

察布查尔县棚户区改造（城中村）
二期建设项目专项债券方案总体评价

伊犁凌远专审[2018]第 059 号

伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)

察布查尔县棚户区改造（城中村） 二期建设项目专项债券方案总体评价

伊犁凌远专审[2018]第 059 号

察布查尔锡伯自治县住房和城乡建设局：

我们接受贵方委托，对察布查尔县棚户区改造（城中村）二期建设项目资金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。

一、 项目概述

新疆维吾尔自治区在“十二五”期间开始全面推进棚户区的改造，通过近两年多来的扎实工作，“政府主导、先征后拆、连片开发”的棚户区改造已取得突破性的进展，改变了一大批困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了棚户区居民的生活质量。

目前察布查尔县境内依然存在大量的棚户区(城中村)，房屋基础设施较为落后，多数房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在居住安全隐患；多数房屋户均面积狭小，不成套，基本没有排水设施，没有集中供暖，没有卫生间，生活条件简陋，居住环境较为恶劣，排水不畅、阴暗潮湿、乱搭乱建、乱堆垃圾，烧饭取暖用煤，冬不保暖，夏不挡风遮雨，环境污染十分严重；道路狭窄，无法硬化，雨天泥泞不堪；给察布查尔县各族人民群众生活带来严重威胁和隐患。

为此，察布查尔锡伯自治县人民政府拟开展棚户区（城中村）改造二期项目，察布查尔县棚户区改造城中村二期项目于 2016 年 10 月察布查尔县发改委正式以《关于察布查尔县棚户区改造（城中村）二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（察发改字【2016】358 号）批复实施，项目建设年限 2016—2018 年。

项目总投资共计 6300 万元，改造区域占地面积 177175.48 m²（266 亩），征迁群众户数 113 户，群众人数 509 人；拆迁房屋总建筑面积 45594.3 m²，征迁范围内均为住宅类建筑，共涉及县城 6 个片区（果尔敏西街片区、果尔敏街道路南北两侧片区、固尔扎路片区、查鲁盖街片区、殷德勒街片区、殷德勒街西片区、城镇农贸市场片区）。

本次项目拟通过财政投入资本金和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、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017] 89 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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，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。

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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1） 资金充足性

本项目通过出售改造后的棚户区土地取得的土地出让金收入作为还本付息基础，通过对察布查尔锡伯自治县财政局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，察布查尔县棚户区改造（城中村）二期项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.37 倍，能够满足资金筹措充足性的要求（测算表见附件：现金流分析）。

项目的实施一方面推动了土地市场化，通过棚户区改造，实现改造后土地出让面积 106560 平方米(160 亩)，获得土地出让金收入 8720 万元。另一方面实现了土地确权，规范土地管理。棚改完成后，棚改户实现拥有完全产权住房，盘活了存量土地，改善建设用地结构，提高土地配置和利用效率，使稀缺的土地资源得以有效利用，通过棚改的土地经过整合后成为国有土地，还配置了道路、商业、社区和公共服务设施，为城市可持续发展储备宝贵的土地资源。

（2） 资金稳定性

根据察布查尔县棚户区改造（城中村）二期项目专项债券发行计划，本债券共发行一期，发行额度为 4400 万元，期限为 10 年，债券与总投资之间的差额由资本金方式投入。

根据察布查尔锡伯自治县财政局提供数据，本债券涉及改造征收土地预计从 2018 年开始，至 2019 年完成，共计土地出让收入 8720 万元，本期债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应棚户

区土地改造及征收成本、债券的利息支出。期末项目累计净现金结余 2340 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、总体评价

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014] 43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足棚户区改造项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。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，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“棚户区改造项目收益债”。

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，认为察布查尔县棚户区改造（城中村）二期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，土地出让金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专项债券的方式满足部分察布查尔县棚户区改造(城中村)二期项目专项债券的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)

2018年7月25日



伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)

附件：现金流分析

根据察布查尔锡伯自治县财政局提供的 《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2019 年 10 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算：

现金流模拟测算表												单位：万元
年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
现金流入												
资本金流入	1,900.00											1,900.00
债券资金流入	4,400.00											4,400.00
其他融资资金流入												
土地出让现金净流入		1,456.24	1,255.68	1,142.32	1,028.96	915.60	802.24	688.88	575.52	462.16	392.40	8,720.00
现金流入总额	6,300.00	1,456.24	1,255.68	1,142.32	1,028.96	915.60	802.24	688.88	575.52	462.16	392.40	15,020.00
现金流出												
建设期资金流出	6,295.60											6,295.60
运营期现金流出												
债券发行费用	4.40											4.40
债券还本付息		198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	4,598.00	6,380.00
现金流出总额	6,300.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	4,598.00	12,680.00
现金净流量												
当年项目现金净流入		1,258.24	1,057.68	944.32	830.96	717.60	604.24	490.88	377.52	264.16	-4,205.60	2,340.00
期末项目累计现金结存额		1,258.24	2,315.92	3,260.24	4,091.20	4,808.80	5,413.04	5,903.92	6,281.44	6,545.60	2,340.00	
平均偿债覆盖率	1.37											

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)



تجارەت كىنشكىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

与原件相符

统一社会信用代码 9165400259281156XN

نام
تىپى
ئاساسلىق تىجارەت يۈرۈشى
مەھسۇلات
ئىجرائىتى شەرتى
ئىجرائىتى ۋاقتى
تەسىس قىلىنىش مۇددىتى
ھەمكارلىق دەۋرى
تىجارەت دائىرىسى
مەھسۇلات

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)

普通合伙企业

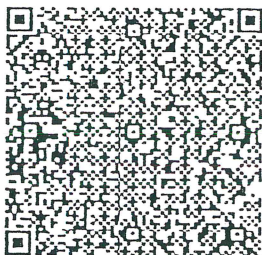
新疆伊犁州伊宁市斯大林街2巷9号福源小区A

丁开洋

2012年03月20日

2012年03月20日至长期

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培；法律、法规规定的其他业务。（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان

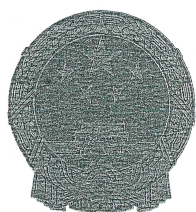
登记机关

伊宁市工商行政管理局

كۈنى - ئاينىڭ
年 月 日

2016 03 23

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)



会计师事务所 执业证书

与原件相符

证书序号: 0003883

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》。

名 称: 伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 丁开洋

主任会计师:

经 营 场 所: 伊宁市斯大林街2巷2号福源小区A楼2单元3层3号

组 织 形 式: 普通合伙

执业证书编号: 65400010

批准执业文号: 新财会[2012]5号

批准执业日期: 2012年02月23日

发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一二年六月十九日

中华人民共和国财政部制

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)



与原件相符



姓 名	丁开洋
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1975-11-05
Date of birth	
工 作 单 位	伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身 份 证 号 码	651101751105281
Identity card No.	

伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

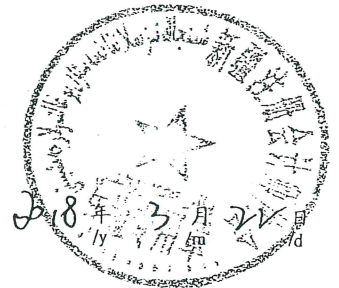
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

与原件相符

证书编号: 65040035000-1
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: 1998 年 12 月 05
Date of Issuance /y /m /d





与原件相符



姓 名	刘绪仁
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1951-09-28
Date of birth	
工 作 单 位	伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）
Working unit	
身 份 证 号 码	654124510928001
Identity card No.	

伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

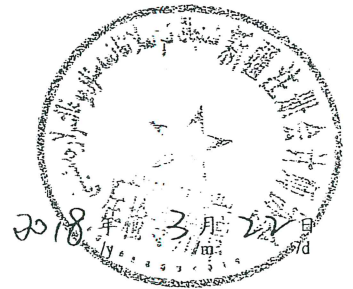
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

与原件相符

证书编号:
No. of Certificate 650400380002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 新疆注册会计师协会

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



伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)