

**裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

委托单位：裕民县住房和城乡建设局

审计单位：新疆永佳有限责任会计师事务所

联系电话：09016222112

传真号码：09016222316

防伪条形码:



09012018070000382707

防伪编号: 09012018070000382707

报告文号: 新永会专审字【2018】第065号

委托单位: 裕民县住房和城乡建设局

事务所名称: 新疆永佳有限责任会计师事务所

报告日期: 2018-07-16

报备时间: 2018-07-26 19:47

被审单位所在地: 塔城地区

签名注册会计师: 李卫军

李春秀

裕民县住房和城乡建设局

2017年-2018年裕民县棚户区改造项目专项债券项目收益与 融资自求平衡专项评价报告专项审计报告

事务所名称: 新疆永佳有限责任会计师事务所

事务所电话: 13319758756

传 真: 0901-6222112

通 讯 地 址: 塔城市新华街汇通元二楼

电 子 邮 件: 1293026161@

事务所网址: 1293026161@

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆注册会计师协会联系。

防伪查询电话: 0991-2813910

防伪查询网址: <http://www.xjicpa.org.cn>

裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

新永会专审字（2018）第 065 号

裕民县住房和城乡建设局：

我们接受裕民县住房和城乡建设局委托，对裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关裕民县棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《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》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各假设负责。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，并按照项目收益现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目，预期政府购买项目服务收入和土地出让收入对应的返还收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

裕民县 2017-2018 年棚户区改造拟申请债券金额 0.5 亿元，假设融资利率 4.22%，期限十年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金 0.5 亿元，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第 1 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 2 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 3 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 4 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 5 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 6 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 7 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 8 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 9 年	5,000.00		5,000.00	4.22%	211.00
第 10 年	5,000.00	5,000.00	0.00	4.22%	211.00
合计		5,000.00			2,110.00

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目实施后，根据裕民县规划局出具的相关规划意见，2017 年-2018 年棚户区改造片区总占地面积 59.94 亩，项目实施后，形成国有可出让建设用地 46.05 亩，用地性质为商业用地。

根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。根据谨慎性原则，该宗出让土地的价格按照市场比较方法分析得出的交易均价进行确定，并进行收入测算。

(2) 项目产生的净现金流入

根据项目可行性研究报告，裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目形成的国有建设用地出让计划如下：

土地出让计划表

序号	计算期（年）	年出让量（亩）	出让量占比	用地性质
1	第 1 年	4.605	10.00%	商业用地
2	第 2 年	4.605	10.00%	商业用地
3	第 3 年	4.605	10.00%	商业用地
4	第 4 年	4.605	10.00%	商业用地
5	第 5 年	4.605	10.00%	商业用地
6	第 6 年	4.605	10.00%	商业用地

序号	计算期（年）	年出让量（亩）	出让量占比	用地性质
7	第 7 年	4.605	10.00%	商业用地
8	第 8 年	4.605	10.00%	商业用地
9	第 9 年	4.605	10.00%	商业用地
10	第 10 年	4.605	10.00%	商业用地
合计		46.05	100.00%	

根据谨慎性原则，按照出让宗地所处位置、土地等级，参考起裕民县近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交明细，综合分析了裕民县各类用地成交价格，项目用于出让的商业用地价格为 180 万元/亩，扣除相关税费及出让金可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

各年度土地出让收入估算汇总表

序号	项目	合计	建设期（年）		运营期（年）							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	土地出让收入	54,120.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00	5,412.00
	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	出让总量	46.05	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605
1.1	商住用地出让收入	8,289.00	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90	828.90
1.2	单价（万元/亩）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
1.3	出让量	46.05	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605	4.605
2	土地出让管理费（0.2%）	16.58	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
3	土地出让金相关代缴税费	225.50	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55
3.1	土地收益标准（元/平方米）											
	用于农业土地开发的土地出让金	92	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	44.5	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
3.3	用于水利建设的土地出让金	44.5	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
3.4	用于教育资金的土地出让金	44.5	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	8,046.92	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69	804.69

3、预期土地出让收入对应的返还收入偿还融资本金和利息情况

裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目收益为土地挂牌交易收入产生的现金流入，通过对裕民县近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交情况等查询，预期土地出让收入对应的土地返还收益偿还融资本金和利息情况为：裕民县 2017-2018 年棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.13。

裕民县 2018 年棚户区改造项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第 1 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 2 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 3 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 4 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 5 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 6 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 7 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 8 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 9 年		211.00	211.00	804.69	804.69
第 10 年	5,000.00	211.00	5,211.00	804.71	804.71
合计	5,000.00	2,110.00	7,110.00	8,046.92	8,046.92
本息覆盖倍数	1.13				

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，认为裕民县 2017-2018 年棚户区改造专项债券项目整理后的土地出让收入对应的土地返还收益可以为项目提供充足、稳定的现金流入，可以满足裕民县 2017-2018 年棚户区改造专项债券还本付息要求。

新疆永佳有限责任会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



2018 年 7 月 16 日



تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91654200712994306P

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

新疆永佳有限责任会计师事务所
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆塔城地区塔城市新华路
李卫军

伍拾万元人民币

2000年01月21日

2010年04月21日至2050年04月21日

年度决算审计、验证资本、歇业清算、经济案件鉴定、债权债务清理、复印打字；会计咨询、设计会计制度并辅导执行、帮助建帐并辅导执行、审计咨询、帐册销售。(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)



تەجىرىلىك ئورگان

登记机关 塔城地区工商局

2016年06月16日

gsxt.xjaic.gov.cn 企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：新疆永佳有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：李卫军

经营场所：塔城市新华街

组织形式：有限责任

执业证书编号：6506G043

批准执业文号：新财协字[1999]62号

批准执业日期：1999年12月22日

报告专用章

证书序号：0003884

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

二〇一〇年六月十九日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名 李晶秀

Full name 姓 女

Sex 出生日期 1949-10-29

Date of birth 工作单位 北京德恒永佳有限责任会计师事务所

Working unit 身份证号码 652501194910230428

Identity card No.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名 李卫明

Full name 姓 女

Sex 出生日期 1969-12-16

Date of birth 工作单位 北京德恒永佳有限责任会计师事务所

Working unit 身份证号码 652501196912163028

Identity card No.

