



新疆信德
Xinjiang Xinde

巩留县棚户区改造项目专项债券方案 总体评价

新信德咨字〔2019〕27号

新疆信德有限责任会计师事务所

Xinjiang XinDe Limited Liability Certified Public Accountants

地 址 (Address): 新疆乌鲁木齐市新华南路 160 号万国大厦 11 层

电 话 (Telephone): (0991) 2839123 转 8035 8023 8006

传 真 (Fax): (0991) 2811863 邮政编码 (Post code): 830002

巩留县棚户区改造项目专项债券方案

总体评价

新信德咨字〔2019〕27号

一、项目概述

棚户区改造是改善老百姓居住环境，完善城市功能的客观要求，是促进经济社会协调发展的有效途径，是城市住房保障工作的重要内容。为改善巩留县棚户区居民的住房条件，完善市政设施和公共服务设施，改善城市环境，集约利用土地，着力保障和改善民生，促进民族团结，维护社会和谐，落实社会稳定和长治久安总目标，巩留县实施棚户区改造项目。项目主要内容及规模为：征收补偿安置棚户区住户 154 户，征收总建筑面积 32340 平方米，棚户区改造及征收整治面积合计 870 亩及相应配套基础设施建设。

本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府棚户区改造专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素

2017 年财政部发布《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。

2018年3月，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），推出棚户区改造专项债券。按照管理办法要求，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项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。

（1）资金充足性

本项目以385.3亩腾空土地的土地出让金收入作为地方政府专项债券还本付息基础。

通过对巩留县住房和城乡建设局提供的《巩留县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，巩留县棚户区改造项目本期发行地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到1.24倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），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地方政府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，更好地发挥地方政府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

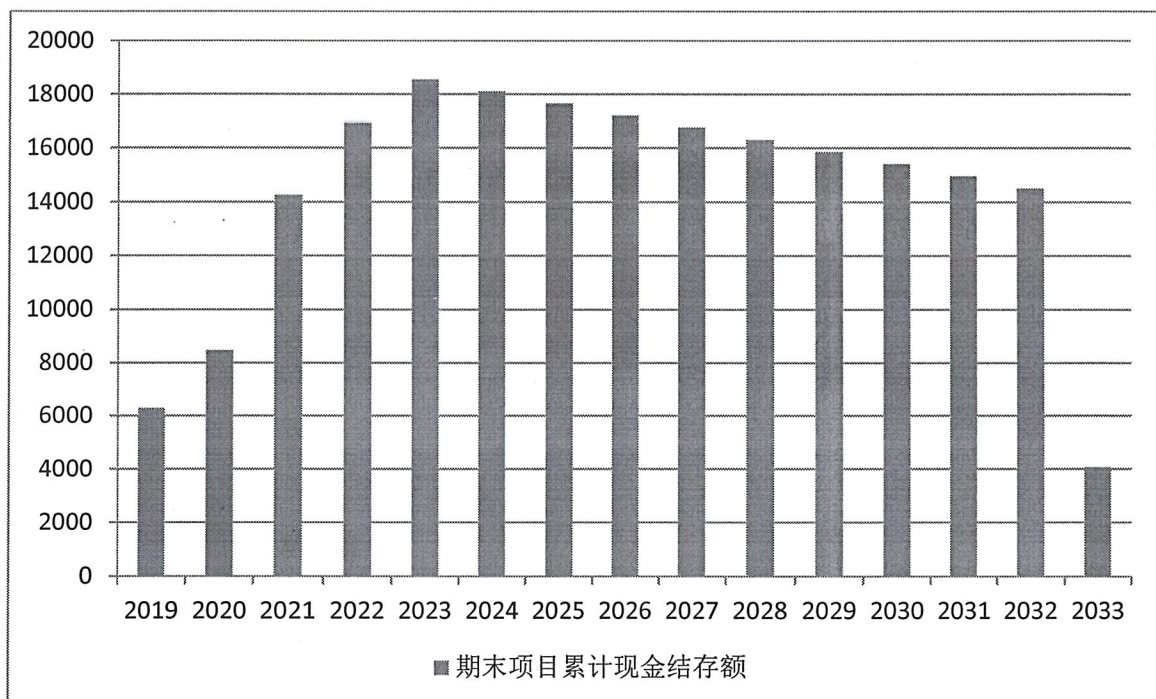
债券的市场化改革。

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，棚户区改造项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从新疆维吾尔自治区实际出发的地方政府市政项目“收益债”。

(2) 资金稳定性

根据巩留县棚户区改造项目地方政府专项债券发行计划，本期申请地方政府专项债券发行金额为 10000 万元，十五年期。根据巩留县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应地块土地出让预计 2019-2023 年出让完，土地出让净收益共计 20806.2 万元。在债券存续期内，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 4056.2 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

巩留县棚户区改造项目地方政府专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



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地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为巩留县棚户区改造项目地方政府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专项债券的方式满足部分巩留县棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

新疆信德有限责任会计师事务所

二〇一九年五月五日



附录一：现金流分析

根据巩留县住房和城乡建设局提供的《巩留县棚户区改造项目融资与自收益平衡方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券利率暂按 4.5% 测算，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（专项债券期限 15 年，第 15 年一次性还本，发行费为债券发行金额的 0.1%，登记服务费为债券发行金额的 0.01%）进行了现金流分析测算，见下表：

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
现金流模拟测算表																
现金流入																
资本金流入																0
债券资金流入	10000															10000
其他资金流入	2898.32															2898.32
土地出让现金净流入	4161.24	5201.82	6241.86	3121.2	2080.08											20806.2
现金流入总额	17059.56	5201.82	6241.86	3121.2	2080.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33704.52
现金流出																
建设期资金流出	10307.66	2579.66														12887.32
运营期资金流出																0
债券发行费用和登记服务费	11															11
债券还本付息	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10450
现金流出总额	10768.66	3029.66	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	29648.32
现金净流量																
当年项目现金净流入	6290.9	2172.16	5791.86	2671.2	1630.08	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-10450
期末项目累计现金结存额	6290.9	8463.06	14254.92	16926.1	18556.2	18106.2	17656.2	17206.2	16756.2	16306.2	15856.2	15406.2	14956.2	14506.2	14056.2	4056.2
评价偿债覆盖率	1.24															



تجارهت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 2-2

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىزاھات رايونى 916501007422263324
统一社会信用代码

نامى	新疆信德有限责任会计师事务所
تىپى	有限责任公司(自然人投资或控股)
تۇرۇشلۇق ئورنى	新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 160 号
قارغۇچىسى ۋە كىشىسى	郜丽忠
تەزىمىلەنگەن كاپىتالى	贰佰叁拾万元人民币
قۇرۇلغان ۋاقتى	2002 年 09 月 30 日
تىجارەت مۇددىتى	2002 年 09 月 30 日 至 长期
تىجارەت دائىرىسى	审计会计报表；验证注册资本；办理企业合并、分立、清算的审计业务； 基本建设财务决算审计；财税咨询。（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）



تىجارەت ئورگانى
登记机关



2017 年 08 月 07 日

仅为出具报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明新疆信德有限责任会计师事务所是合法组织未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjaic.gov.cn

چۇملىغا خىلى جۇمھۇرىيىتى ۋەزىت بىرەنە مەھكىمەت ھەيۋىتى باشقۇرۇش باھال ئىدارىسى تەرىپىدىن باشقۇرۇلغان
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 00038876

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: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一一年六月十三日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 新疆信德有限责任会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 邵丽忠

经营场所: 乌鲁木齐市新华南路100号万国大厦11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 55010037

批准执业文号: 新财会[2002] 1035号

批准执业日期: 2002年09月18日

仅为出具审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明新疆信德有限责任会计师事务所具有的执业资质，经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方透露或披露。