	100	100	100	100	100	100	
建筑出售单价（万元/套）			43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	
收入总额			8,760.00	7,577.40	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	42,617.40

通过查阅项目可行性研究报告，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定的项目预计收益情况重新进行测算。

3. 相关税费表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	税费小计		11,569.92			2,529.67	2,156.43	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30
1	税金及附加		422.26			86.80	75.08	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40
1.1	城市维护建设税	7%	246.32			50.63	43.80	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32
1.2	教育费附加	3%	105.57			21.70	18.77	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85
1.3	地方教育费附加	2%	70.38			14.47	12.51	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	增值税	9%	3,518.87			723.30	625.66	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65
3	企业所得税	25%	7,628.78			1,719.57	1,455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26

注：该项目为棚户区改造项目故为计算土地增值税。

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。（详见下表）

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	
达产率			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
空房运营成本			153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	1,228.80
工资福利费用			109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	875.52
维修费											0.00
其他管理费用			2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	17.51
其他营业费用			131.40	113.66	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	639.26
运营成本合计			396.63	378.89	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93	2,761.09

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	
达产率			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
收入小计			8,760.00	7,577.40	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	42,617.40
运营成本小计			396.63	378.89	330.94	330.94	330.94	330.93	330.93	330.93	2,761.10
空房运营成本			153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	1,228.80
工资福利费用			109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	875.52
维修费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他管理费用			2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	17.52
其他营业费用			131.40	113.66	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	639.26
相关税费小计			2,529.67	2,156.43	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30	1,147.30	11,569.92
其中：增值税			723.30	625.66	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	3,518.87
城建及附加			86.80	75.08	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	422.26
所得税			1,719.57	1,455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	7,628.78
净收益小计			5,833.70	5,042.08	2,901.76	2,901.76	2,901.76	2,901.77	2,901.77	2,901.77	28,286.38
融资本息小计	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	15,675.00	21,750.00
其中：政府专项债 券本息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	15,675.00	21,750.00

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后净现金流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）	22,629.10	24,043.42	25,457.74	26,872.06	28,286.38	29,700.69	31,115.01	32,529.33	33,943.65
债券本息金额（万元）	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00	21,750.00
债券本息覆盖倍数	1.04	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43	1.50	1.56

二、财务评价结论

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。