

博乐市 2019 年棚户区改造二期项目 专项债券的评价报告



新疆高博有限责任会计师事务所

地址：乌鲁木齐市安居南路 802 号鸿瑞豪庭 4 号楼 17 层

电话：0991-2308726 2306726

评价报告

新高会咨字[2019]015号

博尔塔拉蒙古自治州博乐市财政局：

我们接受委托，对博乐市 2019 年棚户区改造二期项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。博州博乐市财政局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。

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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

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，认为博乐市 2019 年棚户区改造二期项目能够以相对较低的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障 2019 棚户区改造项目顺利实施。

综上所述，通过发行博乐市 2019 年棚户区改造二期项目收益与融资自求平

衡专项债券的方式满足该项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



新疆高博有限责任会计师事务所

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年四月二十九日

评价说明

一、评价内容

2017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，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对博乐市2019年棚户区改造二期项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

博乐市2019年棚户区改造二期项目，本项目计划改造1100户，安置方式采用货币补偿或房屋安置的方式。

本次棚户区改造片区占地面积1450.00亩，征收群众户数1100户，征收人数3850人。征收房屋总建筑面积112400.00㎡。项目建设期2年。

（二）项目投资估算

博乐市2019年棚户区改造二期项目总投资48,000.00万元。其中，房屋征收补偿安置费用45,070.00万元，其他费用431.00万元，基本预备费2,499.00万元。

（三）资金筹措方案

1. 资金来源

自有资金来源：自有资金出资10,000.00万元，占比20.83%，资金来源为博乐市博乐市财政局统筹安排。

融资来源：本项目通过发行专项债券融资38,000.00万元，占比79.17%。结

合项目和市场实际情况，预计本次发行利率为4%，到期一次性还本，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

2、债券发行计划

年度	规模（万元）
2019年	35,000.00
2020年	3,000.00
合计	38,000.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（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）发行人预测的土地出让收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

2. 项目净收益预测评价

博乐市 2019 年棚户区改造二期项目实施后，可形成国有可出让建设用地 1,150.00 亩，用地性质均为商业用地。腾空土地由博乐市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，地价按 75 万元/亩计算，预测期可得土地出让净收益 84,195.43 万元。预计于 2020 年正式投入运营，项目收益预测如下表：

预测序号	预测年度	出让比例	出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	土地出让收入(万元)	土地出让管理费(万元)	土地出让代缴税金(万元)	土地出让净收益(万元)
2	2020	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
3	2021	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
4	2022	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
5	2023	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
6	2024	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
7	2025	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
8	2026	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
9	2027	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
10	2028	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
11	2029	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
12	2030	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
13	2031	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
14	2032	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
15	2033	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
16	2034	6.67%	76.67	75	5,750.25	28.75	108.47	5,613.03
合计		100%	1150		86253.75	431.27	1627.05	84,195.43

通过上述测算，债券存续期内预期可实现营业收入 84,195.43 万元。通过查阅可研报告数据，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收益的数据存在明显偏差。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 84,195.43 万元，专项债券本息合计 60,800.00 万元，本息保障倍数为 1.38 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	建设期		运营期						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	出让比例		6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
一	现金流入									
1	资本金流入		10,000.00							
2	专项债券资金流入	35,000.00	3,000.00							
3	土地出让净流入		5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03
小计	现金流入总额	35,000.00	18,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03
二	现金流出									
1	建设期资金流出	34,965.00	12995.50							
2	运营期现金流出									
3	债券发行费用	35.00	4.50							
4	债券付息		1,400.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
5	债券还本									
小计	现金流出总额	35,000.00	14,400.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
三	当年现金净流入		4,213.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03
四	期末累计现金结存额		4,213.03	8,306.06	12,399.09	16,492.12	20,585.14	24,678.17	28,771.20	32,864.23

现金流量模拟测算表

单位：万元

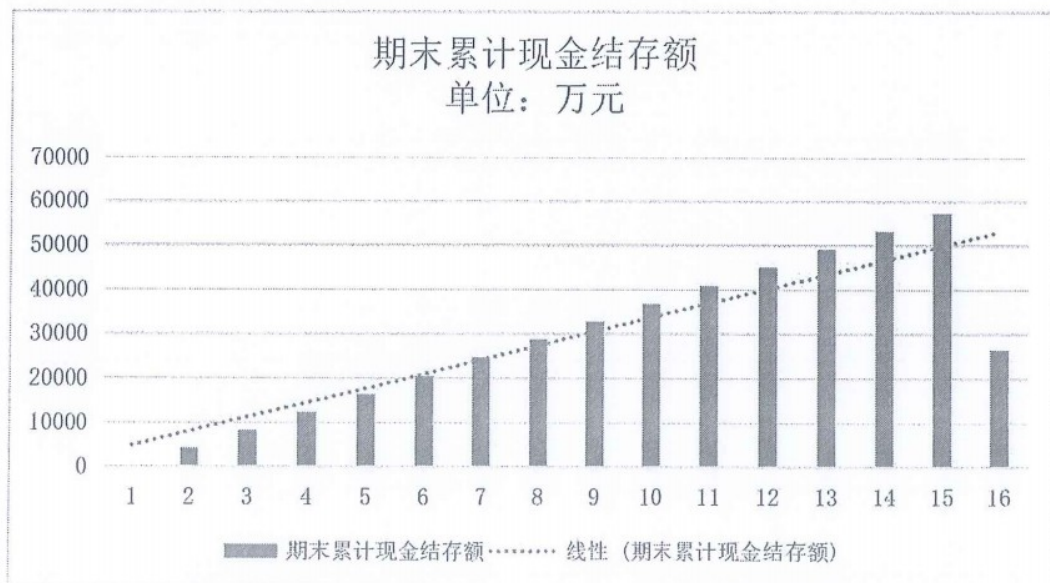
序号	项目	运营期								合计
		年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	预测期序号	10	11	12	13	14	15	16	17	
	出让比例	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%		
一	现金流入									
1	资本金流入									10,000.00
2	专项债券资金流入									38,000.00
3	土地出让净流入	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03		84,195.43
小计	现金流入总额	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03	5,613.03		132,195.43
二	现金流出									0.00
1	建设期资金流出									47,960.50
2	运营期现金流出									0.00
3	债券发行费用									39.50
4	债券付息	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	120.00	22,800.00
5	债券还本							35,000.00	3,000.00	38,000.00
小计	现金流出总额	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	36,520.00	3,120.00	108,800.00
三	当年现金净流入	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	4,093.03	-30,906.97	-3,120.00	23,395.43
四	期末累计现金结存额	36,957.26	41,050.29	45,143.32	49,236.35	53,329.37	57,422.40	26,515.43	23,395.43	481,358.88
	偿债覆盖倍数									1.38

2.项目平衡性评价

根据《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”)文件要求,专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

(1) 稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0即表明年度不存在资金缺口,资金能够保障建设和还本付息需要。根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算并编制柱形图为:



上述柱形图表明,在债券存续期间,项目运营并达到生产设计能力后的期末累计现金结存额均大于等于0,即:项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

(2) 充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,及其保障

程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 84,195.43 万元，专项债券本息合计 60,800.00 万元，本息保障倍数为 1.38 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（3）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。当项目收入下降 5%，其余条件不发生变化相关测试数据如下：

单位：万元

项目	金额
预测期内可用于偿债的现金流合计	79,985.66
专项债券本息	60,800.00
平均偿债覆盖率	1.32

当收入下降 5%，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 79,985.66 万元，专项债券本息合计 60,800.00 万元，本息保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

二、总体评价结论

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，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资

金筹措方案。

三、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

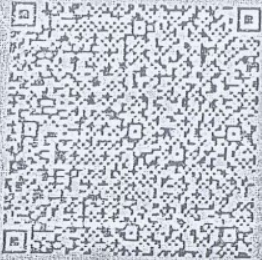
(فونومغا تونغا)

(副本) 2-2

بىرلىك كودى ئىچىسى ئىشەنچلىك نۇسخا

统一社会信用代码 9165010575765644X9

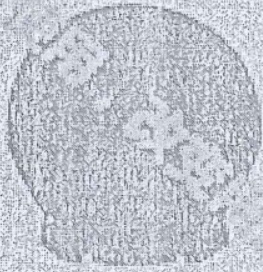
名 称	新疆高博有限责任会计师事务所
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	新疆乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭4栋1单元17层1710室
法定代表人	刘晓琴
注册资 本	捌拾万元人民币
成 立 期	2004年01月04日
营 业 期 限	2004年01月04日至2024年01月03日
经 营 范 围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



تەرجىمە ئورگان
 登记机关



乌鲁木齐市水磨沟区工商行
 政管理局
 年 月 日
 2016 04 26



会计师事务所 执业证书

名称: 新疆高博有限责任会计师事务所

主任会计师: 刘修琴

办公场所: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号地
址楼层4楼1单元17层1710室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 05010039

注册资本(出资额): 80万元

批准设立文号: 新财会[2003]118号

批准设立日期: 2003-12-24



证书序号: NO.011389

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,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

二〇〇四年一月十四日

中华人民共和国财政部制