

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券

方案总体评价

新疆安诚信有限责任会计师事务所

2019 年 4 月

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券 方案总体评价

新疆安诚信会所咨字【2019】第 3 号

根据温泉县住房和城乡建设局与新疆安诚信有限责任公司会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券（“本项目”）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。

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。

顺祝

商祺！

孟亮

注册会计师
新疆安诚信有限责任公司会计师事务所



附件：温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券方案总体评价

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券 方案总体评价

一、项目概述

为了贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24 号)的精神，自治区人民政府发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新政发[2007]73 号)，切实解决城镇低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城镇住房保障体系，满足城镇低收入家庭住房基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

目前温泉县还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，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；给温泉县各族人民群众生活带来严重威胁和隐患。急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。主要原因是征收难度大，征收难度大关键在于这些项目不单是棚户区改造界定的区域，期间和旧城及城中村范围有一定的重合和关联。为落实中央的民生保障要求，进一步推动温泉县城城中村提升改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

棚户区改造是重大民生工程 and 重大发展工程，能够改善住房困难家庭居住条

件，提高生活质量；能够完善城市功能，加快新型城镇化建设，提高城镇化质量；改善片区内人员成分复杂、社会管理薄弱等问题，对维护稳定具有重要意义。

为此，温泉县拟开展 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目。本项目计划实施棚户区改造 860 户，棚户区改造片区占地面积 1882 亩，房屋结构为土木和砖木，涉及征收人数 4300 人。安置方式为货币补偿或实物安置方式。

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

2018 年财政部、住房城乡建设部印发《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。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，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

本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。通过对温泉县住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.3

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 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目的融资需求，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，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”。

2、资金稳定性

根据温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目专项债券发行计划，本债券发行金额 23000 万元，期限 15 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入，本次发行为一期债券。

根据温泉县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应的腾空土地出让金预计从 2020 年开始，至 2034 年完成，出让总收入为 43500 万元。在债券存续期内，腾空土地出让收入可有效覆盖债券发行费用、本金及利息支出。期末项目累计净现金结余 4,955.00 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表所示：

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目债务偿还期内的资金留存情况表

（单位：万元）

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期末项目累计 现金结存额	-20.00	1,980.00	3,980.00	5,980.00	7,980.00	9,980.00	11,980.00	13,980.00
年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期末项目累计 现金结存额	15,980.00	17,980.00	19,980.00	21,980.00	23,980.00	25,980.00	27,980.00	4,955.00

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，认为温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设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，腾空土地出让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温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

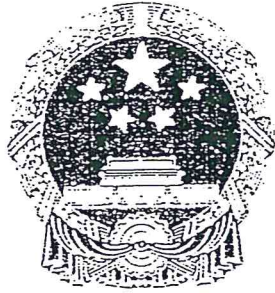
附录一：现金流分析

根据温泉县住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度进行了现金流分析测算：（温泉县政府投入资本金 7100 万元，发行 15 年期 23000 万元债券，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期一次偿还本金。第一次支付利息时间为 2020 年，发行费为债券发行金额的 0.1%）。现金流分析见下表：

现金流分析测算表（一）

单位（万元）

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流模拟测算表									
现金流入									
资本金流入	7,100.00								
债券资金流入	23,000.00								
其他融资资金流入									
经营现金净流入		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
现金流入总额	30,100.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
现金流出									
建设期现金流出	30,100.00								
运营期现金流出									
债券发行费用	20.00								
债券还本付息		1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
现金流出总额	30,120.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-20.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
期末项目累计现金结存额	-20.00	1,980.00	3,980.00	5,980.00	7,980.00	9,980.00	11,980.00	13,980.00	15,980.00
平均偿债覆盖率	1.39								



تجارهت كىشىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 916527017344581337 1-1

نامى
 名 称
 تىپى
 类 型
 تۇرۇشلۇق ئورنى
 住 所
 قانۇنىي ۋەكىلى
 法定代表人
 تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
 注册 资 本
 قۇرۇلغان ۋاقتى
 成 立 日 期
 تىجارەت مۇددىتى
 营 业 期 限
 تىجارەت دائىرىسى
 经 营 范 围

新疆安诚信有限责任会计师事务所
 有限责任公司(自然人投资或控股)
 新疆博州博乐市团结路 82 号

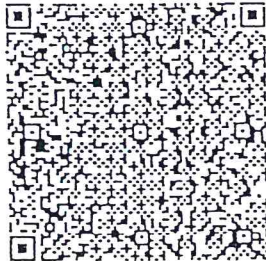
孟亮

壹佰万元人民币

2002 年 03 月 01 日

2002 年 03 月 01 日 至 2022 年 03 月 01 日

审计、验资、C 级资产评估;咨询服务、帐册及办公用品零售、
 工商企业登记代理。(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)



تىزىملىتىلگەن ئورگان

登 记 机 关 博乐市工商行政管理局

2018 年 09 月 02 日

证书序号: NO.0111345

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》。

会计师事务所 执业证书

新疆安诚信有限责任会计师事务所

名称:

孟亮

主任会计师:

博乐市团结路82号

办公场所:

有限责任

组织形式:

65090063

会计师事务所编号:

50 万元

注册资本(出资额):

新财登[2002]1004号

批准设立文号:

2002-02-19

批准设立日期:

发证机关:



新疆维吾尔自治区

2002年3月19日

年 月 日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘君
Full name 女
性别 别
Sex 1963-01-04
出生日期 新疆安诚信有限责任会计师事务所
Date of birth 所
工作单位 652721630104044
Working unit
身份证号码
Identity card No.





姓 名
Full name
性 别 孟亮
Sex
出 生 日 期 男
Date of birth
工 作 单 位 :975-07-01
Working unit
身 份 证 号 码 新疆安诚信有限责任会计师事务所
Identity card No. 552721750701081

