

和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区
标准化厂房及附属配套）建设项目
政府专项债券项目
财务审计报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

财务审计报告

政德审字（2019）ZX 第 00027 号

我们接受委托，对和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务审计报告。

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》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体审计仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目（以下简称“本项目”）。

2、实施主体

本项目实施主体为策勒县商务和工业信息化局，其相关基本信息如下所示：

统一社会信用代码	116532250104264350
机构名称	策勒县商务和工业信息化局
机构性质	机关
机构地址	新疆维吾尔自治区和田地区策勒县多斯鲁克南路 286 号
法定代表人	高飞平
颁发日期	2019 年 04 月 09 日
登记机关	中共策勒县委员会机构编制委员会办公室

3、项目区位

本项目建设地点位于和田地区策勒县天津工业园区内，用地东侧临和平路，西侧临光明路，北侧临津和路。

4、项目立项审批

截至目前，项目取得审批如下：

（1）2017 年 7 月 26 日，策勒县发展和改革委员会文件关于对和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目的立项批复（策发改[2017]223 号）。

（2）2017 年 10 月 25 日，新疆维吾尔自治区策勒县国土资源局出具和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目用地预审意见（策国土资函[2017]069 号）。

（3）2017 年 10 月 26 日，策勒县住房和城乡建设局关于和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目规划意见（策规建函[2017]34 号）。

（4）2017 年 10 月 30 日和和田地区策勒县环境保护局关于和田地区绿色生态脱贫产业园（策勒县天津工业园区标准化厂房及附属配套）建设项目环境影响报告表的批复（策环建函[2017]190 号）。

5、项目建设期：2019 年 8 月至 2020 年 7 月。

6、项目建设规模及内容

本项目建设内容包括标准化厂房、综合业务及附属用房、配套市政基础设施等。项目总用地面积为 67.3839 公顷，总建筑面积为 22.07 万平方米，包括标准化厂房建筑面积 15.29 万平方米，综合业务及附属用房建筑面积 6.79 万平方米。

7、项目投资概况

依据本项目的立项批复，本项目总投资为 47100.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目 2020 年发行专项债券 27000.00 万元（其中：2020 年 1 月发行第一批 8000 万元，2020 年第二批 19000 万元），发行期限 10 年，发行利率按年化 4.00%，利息按半年付一次，本金随最后一次利息一并支付。本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

单位：万元

日期	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
建设期	2020 年		27,000		27,000	4.00%	540

运营期	2021 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2022 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2023 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2024 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2025 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2026 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2027 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2028 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2029 年	27,000			27,000	4.00%	1080
	2030 年	27,000		27,000		4.00%	540
	合计		27,000	27,000		4.00%	10,800

债券存续期利息 10800.00 万元，本金 27000.00 万元，本息合计 37,800.00 万元。

三、评估依据和假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

- 1、与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

1、项目投资估算

依据本项目的立项批复，本项目总投资为 47100.00 万元。

2、项目资金筹措

本项目总投资为 47100.00 万元，其中项目资本金 20100.00 万元，约占项目总投资的 42.68%，资本金来源于财政资金。发行专项债券总计 27000.00 万元，约占项目总投资的 57.32%，其中：2020 年发行政府专项债 27000.00 万（2020 年 1 月发行第一批 8000 万元，第二批 19000 万元），发行期限为 10 年。

单位：万元

项目	金额	比例
项目资本金	20100.00	42.68%
财政资金	20100.00	42.68%
政府专项债券	27000.00	57.32%
合计	47100.00	100.00%

3、项目收入、成本和收益预测

（1）项目运营收入

依据可行性研究报告，本项目运营收入主要为租金收入、物业费收入、商业收入、周边土地增值收入。

租金收入：由于目前相关租金标准尚未制定，本次测算根据目前策勒县及新疆其他地区厂房、综合业务用房等出租情况，厂房租金标准按照 0.55 元/平方米/天计算，综合业务用房租金标准按照 0.65 元/平方米/天计算。根据厂房、综合业务用房等的设计面积，可测算出租金收入总计 4679 万元/年。考虑到通货膨胀因素，按照年 3% 增加。

物业费收入：本产业园物业费标准设为 0.3 元/平方米/月，产业园内标准化厂房、综合业务及附属用房的建筑面积之和为 22.07 万平方米，可测算出物业费收入为 79 万元/年。考虑到通货膨胀因素，按照年 3% 增加。

商业收入：考虑到产业园内从业人员的消费需求，项目公司可通过经营超市、餐饮、娱乐及广告招商等商业行为获取一定量的商业开发收入，商业开发收入预估为 150 万元/年。考虑到通货膨胀因素，按照年 3% 增加。

周边土地增值收入：由于产业园的建成和完善，周边土地必将升值，按照每亩土地增值 22 万元，年出让土地 150 亩考虑，年增土地收入 3300 万元。考虑到通货膨胀因素，按照年 3% 增加。考虑扣除政府土地基金收入，暂估按年度周边土地收入的 75% 作为该项目土地收入。

运营效率：本项目于 2020 年 7 月建成，2021 年运营收入按照正常运营年份营业额的 70% 计算，2022 年运营收入按照正常运营年份营业额的 85% 计算；2023 年至 2030 年运营收入按照正常运营年份

营业额的 100% 计算。

根据以上预测信息确定预测，项目债券存续期内年度收入情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
租金收入	3,275.30	3,977.15	4,679.00	4,819.37	4,963.95	5,112.87	5,266.26	5,424.24	5,586.97	5,754.58	48,859.69
物业费收入	55.30	67.15	79.00	81.37	83.81	86.33	88.92	91.58	94.33	97.16	824.94
商业收入	105.00	127.50	150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	1,566.35
周边土地增值收入	2,475.00	2,549.25	2,625.73	2,704.50	2,785.63	2,869.20	2,955.28	3,043.94	3,135.26	3,229.31	28,373.10
运营收入合计（万元）	5,910.60	6,721.05	7,533.73	7,759.74	7,992.53	8,232.31	8,479.28	8,733.65	8,995.66	9,265.53	79,624.09

（2）项目运营成本

本项目经营成本包括人员工资、维修费用和企业管理费用。

人员工资：根据当地的收入情况取人员平均工资为 4 万元/年，则厂房出租率为 100% 后，总人员工资为 204 万元/年。本项目运营维护人员测算如下。

运营维护人员测算表

序号	人员岗位	人数	备注
1	招商人员	4	4 人，固定配置
2	环卫人员	15	人均负责 15000 平方米
3	维修人员	7	约 7 人，随厂房出租情况配置人员
4	保安人员	20	约 20 人，随厂房出租情况配置人员
5	财务人员	2	2 人，固定配置
6	管理人员	3	3 人，固定配置
7	合计	51	

修理费：是指产业园运营过程中发生的各项维修费用，包括标准化厂房、综合业务及附属用房、配套市政基础设施维修、维护、保养等费用。修理费参照房屋公共维修基金计算方法，简化处理为

每年取建设投资的 0.5%，每年修理费约为 236 万元。

企业管理费：包括企业经营管理过程中发生的办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费及其他等，本次测算企业管理费取人员工资、修理费总和的 10%，年均约为 53 万元。

本项目于 2020 年 7 月建成，2021 年运营成本按照正常运营年份成本的 70% 计算，2022 年运营成本按照正常运营年份成本的 85% 计算；2023 年至 2030 年运营成本按照正常运营年份成本的 100% 计算。

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
人员工资	142.80	173.40	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	1,948.20
修理费	165.20	200.60	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	2,253.80
企业管理费	37.10	45.05	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	506.15
运营成本合计	345.10	419.05	493.00	493.00	493.00	493.00	493.00	493.00	493.00	493.00	4,708.15

（3）项目税费

根据本项目可行性研究报告及现行税法规定，增值税：固定资产出租税率 9%；物业服务税率 6%。城市维护建设税 5%，城市教育附加税率 3%，地方教育附加税率 2%；所得税取 25%。

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1、增值税										127.07	127.07
2、城建税及附加税										12.71	12.71
3、企业所得税	241.19	392.77	544.34	578.12	612.92	648.77	685.69	723.71	762.88	903.28	6,093.67

税费合计	241.19	392.77	544.34	578.12	612.92	648.77	685.69	723.71	762.88	1,043.05	6,233.45
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	----------

(4) 项目损益表

项目损益表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	总计
一、经营收入/成本/税金											
1. 项目收入	3153.36	3829.08	4504.80	4639.95	4779.15	4922.52	5070.20	5222.30	5378.97	5540.34	47040.67
2. 项目成本	323.99	393.42	462.85	462.85	462.85	462.85	462.85	462.85	462.85	462.85	4420.21
3. 税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	139.77	139.77
4. 利息折旧及摊销前利润	2829.37	3435.66	4041.95	4177.10	4316.30	4459.67	4607.35	4759.45	4916.12	4937.72	42480.68
二、折旧与摊销											
1. 总折旧和摊销	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	784.60	7846.00
2. 息税前利润	2044.77	2651.06	3257.35	3392.50	3531.70	3675.07	3822.75	3974.85	4131.52	4153.12	34634.68
三、利息支出											
1. 利息费用	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	540	10260.00
2. 税前利润	964.77	1571.06	2177.35	2312.50	2451.70	2595.07	2742.75	2894.85	3051.52	3613.12	24374.68
四、企业所得税	241.19	392.77	544.34	578.12	612.92	648.77	685.69	723.71	762.88	903.28	6093.67
五、其他收入	2475.00	2549.25	2625.73	2704.50	2785.63	2869.20	2955.28	3043.94	3135.26	3229.31	28373.10
六、净利润/净亏损	3198.58	3727.55	4258.74	4438.87	4624.41	4815.51	5012.34	5215.08	5423.90	5939.15	46654.12

4、项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，

本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、现金流入	500.00	46,600.00	5,910.60	6,721.05	7,533.73	7,759.74	7,992.53
1. 资本金流入	500.00	19,600.00					
2. 债券资金流入		27,000.00					
3. 运营收入			5,910.60	6,721.05	7,533.73	7,759.74	7,992.53
二、现金流出	500.00	47,257.00	1,666.29	1,891.82	2,117.34	2,151.12	2,185.92
1. 固定资产投资	500.00	46,600.00					
2. 建设期债券利息		630.00					
3. 发行费用		27.00					
4. 运营成本			345.10	419.05	493.00	493.00	493.00
5. 相关税费			241.19	392.77	544.34	578.12	612.92

6、运营期债券利息			1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
7、债券本金							
三、净现金流量	0	(657.00)	4,244.31	4,829.23	5,416.39	5,608.61	5,806.61
四、累计净现金流量	0	(657.00)	3,587.31	8,416.54	13,832.93	19,441.55	25,248.15

续表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	总计
一、现金流入	8,232.31	8,479.28	8,733.65	8,995.66	9,265.53	126,724.09
1、资本金流入						20,100.00
2、债券资金流入						27,000.00
3、运营收入	8,232.31	8,479.28	8,733.65	8,995.66	9,265.53	79,624.09
二、现金流出	2,221.77	2,258.69	2,296.71	2,335.88	29,076.05	95,958.60
1、固定资产投资						47,100.00
2、建设期债券利息						630.00
3、发行费用						27.00
4、运营成本	493.00	493.00	493.00	493.00	493.00	4,708.15
5、相关税费	648.77	685.69	723.71	762.88	1,043.05	6,233.45
6、运营期债券利息	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00	10,260.00
7、债券本金					27,000.00	27,000.00
三、净现金流量	6,010.54	6,220.59	6,436.94	6,659.78	(19,810.52)	30,765.49
四、累计净现金流量	31,258.69	37,479.28	43,916.23	50,576.01	30,765.49	

5、资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 30,765.49 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

1、债券本息覆盖倍数

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 68682.49 万元，债券还本付息总额 37800.00 万元，发行费用 27.00 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.82 倍。项目能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

2、本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对项目未来专项收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析，详见下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	61814.24	65248.37	68682.49	72116.62	75550.74
债券本金及利息合计	37800.00	37800.00	37800.00	37800.00	37800.00
发行费用	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
债券本息覆盖率	1.63	1.72	1.82	1.91	2.00

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

（此页无正文）



北京政德会计师事务所
(普通合伙)

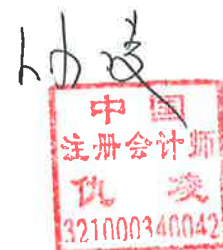


中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 12 月 11 日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

		姓名	阎运虎
		性别	男
出生日期	1972-11-17	工作单位	河北天时代会计师事务所有限公司
身份证号	130104721117245	身份证号码	130104721117245
		Identity card No.	

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格， This certificate is valid for this renewal. 2016 2017 2018	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效 This certificate is valid for this renewal. 2015 2014 2013
--	--



中国注册会计师协会

姓名 仇凌
Full name 刘男
性别 男
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平峰联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
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.



仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.



仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

扫描全能王创建



证书序号：0011986

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：

北京市财政局

二〇一九年十二月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		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	
 营业执照 (副本) (1-1)			
		名称 北京政德会计师事务所（普通合伙） 类型 普通合伙企业 出资人 仇凌 经营范围 代理记账；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；代理记账；从事会计师事务所业务以及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 2019年04月01日 合伙期限 2019年04月01日 至 2049年03月31日 主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	
登记机关 2019年 09月 27日 北京市石景山区市场监督管理局		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。 http://www.gsxt.gov.cn	

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：