

# 精河县2019年棚户区改造项目专项债券

## 方案总体评价

新疆兴诺有限责任会计师事务所

地址：博乐市北京路111号州农机公司二楼

电话：0909-6281273

传真：0909-6281351

日期：二〇一九年五月八日

# 新疆兴诺有限责任公司会计师事务所

Xinjiang Xingnuo Certified Public Accountants Limited  
新疆兴诺会所咨字 [2019] 第002号

## 精河县2019年棚户区改造项目专项债券

### 方案总体评价

根据精河县住房保障工作领导小组办公室与新疆兴诺有限责任公司会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对精河县2019年棚户区改造项目专项债券（本项目）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向贵方提交总体评价报告，仅供参考。

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态模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

附送：精河县2019年棚户区改造项目专项债券方案总体评价

新疆兴诺有限责任公司会计师事务所：

中国注册会计师：



二〇一九年五月八日

# 精河县2019年棚户区改造项目专项债券

## 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),切实解决城市低收入家庭住房困难问题,加快建立和完善城市住房保障体系,满足城市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。

目前精河县还有很多建筑密度大,使用年限久、房屋质量老、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,急需实施改造。

为此,精河县拟开展 2019年 棚户区改造项目。

本项目建设期为2年,棚户区改造户数为1,500户,安置方式采用货币补偿方式。

本次棚户区改造片区占地面积2,141.17亩,征收户数1,500户,涉及拆迁人数 5,250人,征收房屋建筑面积295,500.00平方米,房屋结构为砖混、砖木、土木结构。

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。通过对精河县住房保障工作领导小组办公室提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，精河县 2019 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.17 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，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

根据精河县 2019 年棚户区改造项目专项债券发行计划，债券发行总金额 50,000 万元，期限 15 年；自筹资金 12,500 万元，其中：2019 年自筹 6,000 万元，计划申请政府新增专项债券资金 20,000 万元；2020 年自筹 6,500 万元，计划申请政府新增专项债券资金 30,000 万元。

根据精河县住房保障工作领导小组办公室提供数据，本债券对应的腾空土地出让金预计从2019年开始，至2034年完成，出让总收入为94,500万元。在债券存续期内，腾空土地出让收入可有效覆盖债券对应2019棚户区改造项目的投资成本、债券利息支出。腾空土地出让结束后的留存资金可支付后续债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余8,499.52万元，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。

(单位：万元)

年 度	当年现金流入总额	当年现金流出总额	期末项目累计结存额
2019年	31,768.72	26,920.00	4,848.72
2020年	42,268.72	38,780.00	8,337.44
2021年	5,768.72	2,250.00	11,856.16
2022年	5,768.72	2,250.00	15,374.88
2023年	5,768.72	2,250.00	18,893.60
2024年	5,768.72	2,250.00	22,412.32
2025年	5,768.72	2,250.00	25,931.04
2026年	5,768.72	2,250.00	29,449.76
2027年	5,768.72	2,250.00	32,968.48
2028年	5,768.72	2,250.00	36,487.20
2029年	5,768.72	2,250.00	40,005.92
2030年	5,768.72	2,250.00	43,524.64
2031年	5,768.72	2,250.00	47,043.36
2032年	5,768.72	2,250.00	50,562.08
2033年	5,768.72	22,250.00	34,080.80
2034年	5,768.72	31,350.00	8,499.52

### 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，认为精河县2019年棚户区项目专项债

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精河县 2019年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。

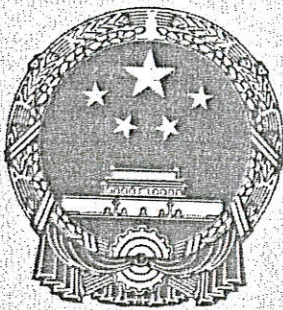
附录一： 现金流分析表

根据精河住房保障工作领导小组办公室提供的《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分析（2019年由精河县政府投入资本金，2019年发行年期200000万元债券，2020年发行年期300000万元债券，期限15年，债券利率按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2019年12月，发行费为债券发行金额的0.1%）。现金流分析见下表：

表：2-1

项目	建设期		运营期							
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年		
资本金流入	6,000.00	6,500.00								
债券资金流入	20,000.00	30,000.00								
其他融资资金流入										
土地出让现金净流入	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	
现金流入总额	31,768.72	42,268.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	5,768.72	
建设期资金流出	26,000.00	36,500.00								
运营期资金流出										
债券发行费用	20.00	30.00								
债券还本付息	900.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
现金流出总额	26,920.00	38,780.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
当年项目现金净流入	4,848.72	3,488.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	3,518.72	
期末项目累计现金结存额	4,848.72	8,337.44	11,856.16	15,374.88	18,893.60	22,412.32	25,931.04	29,449.76		
平均资金覆盖率										1.10





# تجارت كىشىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 91652701693420058W

名 称  
 类 型  
 住 所  
 法定代 表 人  
 注 册 资 本  
 成 立 日 期  
 营 业 期 限  
 经 营 范 围

新疆兴诺有限责任会计师事务所  
 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 新疆博州博乐市北京路111号(州农机公司二楼)  
 刘素兰

壹佰万元人民币

2009年09月19日

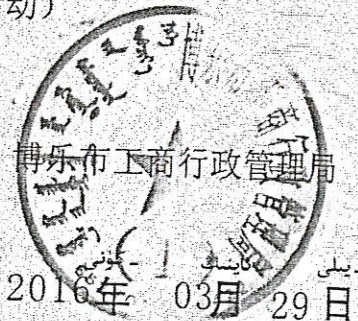
2009年09月19日至2029年09月19日

许可经营项目：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；法律法规规定的其他业务。 一般经营项目：无。(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 博乐市工商行政管理局



2016年 03月 29日

证书序号: 0003882

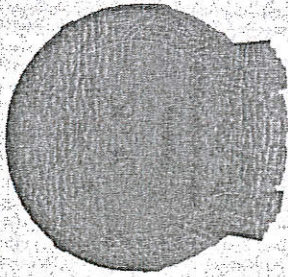
# 说明

- 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:



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 新疆兴诺会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 刘素兰

经营场所:

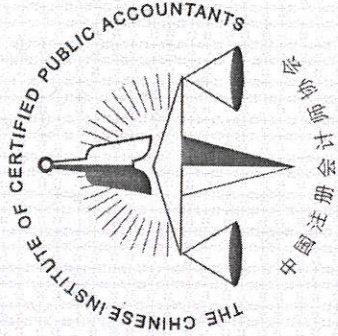
博州农机公司二楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 65270010

批准执业文号: 新财会[2009]37号

批准执业日期: 2009年09月14日



姓名: 韩荣丽  
 Full name: Han Rongli  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1973-11-14  
 Date of birth: 1973-11-14  
 工作单位: 新疆兴诺有限责任会计师事务所  
 Working unit: Xinjiang Xingnuo Limited Liability Accounting Firm  
 身份证号码: 652701197311140043  
 Identity card No.: 652701197311140043



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.

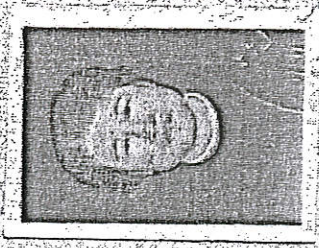
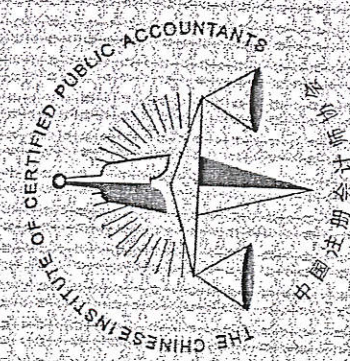
证书编号: 650900630010  
 No. of Certificate: 650900630010

批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
 Authorized Institute of: Xinjiang Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2007 年 07 月 31 日  
 Date of Issuance: 2007 / 07 / 31 / d

2018年3月22日接证





姓名 Full name 刘淑芬  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1956-09-05  
 工作单位 Working unit 新疆兴诺有限责任会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 657721195609050142



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.



证书编号: 650900610013  
 批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
 Authorized Institute of Certified Public Accountants of Xinjiang  
 发证日期: 2006年04月07日  
 Date of Issuance: 2006年04月07日  
 2018年3月22日续证