

吐鲁番市高昌区棚户区改造专项债券
方案总体评价

新疆方夏有限责任会计师事务所

新疆乌鲁木齐市中山路联合大厦B座22层

2018年8月

吐鲁番市高昌区棚户区改造项目专项债券方案总体评价

新方夏咨字2018[001]号

根据吐鲁番市高昌区棚户区改造项目法人单位与新疆方夏有限责任会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对吐鲁番市高昌区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，在此向吐鲁番高昌区住房与城乡建设局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

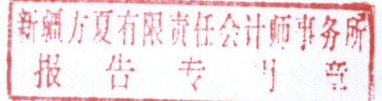
商祺！

夏军民

注册会计师

新疆方夏有限责任会计师事务所

附件：吐鲁番市高昌区棚户区改造项目专项债券方案总体评价



吐鲁番市高昌区棚户改造项目专项债券

方案总体评价

一、项目概述

我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出棚户区改造工程。在过去几年中，我国进行了大规模的棚户区改造，约改造 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。住房是人的生存之所，发展之基。棚户区改造的建设，是一项上承天意下安民心之举，对加快城市建设步伐，发展区域经济，提高人们生活水平，构建和谐社会有着十分显著的经济效益、社会效益和环境效益。

为此，为改善中低收入群体居住条件，吐鲁番市将棚户区拆迁改造工程列为“为民办实事”之首，采取就地及就近集中安置方式，实行产权调换，执行吐鲁番市旧城（棚户区）及城中村改造房屋征收补偿办法（暂行）的规定，拟开展共计7个棚户区改造项目。改造项目包括：锦绣高昌小区棚户区改造项目、蓝天国际二期棚户区改造项目、尚雅小区棚户区改造项目、天泽家园小区棚户区改造项目、七泉湖镇国有工矿棚户区改造项目、城中村一片区棚户区改造项目、城中村三片区棚户区改造项目。其中，锦绣高昌小区棚户区改造项目改造位于教育路东侧、东环路西侧、光明路以北。蓝天国际二期棚户区改造项目，改造地点位于吐鲁番市安高昌中路东侧（报社后）、青年路西侧，绿洲中路南侧。尚雅小区棚户区改造项目改造地点位于吐鲁番市彩云路以北，高昌北路以西，规划路东侧，紧邻新建吐鲁番地区职业技术教育培训中心南部。天泽家园小区棚户区改造项目改造地点位于吐鲁番市西环路以东，军民共建路以北，三道弯路西侧。七泉湖镇国有工矿棚户区改造项目改造位于吐鲁番市高昌区城区西侧，其中 C1地块（一期）该片区位于镇区西南角，S202省道南侧，D地块（一期）该片区位于红山社区居委会南侧。城中村一片区棚户区改造项目改造范围东起柏孜克里克路，西至西环路，南至椿树路，北至木卡姆路。高昌路以西、木卡姆西路以南、绿洲西路以北、西环南路以东。城中村三片区棚户区改造项目改造位于吐鲁番市高昌区东起苏公塔路，西至东环路，南至木纳尔路，北至火洲路。

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。

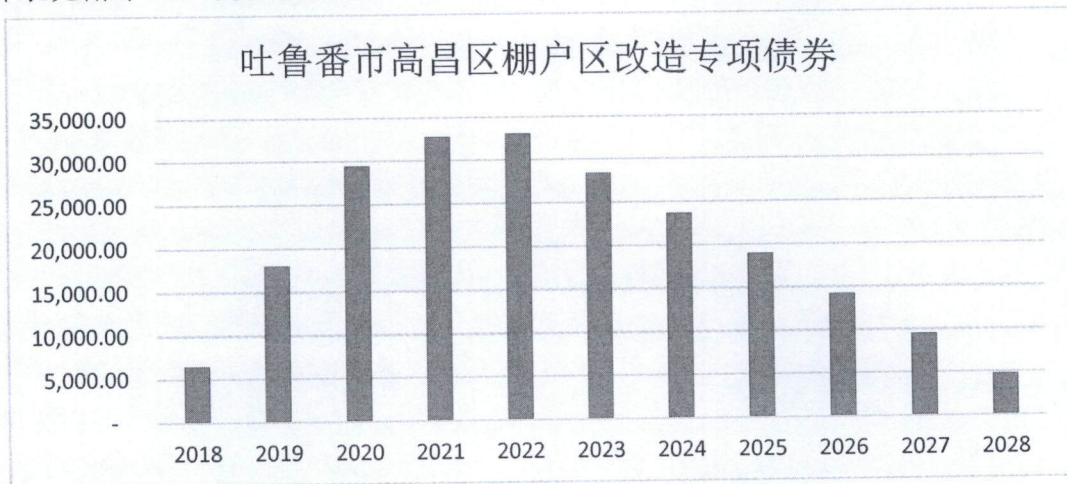
二、评价要素

根据国家相关文件要求分类发行专项债券建设的项目，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

本项目以蓝天国际二期棚户区改造项目、尚雅小区改造建设项目等 5 个项目改造建设后的销售收入及城中村一片区棚户区改造项目、城中村三片区棚户区改造项目腾空土地出让金作为还本付息基础。通过对吐鲁番高昌区住房与城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，吐鲁番市高昌区棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.16 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，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专项项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据吐鲁番市高昌区棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券分一期发行，发行金额为 35,000.00 万元，期限为 10 年。其中改造项目包括：锦绣高昌小区棚户区改造项目发债金额为 2,000.00 万元、蓝天国际二期棚户区改造项目发债金额为 3,000.00 万元、尚雅小区棚户区改造项目发债金额为 1,000.00 万元、天泽家园小区棚户区改造项目发债金额为 3,000.00 万元、七泉湖镇国有工矿棚户区改造项目发债金额为 1,000.00 万元、城中村一片区棚户区改造项目发债金额为 18,000.00 万元、城中村三片区棚户区改造项目发债金额为 7,000.00 万元。根据吐鲁番高昌区住房与城乡建设局中心提供数据，本债券对应地块房产销售及土地出让从 2018 年开始，预计 2023 年完成，销售总收入及土地出让金为 54,738.13 万元。在债券存续期内，销售净收入及土地出让金可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。房产销售及土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的本金及利息偿还支出。期末项目累计净现金结余 4,776.48 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

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，认为本项目专项债券可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，房屋销售和土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够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吐鲁番市高昌区棚户区改造项目的建设资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流量分析根据法人单位的《资金平衡方案》中的资金投入、房屋销售金额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3.5%，债券按年支付本息（第一次支付利息时间为2019年6月，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流量分析测算，计算列入下表：

吐鲁番市高昌区棚户区改造项目专项债券
债务偿还期内的资金留存情况（单位：万元）

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
现金流入												
资本金流入	-	888.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.00
债券资金流入	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
其他融投资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售收入及土地出让现金流入	7,883.99	17,562.29	16,191.85	8,000.00	5,000.00	100.00	-	-	-	-	-	54,738.13
现金流入总额	42,883.99	18,450.29	16,191.85	8,000.00	5,000.00	100.00	-	-	-	-	-	90,626.13
现金流出												
建设资金流出	36,374.22	2,190.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,564.65
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	35.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.00
债券还本付息	-	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	47,250.00
现金流出总额	36,409.22	6,915.43	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	85,849.65
现金净流量												
当年项目现金净流入	6,474.77	11,534.86	11,466.85	3,275.00	275.00	-4,625.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	4,133.18
期末项目累计现金结存额	6,474.77	18,009.63	29,476.48	32,751.48	33,026.48	28,401.48	23,676.48	18,951.48	14,226.48	9,501.48	4,776.48	207,846.72
平均偿债覆盖率	1.16											

新疆方夏有限责任会计师事务所
报告专用章



تجارەت كىشىسى 营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

1-1

(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىسمى ئىزاھات نامىنىڭ نۇسخا
统一社会信用代码

9165010276684561

نامى
مىنەت
تىپى
تۇرۇشلۇق ئورنى
ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
قارمىقىدا تۇرىدىغان كىشى
تەسۋىر قىلىنغان ۋاقىتى
مۇددىتى
مۇددىتى
تەسۋىر قىلىنغان دائىرىسى

新疆方夏有限责任会计师事务所

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区中山路462号人民广场联合大厦1栋22层
B003-1 写字间

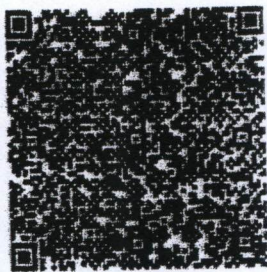
夏军民

伍拾万元人民币

2004年12月20日

2004年12月20日至2024年12月20日

审计企业会计报表、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，出具有关报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务业务。（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）



تەسۋىر قىلىنغان ئورگان

登记机关 乌鲁木齐市天山区工商行政管理局

2017年08月28日

证书序号: 0003859

说明

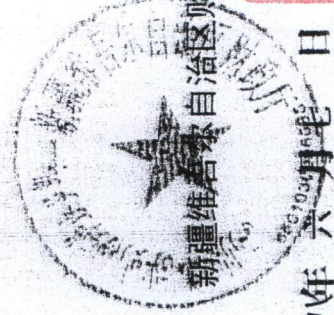
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制

新疆方夏有限责任会计师事务所
报告专用章



会计师事务所 执业证书

名称: 新疆方夏有限责任会计师事务所

首席合伙人: 夏军民
主任会计师: 夏军民

经营场所: 新疆乌鲁木齐市天山区中山路462号人民广场联合大厦1栋22层B003-1写字间

组织形式: 有限责任

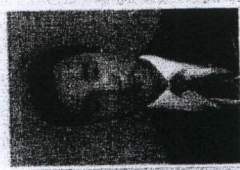
执业证书编号: 65010043

批准执业文号: 新财会[2004]85号

批准执业日期: 2004年12月14日



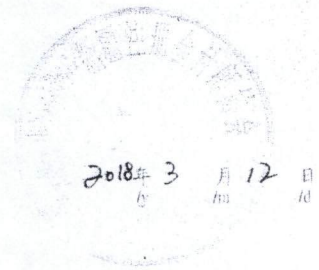
姓名: 夏军民
 Full name: 夏军民
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-26
 Date of birth: 1970-09-26
 工作单位: 新疆方夏有限责任会计师事务所
 Working unit: 新疆方夏有限责任会计师事务所
 身份证号码: 654301197009263536
 Identity card No.: 654301197009263536



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: 650700490010
 No. of Certificate: 650700490010
 批准注册协会: 新疆注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 新疆注册会计师协会
 发证日期: 2001 年 月 日
 Date of Issuance: 2001 年 月 日

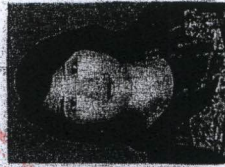


2018年 3 月 12 日

新疆方夏有限责任会计师事务所
报告专用章



姓名 黄明婕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1979-04-04
Date of birth
工作单位 新疆方夏有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 650104197904044422
Identity card No.



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: 650100430005
No. of Certificate

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

发证日期: 2017年 12月 01日
Date of Issuance

