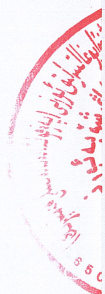


新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目
收益与融资自求平衡方案总体评价

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所
2019年1月



新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目 收益与融资自求平衡方案总体评价

根据石河子市土地开发整理（储备）中心（以下简称“石河子市土地开发中心”）与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所（以下简称“我们”）签订的《咨询服务协议书》，我们对新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所

2019年1月5日

附件：

新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目收益与融资自求平衡
方案总体评价

新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目

收益与融资自求平衡方案总体评价

一. 项目概述

(一) 项目的背景及意义

1、项目背景

在《新疆生产建设兵团国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《石河子市城市总体规划(2016-2030)》、《石河子市十三五规划纲要》等规划的基础上,就石河子市城市建设,石河子市的政府规划如下:

优化空间布局。按照城市总规“一轴、一带、五区”的空间布局,以“生产空间高效、生活空间适度、生态空间山清水秀”为目标,科学谋划空间开发格局,统筹城市发展规模,实施主体功能区战略,推进“城市、产业、生态”三类空间协调发展。坚持以土地利用集约化和功能配置协同化为导向优化城市城镇体系。中心城区实施“北控、南扩、西优、东调”空间发展策略,提升城市南部中心和构建北部中心,继续改造提升老城区,大力建设南部新区和配套建设东部开发区。十三五期间推进石河子市升格地级市工作,启动石河子扩区、设立建制镇等行动计划,积极推进总体规划实施。

对于土地储备项目的融资,2017年5月16日财政部及国土资源部联合下发的《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》(财预〔2017〕62号)中规定:发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

2018年1月17日财政部及国土资源部联合下发的《关于印发〈土地储备资

《金财务管理办法》的通知》（财综〔2018〕8号）中规定：土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府。土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由土地储备机构专项用于土地储备，具体资金拨付、使用、预决算管理严格执行财政部、国土资源部关于地方政府土地储备专项债券管理的规定。

2、项目意义

首先，有利于充分发挥政府在土地市场中对土地资源配置和宏观调控作用。其次，有利于改善土地供应方式和手段，优化房地产市场投资环境。第三，有利于土地资源的集约利用和经济的可持续发展。第四，有利于从长远利益着眼，科学编制城市总体规划。第五，有利于国企改革，实现土地资产变现。第六，有利于盘活土地资产，使国土资产保值增值，从源头上抑制国土资产的流失和腐败现象的发生。

石河子市天山路以南土地收储完成后，将极大的促进该片区的城市改造、升级进程。

（二）、项目建设内容

新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目主要建设内容如下：

本次拟储备的土地一共分为4个地块，总面积约1872.85亩（约124.86万平方米），均位于天山路以南，土地储备及整理面积合计1872.85亩，项目主要建设内容包括征地拆迁及土地整理。

本项目拟收储地块清单

序号	地块名称	四至界线	面积(亩)	可出让土地(亩)
1	44小区	北至天山路，南至南一路，西至东三路，东至东四路	473	473
2	45小区	北至南一路，南至南二路，西至东三路，东至东四路	600	600
3	54小区	南一路以南，西至东四路，东至东五路	185.85	185.85
4	68小区	北至天山路，南至南一路，西至东六路，东至东七路	614	614
	合计		1872.85	1872.85

本项目建设期1年，预计2019年3月开工，2020年3月完成，总投资为60,000万元。

本次项目拟通过新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目的方式完成项目筹资30,000万元，敞口部分通过自筹解决。

二. 评价要素

2018年5月4日，财政部下发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号），提出，对于项目收益专项债券应披露：债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息；项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益、收益和融资平衡方案等项目信息。

（一）资金充足性

石河子市在发展规划中明确指出：

严格控制3平方公里军垦城市历史风貌保护区核心区的拆旧建新。重点开发天山路以南地区。加快推进子午路轴线城市公共服务带建设。有序推进西工业园区进行“退二进三”改造，有序推进旧城更新和棚户区改造工程。

重点抓好道路改造提升工程，贯通城市大动脉、畅通城区毛细血管，打通断头路、活化微循环，将天山路打造成为石河子的景观大道。实施玛纳斯河铁路公路双层桥、天山路与玛纳斯县联结跨河大桥项目建设，全面完成北三路、北二路、西环路、东一路、北四路、东五路、东环路7条城市主次干道改造建设，向南重点打通东四路、南子午路、西四路连接高新区。逐步推进城市慢行系统、路口绿波带系统项目建设。

通过对石河子市土地开发中心提供的《新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目收益与融资自求平衡方案》中资金收支数据进行分析测算，新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目的资金覆盖率可达到2.12倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：《专项

债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国家的最新政策。省一级政府作为土地储备专项债券的发行主体，实际上给予了发债的较好的资格认定。后续各地土地储备的发行会通过省一级进行考核，所以赋予此类发债的机会，也是利好各级政府基于各地土地储备政策，制定相应的融资计划。而从政策方面看，对于相关资金的流向有较大的把控。比如说土地储备建成后，将获得土地出让收入，此类收入的用途应该和发债的本息偿付挂钩。在过去可能存在用其他财政收入来偿还此类发债本金，这反而干扰了土地储备的财务核算工作，也使得很多土地储备的账务算不清。而现在对于此类偿债机制的明确，其实是给各地的土地储备一个约束，防范乱发债，同时也要求土地储备过程中不断挖掘商业价值和经济价值。

另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，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，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目所需的资金，国家财政给予了极大支持，为地方政府提供了专项债券等多种融资渠道。

(二) 资金稳定性

根据本项目债券发行计划，本次计划发行30,000万元土地储备专项债券，10年期，预计利率4.5%/年，每年付息，到期还本。债券与总投资之间差额通过自筹资金补足。

存续期内，共支付专项债券本息合计为43,531万元

根据石河子市土地开发中心提供数据，本债券对应土地出让事项预计从2019年开始，至2028年完成，合计土地出让净收益净收入约为92,423万元。在专项债券存续期内，土地出让净收益净收入可有效覆盖项目对应项目建设

等成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。专项债券对应项目期末累计净现金结余18,892万元，资金稳定性总体上可以得到保证。

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，认为新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目项目可以用相对更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让净收益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，通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府土地储备专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据石河子市土地开发中心提供的《新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区土地储备项目收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及土地出让净收益收入与进度，债券利率暂按4.5%/年，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（自2019年2月起开始计息，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流分析测算：

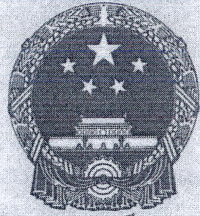
专项债券存续期现金流分析测算表

单位：万元

序号	项目	资金成本/年	专项债券存续期												合计
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年			
一	现金流入		61,297	5,915	6,732	6,856	8,389	8,873	7,356	6,932	5,915	4,158	122,423		
1	自筹资金												0		
2	专项债券资金	4.50%	30,000										30,000		
4	土地出让净收益		31,297	5,915	6,732	6,856	8,389	8,873	7,356	6,932	5,915	4,158	92,423		
5	其他现金流入												0		
二	现金流出		61,268	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	31,463	103,531		
1	专项债券融资费用	0.10%	30										30		
2	专项债券本金											30,000	30,000		
3	专项债券利息		1,238	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,463	13,501		
4	建设资金		60,000										60,000		
4	其他现金流出												0		
三	现金净流入		29	4,565	5,382	5,506	7,039	7,523	6,006	5,582	4,565	-27,305	18,892		
四	剩余本金		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0			
1	剩余债券本金		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0			
五	结余资金		29	4,594	9,976	15,482	22,521	30,044	36,050	41,632	46,197	18,892			
六	平均偿债覆盖率												2.12		

注：1、平均偿债覆盖率=土地出让净收益/存续期偿付本息总额

2、假设2019年1月底取得借款，2019年计算11个月利息。由于债券在2028年存在跨年，因而2028年计算13个月利息。



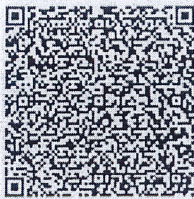
تجارەت كىشىسى
营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 916501000927550120

名 称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所
类 型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	新疆乌鲁木齐市天山区建国路 178 号恒强工贸三楼 305 室
负责人	李东吉
成立日期	2014 年 02 月 20 日
营业期限	2014 年 02 月 20 日至 长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）。（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）



تۇزۇلغۇچى ئورگان
登记机关 乌鲁木齐市工商行政管理局

2017 年 12 月 26 日

证书序号: 5001609

说明

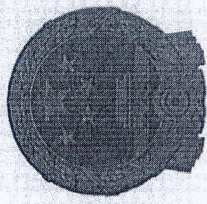
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
新疆分所

负责人: 李东吉
经营场所: 新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室

分所执业证书编号: 110102056501
批准执业文号: 新财会[2014]19号
批准执业日期: 2014年01月27日

