

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目 执行商定程序的财务评估报告

永诚会专审字（2024）239 号

新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

二〇二四年九月十二日

目录

执行商定程序的总体评价报告	1
评价说明	3
一、评价内容	3
（一）项目概况	3
（二）项目总投资估算	4
（三）资金筹措计划	4
（四）项目收入、财务费用、成本及相关税费假设	5
1. 数据预测的前提假设及评价	5
2. 运营收入	6
3. 财务费用	8
4. 项目运营成本	8
5. 相关税费	10
二、评价要素	11
（一）评价依据	11
（二）评价内容	13
1. 资金充足性	13
2. 资金稳定性	13
3. 压力测试	18
（三）风险分析	19
1. 债务资本市场利率波动风险	19
2. 项目建设期可能存在的财务风险	19
3. 项目运营期可能存在经营风险	20
三、总体评价结论	21
特别声明	22
事务所资质附件	23

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目 执行商定程序的总体评价报告

永诚会专审字（2024）239 号

克拉玛依区住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了“克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目”融资与自求平衡收益情况总体评价的商定程序，这些程序的充分性和适当性由克拉玛依区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克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目专项债券预期收益与融资平衡方案提供专项评价。

本报告执行商定程序测算以委托单位提供的《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告》《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实施方案》及相关资料列示的收入作为还本付息的基础，通过分析、询问和查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，摘取项目投资总额、发行债券额度、发行期限等相关数据和内容，分析项目发债评价要素，项目债券发行期间现金流状况模拟分析，总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价，并在此基础上形成评价报告。

本报告已按照《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了商定程序，根据《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实施方案》列示的项目规模及委托单位对项目稳定收益来源的市场预测，未发现该项目现金流入的依据存在明显

不合理之处；未发现现金流入的数据存在明显偏差。由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与财务测算信息存在差异。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。

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。报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

本报告仅供克拉玛依区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。在适用的情况下，本报告仅与执行商定程序的特定财务数据相关，不得扩展到财务报表整体。

新疆永诚志业会计师事务所

有限责任公司

中国·新疆

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 9 月 12 日

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目概况

1. 项目背景：克拉玛依市是北疆重要的区域经济城市之一。近年来，随着“建设国际知名的现代化石油城市”战略实施以来，城市社会经济快速发展，城市空间拓展迅速。克拉玛依经济进入了新的发展阶段，城市建设向更高目标发展，老城区改造不断加快。

规划区域为棚户区，多为简易砖砌平房，大部分建于七八十年代，甚至部分为建于六十年代的土坯平房。因历史原因，该区域各类案件多发，治安秩序混乱，“黄赌毒”等问题严重，成为克拉玛依市社会治安综合管理的重点和难点区域。党中央、国务院、政府高度重视棚户区改造，力争到“十四五”，使区域内居民居住条件得到基本改善。

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实行实物安置形式。根据社区统计数据，八一区域共有拆迁户 737 户，拆迁房屋 765 套（136 团 356 套，奎东农场 409 套）。拆迁面积共计 7.47 万平米。拆迁补偿依据国家及当地政策执行。

2. 项目名称：克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目。

3. 项目参与主体：克拉玛依区住房和城乡建设局。

4. 项目实施及运营管理单位：克拉玛依融汇房地产开发有限责任公司。

5. 项目投向领域：保障性安居工程-棚户区改造。

6. 项目建设地点：克拉玛依区星河路以西、星云路以北、通讯路以南、长征路以东。

7. 项目建设内容：项目建设总用地面积为 54286 平方米, 总建筑面积 60420 平方米（含人防面积 3420 平方米）。建设内容包含小区建筑单体、小区道路、绿化景观、给水、排水、消防、绿化水、热力、燃气、电气及通信等市政配套设施。

8. 建设期限：2023 年-2024 年。

9. 项目性质：新建。

10. 项目前期有关情况：本项目已取得克拉玛依区发展和改革委员会出具的《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2022〕2 号）。

（二）项目总投资估算

根据《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》及《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资 24,311.00 万元，其中：工程费用 18,660.46 万元，占总投资的 76.76%；工程建设其他费 4,492.86 万元，占总投资的 18.48%；预备费 1,157.68 万元，占总投资的 4.76%。

（三）资金筹措计划

本项目总投资 24,311.00 万元，其中财政配套资金 5,311.00 万元，占比 21.85%；发行地方政府专项债券 19,000.00 万元，占比 78.15%。

其中：地方政府专项债券总金额 19,000.00 万元，根据项目总投资、

资金来源和预期工期，确定项目发行计划：2023 年投入 9,000.00 万元，已成功发行，实际利率 2.91%，发行年限 10 年；2024 年计划投入 10,000.00 万元，第一期成功申请发行 7,000.00 万元，计划发行年限 10 年，实际利率 2.34%；第二期申请发行 3,000.00 万元（本期），计划发行年限 10 年，预期利率 4.50%。

项目建设期内发行计划如下表：

年份	专债发行金额 (万元)	财政拨款 (万元)	小计	发行年限 (年)	利率	备注
2023 年专项债第一期	9,000.00		9,000.00	10.00	2.94%	
2024 年专项债第一期	7,000.00		7,000.00	10.00	2.34%	
2024 年专项债第二期	3,000.00	5,311.00	8,311.00	10.00	4.50%	(本期)
合计	19,000.00	5,311.00	24,311.00			

(四) 项目收入、财务费用、成本及相关税费假设

1. 数据预测的前提假设及评价

(1) 预测数据按照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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；②预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

(5) 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；

(6) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(7) 本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

2. 运营收入

本项目建成后，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，专项收入为商业用地出让、居住用地出让、物业管理收入、广告位收入、摊位出租收入、停车位收入。

(1) 土地出让收入

1) 可出让土地规模

根据克拉玛依市国土空间规划及八一区域控制性详细规划，实施本项目后，周边区域可形成可出让国有建设用地 141334 平方米（212 亩），其中 34666.8 平方米（52 亩）用地性质为商业用地；106667.2 平方米（160 亩）用地性质为居住用地。

2) 地块地价确定

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度等相应发生变化。参考项目区临近地块土地市场成交情况，本项目区土地为商住混合用地，结合近几年克拉玛依区经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益，根据 2022 年土地出让价格保守估计，在计算期内商业用地平均土地价格约 88.31 万元/亩（取 2022GK14 数据）、居住用地平均土地价格 70.13 万元/亩（取 2022GK15、2022GK19 平均数据）。

序号	项目名称	土地位置	土地亩数 (亩)	土地用途	每亩 单价
1	2022GK14	克拉玛依区南环路以南，如意路以北，安定路以西	83.60	住宅、商业	88.31
2	2022GK15	克拉玛依区南环路以南，如意路以北，安定路以西	68.33	住宅、商业	78.03
3	2022GK19	克拉玛依区西南科技园区纬五路以北，纬六路以南，经四路以东、绿雅佳苑二期以西	96.89	住宅、商业	62.23

同时，考虑社会经济发展及未来土地涨价预期，结合克拉玛依区 2019 年 GDP 增长率 6.1%，土地出让价格自 2023 年开始，暂按每年增长 6%测算。

3) 土地出让收入测算

本项目预计出让土地 212 亩，其中：52 亩用地性质为商业用地，160 亩用地性质为居住用地。根据土地出让计划，运营期最后一年 2034 年出让土地，商业用地出让价格 88.31 万元/亩，居住用地出让价格 70.13 万元/亩，出让价格自 2023 年开始每年涨幅 6%。出让价格取得收入总额为 30,016.95 万元。

(2) 物业管理收入

价格依据：参考《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》相关内容，物业公共服务费为 0.25~2.50 元/平方米/月（建筑面积）。项目物业费按 1.50 元/月/m²收取。

数量标准：项目实施方案中“八一区域已建（100000 m²）、拟建（约 50000 m²）的建筑面积约为 150000 平方米”内容确定。

具体内容：结合项目实际情况及意向企业初步协议，本项目可收费面积为 15 万平方米，单价暂定为 1.50 元/平方米/月。

(3) 广告位收入

价格依据：参考户外宝（<http://www.huwaibao.com.cn/#/>）网站公示的户外广告信息，结合当地广告位收费市场价格确定。

数量标准：项目运营单位拟设置的广告牌数量。

具体内容：本项目拟设单元广告位约 240 个，单价 1.20 万元/年；户外广告位约 10 个，单价 3.00 万元/年；电子广告位约 5 个，单价 20.00 万元/年；广告费每年涨幅 6%。

(4) 摊位出租收入

价格依据：结合当地摊位收费市场价格、项目实施方案中相关内容确定。

数量标准：项目实施方案中“经计算八一区域可用来出租的摊位约 225 个”内容确定。

具体内容：本项目拟设置出租摊位数量 225 个，收费单价 50.00 元/个/天，全年按 360 天测算。

（5）停车位收入

价格依据：参考《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》相关内容，每小时 0.00~6.00 元。

数量标准：项目实施方案中“在八一区域规划三个社会停车场，经初步测算可设置机动车停车泊位 500 个”内容确定。

具体内容：项目区域内停车位数量 500 个，预计每天停车收入约 60.00 元（6.00 元/小时*10 小时/天），车位使用率按 80%，全年按 365 天测算。

3. 财务费用

本项目财务费用包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用。其中：发行费率为每期发行债券额度的 1%、登记托管费为每期发行债券额度的 0.08%，发行费及登记托管费在债券发行时一次性收取，本项目在债券存续期内产生财务费用 5,628.76 万元，其中：债券利息 5,607.00 万元，债券发行费 19.00 万元，登记托管费 1.52 万元，债券还本付息兑付服务费 1.24 万元。

4. 项目运营成本

运营成本是指项目总成本费用扣除固定资产折旧费、无形资产及其他摊销费和利息支出后的全部费用。根据计划实施的经营方案和经营模式分

析，本项目运营成本构成主要包括修理费、管理费用、员工工资、其他费用、土地出让各项成本费用以及折旧费。

（1）修理费：按折旧额的 1%进行测算。

（2）管理费用：按物业收入 5%进行测算。

（3）员工工资：项目预计工作人员约为 10 人，年均工资 6.00 万元/人，福利费按年薪 14%计提，工资按每 3 年涨幅 3%测算。

（4）其他费用：包括其他不可预见的费用，按照修理费、管理费用、员工工资之和的 20%来测算。

（5）土地出让业务费

根据财综〔2006〕68 号要求，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%-3%比例执行。本次按土地出让收入 2%测算。

（6）农业土地开发资金

根据财综〔2004〕49 号要求，土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等级）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比（不低于 15%）。

（7）保障性安居工程资金

根据财综〔2011〕41 号要求，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障资金。

（8）农田水利建设资金

根据财综〔2011〕48 号要求，各地市按照当年实际缴入国库的土地使用权出让收入，扣除从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保

持被征地农民原有生活水平补贴支出、破产或改制企业职工安置费支出、土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

（9）教育资金

根据财综〔2011〕62 号要求，各地市按照当年实际缴入国库的土地使用权出让收入，扣除从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、破产或改制企业职工安置费支出、土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

（10）折旧费：固定资产折旧采用直线法计算，残值按 5%，房屋折旧年限 20 年。（不计入经营成本）

5. 相关税费

土地出让业务运营主体为行政事业单位，不涉及税费。

物业运营主体为公司，涉及增值税、税金及附加、企业所得税。

（1）增值税

税法依据：《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

税目及税率：经营期销项税额部分：摊位出租收入、停车位收入的 9%计算销项税额；广告位收入、物业收入按不含税收入的 6%计算销项税额。经营期进项税额部分：修理费按不含税成本的 13%计算进项税额；其他费用按不含税成本的 6%计算进项税额。

（2）附加税

税法依据：《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第 51 号）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）。

税目及税率：城市维护建设税 7%；教育费附加 3%；地方教育费附加 2%。

（3）企业所得税：

税法依据：《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）。

税目及税率：企业所得税率按利润总额 25% 计算。（本项目土地出让收入系政府性基金收入，不涉及企业所得税，运营收入较小，利润为负，故暂企业所得税余额为 0。）

二、评价要素

（一）评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）。

2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）规定专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不得通过发行专项债券偿还。专项债务收支应当按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡，不同政府性基金科目之间不得调剂。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补。

3. 《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。

4. 《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）要求合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照《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。

5. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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》（厅字〔2019〕33号），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。

6. 克拉玛依区发展和改革委员会出具的《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2022〕2号）。

7. 《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告》。

8. 其他与项目相关的依据。

（二）评价内容

根据以上文件要求，克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目专项债券，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。

1. 资金充足性

该项目以商业用地出让、居住用地出让、物业管理收入、广告位收入、摊位出租收入、停车位收入作为还本付息的基础。根据《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告》及《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实施方案》运营数据及假设，对债券存续期间的资金收支数据进行现金流量模拟测算，项目专项债券发行期间，本项目运营收入 51,036.52 万元，经营成本 10,060.13 万元，各类税金 1,669.47 万元，可用于归还专项债的资金为 39,306.92 万元；债券本金总额 19,000.00 万元，利息总额 5,607.00 万元，债券本息合计 24,607.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.60 倍，满足项目资金充足性要求。

2. 资金稳定性

（1）建设期资金来源稳定性

本项目总投资 24,311.00 万元，其中财政配套资金 5,311.00 万元，占比 21.85%；发行地方政府专项债券 19,000.00 万元，占比 78.15%。

本项目建设期为 2023 年—2024 年，各项资金预计投入计划如下：

资金筹措和资金使用情况	建设期限			平衡情况
	2023 年专项债 第一期	2024 年专项债 第一期	合计	
资金筹措（收入）	9,000.00	15,311.00	24,311.00	收支相抵、收支平衡
1. 自筹资金	-	-	-	
2. 政府专项债券资金	9,000.00	10,000.00	19,000.00	
3. 财政配套资金	-	5,311.00	5,311.00	
资金使用（支出）	9,000.00	15,311.00	24,311.00	

资金筹措和资金使用情况	建设期限			平衡情况
	2023 年专项债 第一期	2024 年专项债 第一期	合计	
建设工程支出	8,880.30	14,846.60	23,726.90	
建设利息支出	119.70	464.40	584.10	
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	

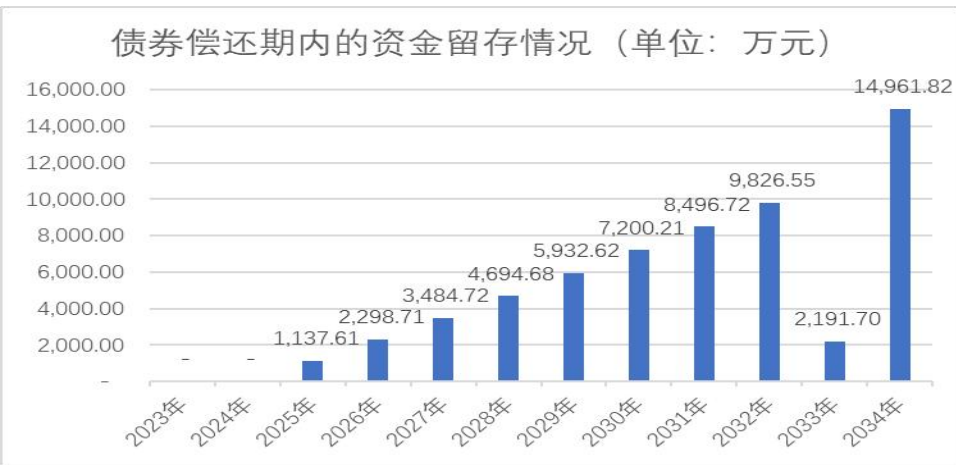
（2）运营期资金稳定性

本项目运营期自 2025 年—2034 年，以先息后本形式偿还，本项目实施后主要产生的直接经济效益包括商业用地出让、居住用地出让、物业管理收入、广告位收入、摊位出租收入、停车位收入；成本主要为修理费、管理费用、员工工资、其他费用、土地出让各项成本费用和项目折旧费。

本项目建设过程中形成固定资产 24,311.00 万元，项目建设完成后，若能够按照方案假设完成经营，则本项目在债券存续期内预期总收入 51,036.52 万元，经营成本 10,060.13 万元，各类税金 1,669.47 万元，可用于归还专项债的资金为 39,306.92 万元；债券本金总额 19,000.00 万元，利息总额 5,607.00 万元，债券本息合计 24,607.00 万元，归还本息后尚有盈余。

该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

①该项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



②资金平衡分析表

资金测算平衡情况，全面反映项目债券存续期内现金流入、现金流出和现金净流量情况。（1）现金流入主要包括在建设期、运营期内各项收益流入。（2）现金流出主要包括项目建设成本支出、运营成本支出、相关税费、专项债券还本付息付费等。（3）分年列示现金净流量。依据相关文件的收费标准、可研报告、实施方案中确定项目预计收益情况重新进行测算的平衡分析表结果如下：

平衡分析表（单位：万元）

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	建设期资金流入	24,311.00	9,000.00	15,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	财政拨款收入	5,311.00	-	5,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
	专项债券流入	19,000.00	9,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	运营期收入合计（含税）	51,036.52	-	-	1,969.00	1,994.08	2,020.66	2,048.84	2,078.72	2,110.38	2,143.94	2,179.52	2,217.23	32,274.15
	土地出让商业用地	8,717.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,717.25
	土地出让居住用地	21,299.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,299.70
	停车费	8,760.00	-	-	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	物业管理费	2,700.00	-	-	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	广告费	5,509.57	-	-	418.00	443.08	469.66	497.84	527.72	559.38	592.94	628.52	666.23	706.20
	摊位出租费	4,050.00	-	-	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	24,049.10	9,000.00	15,049.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出		9,000.00	15,049.10	-	-	-	-	-	-	-	-		

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	运营期经营成本合计	10,060.13	-	-	112.14	112.14	112.14	114.60	114.60	114.60	117.14	117.14	117.14	9,028.49
	修理费	115.50	-	-	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55
	管理费用	135.00	-	-	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	员工工资	709.00	-	-	68.40	68.40	68.40	70.45	70.45	70.45	72.57	72.57	72.57	74.74
	其他费用	191.89	-	-	18.69	18.69	18.69	19.10	19.10	19.10	19.52	19.52	19.52	19.96
	土地出让业务费	600.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600.34
	农业土地开发资金	99.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.64
	保障性安居工程资金	2,931.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,931.70
	农田水利建设资金	2,638.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,638.53
	计提教育资金	2,638.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,638.53
5	税金合计	1,669.47	-	-	158.55	160.14	161.81	163.58	165.48	167.49	169.59	171.85	174.24	176.74
	增值税	1,490.60	-	-	141.56	142.98	144.48	146.06	147.75	149.54	151.42	153.44	155.57	157.80
	增值税附加	178.87	-	-	16.99	17.16	17.33	17.52	17.73	17.95	18.17	18.41	18.67	18.94
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	21.76	9.72	10.81	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.48	0.51
	发行费用	19.00	9.00	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记服务费	1.52	0.72	0.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	1.24	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.48	0.51
7	支出合计	11,729.60	-	-	270.69	272.28	273.95	278.18	280.08	282.09	286.73	288.99	291.38	9,205.23
8	可用于还款的项目收益	39,306.92	-	-	1,698.31	1,721.80	1,746.71	1,770.66	1,798.64	1,828.29	1,857.21	1,890.53	1,925.85	23,068.92
9	本年应还专项债本金合计	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	10,000.00
	专项债本金第一期-2023 年	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	-
	专项债本金第一期-2024 年	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	专项债本金第二期-2024 年	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
10	本年应还专项债利息合计	5,607.00	-	261.90	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	298.80
	专项债利息第一期-2023 年	2,619.00	-	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	-
	专项债利息第一期-2024 年	1,638.00	-	-	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80
	专项债利息第二期-2024 年	1,350.00	-	-	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
11	当年应还专项债券本息合计	24,607.00	-	261.90	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	9,560.70	10,298.80
12	自有资金归还建设期利息	261.90	-	261.90	-	-	-	-	-	-	-			
13	净现金流量	14,961.82	-	-	1,137.61	1,161.10	1,186.01	1,209.96	1,237.94	1,267.59	1,296.51	1,329.83	-7,634.85	12,770.12
14	累计净现金流量		-	-	1,137.61	2,298.71	3,484.72	4,694.68	5,932.62	7,200.21	8,496.72	9,826.55	2,191.70	14,961.82

3. 压力测试

影响本项目效益的因素较多，本项目按照收入、成本变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试。

(1) 压力测试表—收入变动

项目		项目收入 (变动因素)	项目成本合计	可偿债收益 (万元)	债券本息和	本息覆盖倍数
单因素变动比例	-20%	40,829.22	11,729.60	29,099.62	25,894.00	1.12
	-15%	43,381.04	11,729.60	31,651.44	25,894.00	1.22
	-10%	45,932.87	11,729.60	34,203.27	25,894.00	1.32
	-5%	48,484.69	11,729.60	36,755.09	25,894.00	1.42
	0%	51,036.52	11,729.60	39,306.92	25,894.00	1.52
	5%	53,588.35	11,729.60	41,858.75	25,894.00	1.62
	10%	56,140.17	11,729.60	44,410.57	25,894.00	1.72
	15%	58,692.00	11,729.60	46,962.40	25,894.00	1.81
	20%	61,243.82	11,729.60	49,514.22	25,894.00	1.91

(2) 压力测试表—成本变动

项目		项目收入	项目成本 (变动因素)	可偿债收益 (万元)	债券本息和	本息覆盖倍数
单因素变动比例	-20%	51,036.52	9,383.68	41,652.84	25,894.00	1.61
	-15%	51,036.52	9,970.16	41,066.36	25,894.00	1.59
	-10%	51,036.52	10,556.64	40,479.88	25,894.00	1.56
	-5%	51,036.52	11,143.12	39,893.40	25,894.00	1.54
	0%	51,036.52	11,729.60	39,306.92	25,894.00	1.52
	5%	51,036.52	12,316.08	38,720.44	25,894.00	1.50
	10%	51,036.52	12,902.56	38,133.96	25,894.00	1.47
	15%	51,036.52	13,489.04	37,547.48	25,894.00	1.45
	20%	51,036.52	14,075.52	36,961.00	25,894.00	1.43

基于上表，本项目在债券存续期内收入、成本下浮 5%、10%、15%、20%及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数超过 1.00 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金，符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡。

（三）风险分析

我们注意到，该项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下风险的应对措施：

1. 债务资本市场利率波动风险

本项目申请的专项债券年利率按照 4.50%测算（本期），已发行的债券实际执行利率以各期债券票面利率为准。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券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。

项目单位应密切关注宏观经济市场，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；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。

2. 项目建设期可能存在的财务风险

如果在项目建设过程中，因受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨导致项目建设成本增加，影响了项目建设期内专项债券的利息兑付，应在项目可行性研究阶段，测算项目总投资时考虑相关风险；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。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。本项目主管部门应统筹协调项目中相关财务风险，必要时应当通过增加自有或自筹资金投入，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。

3. 项目运营期可能存在经营风险

（1）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（2）收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、自治区对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，如在债券存续期内项目实际运营收入未能达到预测值，且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，可通过调入债务单位其他经营收入、调整部门预算支出结构等方式筹集资金偿还债券本息，或按照《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）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。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。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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能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，项目收入实现后予以归还。

(3) 支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，或因人力成本、维修成本等增加导致的项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

项目主管部门应密切关注相关费用市场定价情况，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；尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

三、总体评价结论

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，认为克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目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，项目收入部分为项目提供了充足、稳定的现金流入，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部分克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

特别声明

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 本评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

3. 项目申报单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目现金流入、流出及其所依据的各项假设。

4. 我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行商定的财务评估基本程序和方法后，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的基础。我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

5. 由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

事务所资质附件

统一社会信用代码
91652900457927930A

تجارت كىشىسى

营业执照

扫描二维码
“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 新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 苏庭铎

经营范围 会计报表、审计、经济专项审计、验证企业注册资本；会计业务
咨询、税务服务、帐册销售。(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)

注册资本 叁拾万元整

成立日期 2000年05月30日

住所 新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀纳斯湖北路45
5号新疆软件园G1楼3层G308

登记机关
乌鲁木齐市经济技术开发区
市场监督管理局
2023年01月04日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

市场主体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：新疆永诚志业会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：苏庭铎

经营场所：新疆乌鲁木齐市经济技术开发区喀纳斯湖北路455号新疆软件园G1楼3层G308

组织形式：有限责任

执业证书编号：65130072

批准执业文号：新财协字[2000]36号

批准执业日期：2000年3月6日

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》。



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

2

姓名	苏庭铎
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1953-07-08
Date of birth	
工作单位	新疆永诚志业会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	650103195307080630
Identity card No.	



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:
No. of Certificate 650100280007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

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

2013年12月13日换证



4

5



段云晖

姓名	段云晖
Full name	段云晖
性别	女
Sex	女
出生日期	1969-11-13
Date of birth	1969-11-13
工作单位	新疆腾辉有限责任公司
Working unit	新疆腾辉有限责任公司
身份证号码	650108196911130020
Identity card No.	650108196911130020



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: 650100320039
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: 2005 年 03 月 17 日
Date of Issuance

2019年4月20日换证





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.



8

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.



9