

宁夏华恒信会计师事务所
银川市西夏区市本级结余棚改专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

委托单位名称： 银川市西夏区住房城乡建设和交通局

项目名称： 银川市西夏区市本级结余棚改专项债券收益与融资自求
平衡财务评价报告

签字注师： 卢雁 （CPA： 640100050004）

王学柱 （CPA： 640300140003）

报告文号： 华恒信会发[2021]277号

防伪编号： 09512021090001320280

防伪查询网址： [http://211.93.10.250:7022/nxicpa/common/content.do?
method=search](http://211.93.10.250:7022/nxicpa/common/content.do?method=search)



09512021090001320280
报告文号： 华恒信会发[2021]277号

银川市西夏区市本级结余棚改专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

华恒信会发[2021]277 号

我们接受银川市西夏区住房和城乡建设交通局委托,对银川市西夏区市本级结余棚改专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。发行人对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。

依据我们对支持这些假设的证据核实,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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、财务评估假设

(一) 一般假设

1. 发行人遵照《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）规定进行本项目申请,无重大不合规事项;
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政策无重大变化;
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. 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。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划,发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;
2. 未来土地出让价格在正常范围内变动,本项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符;
3. 发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

二、应付本息情况

银川市西夏区市本级结余棚户区改造项目计划融资额 10,000.00 万元,全部以专项债券融资。

本期债券拟融资金额 10,000.00 万元,假设债券票面利率 3.37%,在债券存续期间每年年末支付债券利息。本项目债券系于 2019 年 3 月 25 日一次性发行,期限为 5 年,原拟安排用于西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花职工自建楼棚户区改造项目,因该项目与银川市火车站整体改造规划设计冲突而暂停实施,资金未支出,为提高债券资金使用效益,银川市人民政府拟将未使用债券资金 10,000.00 万元转换用于本项目。债券存续期还本付息情况如下表:

金额单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
期初债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
本期还款	337.00	337.00	337.00	337.00	10,337.00	11,685.00
其中：还本					10,000.00	10,000.00
付息	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	1,685.00
期末债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		

注：该债券已于 2019 年 3 月 25 日发行，年利率 3.37%，按年付息

本期债券还本付息总额为 11,685.00 万元（含 2020 年、2021 年已支付利息合计 674.00 万元）。

三、土地出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目收储土地自债券存续期当年开始土地挂牌交易，且在三年内出让完毕，根据对项目土地出让收益预测的审核，以融资开始日起第一年末土地挂牌交易的现金流入，考虑各项政策提留成本的情况，土地挂牌交易收入按后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”中土地出让收益预测数据计算，可用于资金平衡土地相关收益总额为 39,370.60 万元。

四、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，该项目收益覆盖倍数为 3.37 倍。

五、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来三年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对土地使用价格向下波动进行敏感性分析。

经测算，当土地价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的土地出让净收益为 35,433.54 万元，收益覆盖倍数下降为 3.03 倍；当土地价格比预测下降 20%

时,可用于资金平衡的土地出让净收益为 31,496.48 万元,收益覆盖倍数下降为 2.70 倍。

综上所述可见,本项目具有一定的抗风险能力。

附件:银川市西夏区市本级棚改项目预期收益、成本及融资平衡说明



宁夏华恒信会计师事务所

中国

银川

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年九月三日

银川市西夏区市本级结余棚改专项预期收益、 成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

本项目实施单位为银川市西夏区住房和城乡建设交通局。

（二）项目概况

1. 项目所在地情况

银川是中国丝绸之路经济带和新亚欧大陆桥沿线的重要商贸城市，位于“呼-包-银-兰-青经济带”的中心地段，也是宁蒙陕甘周边约 500 公里范围内的区域性中心城市，区位优势明显，交通便捷，现已形成了公路、铁路、航空为主的立体交通网，成为全国 17 个区域性物流节点城市之一。银川市地理条件优越，土地资源丰富，地势平坦，气候四季分明，水资源相对充沛，适宜生产和人居。

2. 项目情况

银川市西夏区市本级结余棚改专项债券发行涉及银川市西夏区西干渠管理处家属区、农垦糖厂五连、兴盈六队平房区、农垦干部学校等四个棚户区改造项目，拆迁改造土地面积 404.19 亩，拆迁各类建筑面积 33,286.51 平方米，多为上世纪八十、九十年代老旧建筑，土地性质为国有和集体建设用地。项目地点及征收范围：西干渠管理处家属区，东至宏图街、西至干沟路、南至北京西路、北至怀远西路；农垦糖厂五连，西夏区培华路以北、文萃街以东；兴盈六队平房区，西夏区萌城西巷以北、西花园巷以西；农垦干部学校，西夏区同心北街东侧、学院路北侧。该项目已列入 2021 年棚户区改造计划，采取回购新华家园安置区住宅的方式实现。

筹集资金主要用于安置房源回购、土地收储费用支出和土地一级开发，本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、财务评估假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）规定进行本项目申请,无重大不合规事项;
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政策无重大变化;
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. 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。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;
2. 未来土地出让价格在正常范围内变动,本项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符;
3. 发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、评价的政策依据

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）（以下简称通知），提出在法定专项债券限额内,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。2018 年，财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），推出地方政府棚户区改造专项债券新品种。

根据《通知》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，且现金流收入应当具有能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。同时，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

四、项目投资估算及债券发行计划

（一）项目投资估算

本项目预计总投资为 12,634.26 万元，具体投资情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目内容	成本估算	所占比例 (%)
1	一、土地补偿、安置补助及青苗补偿费	466.27	3.69
2	二、场地平整费（清渣费）	149.78	1.18
3	三、税费	4.84	0.04
4	四、安置房购买资金、过渡费、搬迁费等费用	11,768.67	93.15
5	五、其他支出	244.70	1.94
6	六、预计总投资	12,634.26	100.00

（二）项目资金筹措

银川市西夏区市本级结余棚改项目总投资 12,634.26 万元，其中：调整使用新增专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资 79.15%，中央、自治区城镇保障性安居工程专项补助资金 1,402.54 万元，剩余 1,231.72 万元由西夏区财政局自筹。本次拟转换使用的 10,000.00 万元棚户区改造专项债券，可使用期限为 3 年，根据国内近期类似项目债券利率情况，本次债券发行利率暂定为 3.37%。

五、项目收益预测

本项目总投资 12,634.26 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。债券存续期内，银川市西夏区市本级结余棚改项目可实现土地出让净收益 39,370.60 万元，经营期累计需支付债券本息 11,685.00 万元。

(一) 出让土地收入测算

单位：亩、万元

年份	出让面积	出让单价	出让收入
2021 年	96.77	148.00	14,322.30
2022 年	96.77	148.00	14,322.30
2023 年	129.89	147.00	19,096.40
合计	323.43		47,741.00

(二) 土地出让净收入测算

金额单位：万元

序号	项目内容	金额	比例/标准
1	一、土地出让收入	47,741.00	
2	二、土地出让计提基金	8,370.40	
3	(一) 农业土地开发资金	254.43	七等: 59.00 元/m ² , 比例: 20%
4	(二) 农田水利建设资金	2,387.05	5%
5	(三) 保障性住房建设资金	954.82	2%
6	(四) 教育资金	2,387.05	5%
7	(五) 被征地农民养老保险专项资金	2,387.05	5%
8	三、用于资金平衡的土地相关收益	39,370.60	

注：上述估算数据来源于宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司出具的《银川市西夏区市本级结余棚改专项债券融资平衡方案评价报告》

六、融资平衡情况

本项目土地出让金作为还本付息基础，拟出让土地用途主要为商业用地、居住用地和教育科研用地。根据宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司出具的《银川市西夏区市本级结余棚改专项债券融资平衡方案评价报告》报告显示，本债券对应地块土地出让预计从 2021 年开始，至 2023 年完成，出让净收

入为 39,370.60 万元。在债券存续期间,土地出让净收入和项目资本金投入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。根据项目资金平衡分析结果显示,银川市西夏区市本级结余棚改专项债券项目的资金覆盖倍数可达到 3.37 倍,能够满足资金筹措充足性的要求。土地出让结束后的留存资金可以用于支付后续项目债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 25,051.34 万元。

七、项目财务风险分析

(一) 本项目债券还本付息计划

单位: 万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
期初债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
本期还款	337.00	337.00	337.00	337.00	10,337.00	11,685.00
其中: 还本					10,000.00	10,000.00
付息	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	1,685.00
期末债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		

注: 该债券已于 2019 年 3 月 25 日发行, 年利率 3.37%, 按年付息, 2020 年、2021 年已支付利息合计 674.00 万元

(二) 本项目债券偿还期资金平衡情况

单位: 万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一、现金流入						
资本流入						
债券资金流入(转换)	10,000.00					10,000.00
土地出让现金流入		11,811.18	11,811.18	15,748.24	-	39,370.60
现金流入总额	10,000.00	11,811.18	11,811.18	15,748.24	-	49,370.60
二、现金流出						

建设期资金流出		12,634.26	-	-	-	12,634.26
债券还本付息	337.00	337.00	337.00	337.00	10,337.00	11,685.00
现金流出总额	337.00	12,971.26	337.00	337.00	10,337.00	24,319.26
三、现金净流量						
当年项目现金净流入	9,663.00	-1,160.08	11,474.18	15,411.24	-10,337.00	
期末项目累计现金留存额	9,663.00	8,502.92	19,977.10	35,388.34	25,051.34	
债券本息资金覆盖倍数						3.37

（三）敏感性分析

经测算，当土地价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的土地出让净收益为 35,433.54 万元，收益覆盖倍数下降为 3.03 倍；当土地价格比预测下降 20%时，可用于资金平衡的土地出让净收益为 31,496.48 万元，收益覆盖倍数下降为 2.70 倍；当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在-20%波动范围内变动时，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本期银川市西夏区市本级结余棚改专项债券项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

八、项目重大经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过该项目的实施，预计可获得出让净收益 39,370.60 万元，债权存续期内本息合计 11,685.00 万元，预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 3.37 倍，投资收益可覆盖债券本息，可提高债券资金使用效率。

（二）社会效益分析

通过该项目的实施，可进一步提高区域土地利用效率，拓展城市发展空间，对加快西夏区开发建设步伐，改善人民群众居住条件和西夏区投资环境，增加地方财政收入、促进经济发展、拉动相关产业发展、扩大内需等方面都将产生积极作用。

九、总体评价

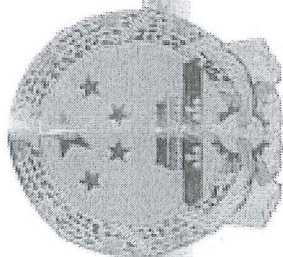
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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来满足银川市西夏区市本级结余棚改专项的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

宁夏华恒信会计师事务所

二〇二一年九月三日





营业执照

统一社会信用代码
91640100710672653P



扫描二维码，可
在“国家企业信用信息公示系统”了解更多信息，
如有疑问，请咨询当地市场监管部门。



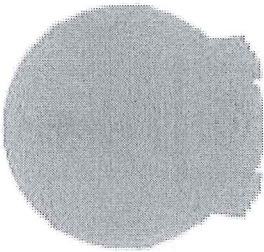
名称 宁夏华恒信会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 卢雁
经营范围 审计、验资、会计、财务等经济管理服务；法律、法规、国务院部门批准后方可开展经营活动。

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 1999年12月24日
营业期限 / 长期
住所 宁夏银川市兴庆区民族北街玺云台小区30号综合楼1301-1305室



登记机关

2019 年 08 月 23 日



会计师事务所

执业证书

名称：宁夏华恒信会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：卢曜

经营场所：

宁夏银川市兴庆区民族北街望云台小区综合楼1301-1305室

组织形式：有限责任

执业证书编号：64010005

批准执业文号：宁财(会协)发[1999]996号

批准执业日期：1999年12月13日



说明

证书序号：0003662

- 1、《会计师事务所执业证书》是财政部和财政部驻地方财政监察专员办事处准予执业的凭证。
- 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办理变更登记。
- 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：宁夏回族自治区财政厅

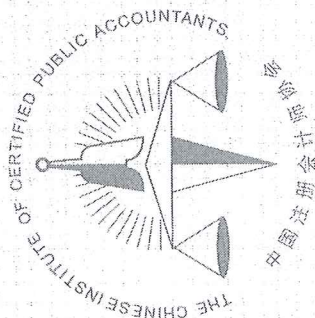
二〇一八年五月二十日

中华人民共和国财政部制

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: 640100050004
No. of Certificate
批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1998 08 03 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名	卢雁
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1969-01-09
Date of birth	
工作单位	宁夏华恒信会计师事务所
Working unit	
身份证号码	640103196901091829
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

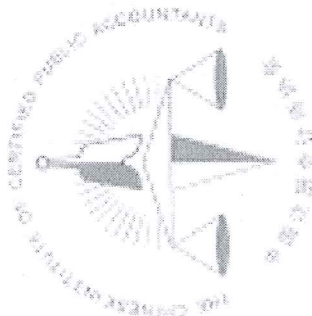
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

640300140003

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institution of CPA

发证日期: 2008 年 07 月 03 日
Date of Issuance



姓名	王学柱
Sex	男
出生日期	1964-02-10
工作单位	宁夏华恒信会计师事务所
身份证号码	640102196402100034

