

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目
收益与融资自求平衡方案总体评价

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

新疆分所

2019年1月



中兴财光华会计师事务所

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目 收益与融资自求平衡方案总体评价

根据五家渠市土地储备中心与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所（以下简称“我们”）签订的《咨询服务协议书》，我们对新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券（以下简称“本项目”）收益与融资自求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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所

2019年1月5日

附件：

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目收益与融资自求平衡方案总体评价

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目

收益与融资自求平衡方案总体评价

一. 项目概述

(一) 项目的背景及意义

1、项目背景

在《新疆生产建设兵团国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《五家渠市城市总体规划(2012-2030)》、《第六师五家渠市国民经济和社会发展十三五规划纲要》、《五家渠市十三五规划纲要》等规划的基础上,就五家渠市城市建设,市政府规划如下:

按照“以人为本、统筹协调、突出特色、因地制宜”的要求,坚持“健全机制、优化体系、提升质量、完善功能、创新模式”,统筹空间、规模、产业三大结构,规划、建设、管理三大环节,改革、科技、文化三大动力,生产、生活、生态三大布局,政府、社会、市民三大主体,有序推进新型城镇化建设,充分发挥城镇化引领作用。

一、优化城镇体系

着力打造“城市、重点城镇、一般城镇、中心连队居住区”的城镇体系,构建“一主两副三组团”的城镇空间布局。按照“产业聚集发展、设施功能配套、环境优美和谐、文化特色突出”的要求和“首府后花园”的定位,把五家渠市打造成为现代文明、绿色生态、宜居宜业的师市政治、经济、文化和社会发展主中心,带动共青团农场、军户农场、六运湖农场、土墩子农场组团发展,充分发挥对全师经济社会发展的辐射带动作用。坚持健全规划体系、提升建设质量、强化综合管理、完善配套设施,把芳草湖农场、南湖农场打造成为西线垦区经济社会文化发展副中心,带动105团、106团组团发展;

把奇台农场、红旗农场打造成为东线垦区经济社会文化发展副中心，带动东线垦区组团发展。依托乌拉斯台口岸优势及当地丰富的风、光资源和矿产资源优势，把北塔山牧场库甫镇打造成为独具特色的边陲小镇。

二、加快城镇建设

按照“规划引领、质量优先、多元投入、配套建设”的要求，加快城市、城镇、中心连队居住区基础设施建设步伐，完善住房建设体系，不断提高综合承载能力。

对于土地储备项目的融资，2017年5月16日财政部及国土资源部联合下发的《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）中规定：发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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。

2018年1月17日财政部及国土资源部联合下发的《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）中规定：土地储备专项债券的发行主体为省级人民政府。土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由土地储备机构专项用于土地储备，具体资金拨付、使用、预决算管理严格执行财政部、国土资源部关于地方政府土地储备专项债券管理的规定。

2、项目意义

首先，有利于充分发挥政府在土地市场中对土地资源配置和宏观调控作用。其次，有利于改善土地供应方式和手段，优化房地产市场投资环境。第三，有利于土地资源的集约利用和经济的可持续发展。第四，有利于从长远利益着眼，科学编制城市总体规划。第五，有利于国企改革，实现土地资产变现。第六，有利于盘活土地资产，使国土资产保值增值，从源头上抑制国土资产的流失和腐败现象的发生。

目前五家渠市中心城区北海街以南地块已基本形成完善的交通网络，道路两边地块也已基本开发完全。而北海街以北地块因未形成比较完善的交通网络，从而大大削弱了北海街以北大部分地块的开发利用程度。现状地块内纵向主干路分布有青湖北路、人民路和猛进路等道路，次干路有学苑路和老五蔡路等；而横向主干路只有北环路和北海街，同时还分布有梧桐街，横七街等次干路。道路密度过低，主干路和次干路过少，而且一些道路例如北海街，梧桐街，横七街，学苑路等还是断头路。纵向和横向间很难形成比较完善的路网。而本次设计范围内十条道路不仅增加了三号路横向主干路，同时还对现状断头路进行了延伸，一号路、梧桐街、横七街、北海街等建成后地块内的现状横向道路就能贯通至规划东环路，大大完善了横向间的交通。而随着五家渠市经济的高速发展，城市急需北拓开发利用北海街以北地块内的土地来提高经济的发展和现状地块内路网不完善而制约周围地块开发的矛盾与日剧增。而新一轮五家渠城市总体规划也确定了城市北拓、带状发展的布局模式。因此北海街以北地块整理基础设施配套项目的建设势在必行。

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北土地整理完成后，将极大的促进该片区的城市改造、升级进程。

（二）、项目建设内容

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北土地整理项目主要建设内容如下：

三号线：城市主干路，全长2.88km,东西走向，道路红线宽度36米；铺设HDPE管材DN400供水管道2878米，DN200中水管道2878米；铺设HDPE管材d500排水管道339米，d800排水管道662米，d1000排水管道625米；铺设热力管道DN3002.88公里；铺设PE管材天然气管道DN2502.88公里。

北海街：城市主干路，全长0.809km,东西走向，道路红线宽度44米；铺设HDPE管材DN400供水管道810米，DN200中水管道810米；铺设HDPE管材d500排水管道513米，；铺设热力管道DN3000.51公里；铺设PE管材天然气管道

DN2500.51公里。

梧桐街：城市次干路，全长1.47km,东西走向，道路红线宽度27米；铺设HDPE管材DN400供水管道1467米；铺设HDPE管材d500排水管道1456米；；铺设热力管道DN2001.47公里；铺设PE管材天然气管道DN1000.8公里。

横七街东段：城市次干路，全长0.917km,东西走向，道路红线宽度27米；铺设HDPE管材DN400供水管道913米；铺设HDPE管材d500排水管道632米。

横七街西段：城市次干路，全长1.032km,东西走向，道路红线宽度27米；铺设HDPE管材d500排水管道761米；铺设热力管道DN2000.34公里。

学院路：城市次干路，全长2.45km,东西走向，道路红线宽度27米；铺设HDPE管材d500排水管道395米。

九号路：城市次干路，全长3.37km,东西走向，道路红线宽度27米；铺设HDPE管材DN400供水管道1360米；铺设HDPE管材d500排水管道1064米，d600排水管道860米。

一号路：城市次干路，全长1.63km,东西走向，道路红线宽度25米；铺设HDPE管材DN400供水管道810米；铺设HDPE管材d500排水管道1577米。

六号路：城市次干路，全长0.623km,东西走向，道路红线宽度25米；铺设HDPE管材d500排水管道629米；铺设热力管道DN2000.5公里。

七号路：城市次干路，全长1.21km,东西走向，道路红线宽度25米；铺设HDPE管材d500排水管道536米；铺设热力管道DN2002.88公里。

桥涵10座，其中一号路分别跨新旧猛进干渠2座，梧桐街分别跨新旧猛进干渠2座，三号路分别跨新旧猛进干渠2座，学苑路跨旧猛进干渠1座，横七街东段跨新猛干渠1座，横七街西段跨旧猛干渠1座，北海街东段跨新猛干渠1座。

配套实施道路电气、绿化、景观、亮化、道路标示牌、道路标线等。

本项目预计2019年开始建设，建设期1年，总投资为38,995万元。

本次项目拟通过新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券的方式完成项目筹资24,000万元，敞口部分通过自筹解决。

二. 评价要素

2018年5月4日，财政部下发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号），提出，对于项目收益专项债券应披露：债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息；项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益、收益和融资平衡方案等项目信息。

（一）资金充足性

五家渠市在发展规划中明确指出：

规划形成“一心、四片、五渠串城”的空间结构与功能布局。

一心：城市核心服务集中布局，形成城市公共服务中心。

城市中心包括城市商务办公中心和城市商业中心两部分。城市商务中心包括金融保险、技术咨询、企业总部、城市第二行政中心等商务及办公职能。城市商业中心包括商业零售、餐饮购物、酒店宾馆、娱乐休闲等多种服务职能。

四片：城市功能相对集中，但保持片区综合发展。

规划形成度假休闲区、行政文化区、商业服务区、科教文化区共四个城市功能片区，相互之间以大型城市绿楔分隔。

通过对五家渠市土地储备中心提供的《新疆生产建设兵团第六师五家渠

市北海街以北地块整理项目收益与融资自求平衡方案》中资金收支数据进行分析测算，新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目的资金覆盖率可达到6.14倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：《专项债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国家的最新政策。省一级政府作为土地储备专项债券的发行主体，实际上给予了发债的较好的资格认定。后续各地土地储备的发行会通过省一级进行考核，所以赋予此类发债的机会，也是利好各级政府基于各地土地储备政策，制定相应的融资计划。而从政策方面看，对于相关资金的流向有较大的把控。比如说土地储备建成后，将获得土地出让收入，此类收入的用途应该和发债的本息偿付挂钩。在过去可能存在用其他财政收入来偿还此类发债本金，这反而干扰了土地储备的财务核算工作，也使得很多土地储备的账务算不清。而现在对于此类偿债机制的明确，其实是给各地的土地储备一个约束，防范乱发债，同时也要求土地储备过程中不断挖掘商业价值和经济价值。

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，新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目所需的资金，国家财政给予了极大支持，为地方政府提供了专项债券等多种融资渠道。

(二) 资金稳定性

根据本项目债券发行计划，本次计划发行24,000万元土地整理专项债券，10年期，预计利率4.5%/年，每年付息，到期还本。债券与总投资之间差额通过自筹资金补足，本次发行为一期债券。

存续期内，共支付专项债券本息合计为34,824万元。

根据五家渠市土地储备中心提供数据，本债券对应土地出让事项预计从2019年开始，至2023年完成，合计税后土地出让净收益净收入约为213,750万元。在专项债券存续期内，土地出让净收益净收入可有效覆盖项目对应项目建设等成本、债券利息支出。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利息支出以及到期的本金偿还支出。专项债券对应项目期末累计净现金结余163,931万元，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，认为新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目专项债券项目可以用相对更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让净收益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地方政府土地整理专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据五家渠市土地储备中心提供的《新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及土地出让净收益收入与进度，债券利率暂按4.5%/年，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（自2019年2月起开始计息，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流分析测算：

专项债券存续期现金流分析测算表

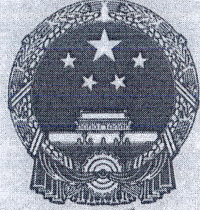
单位：万元

序号	项目	资金成本/年	专项债券存续期												合计	
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年				
一	现金流入		41,814	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984	0	0	0	0	0	237,750
1	自筹资金															0
2	专项债券资金	4.50%	24,000													24,000
4	土地出让净收益		17,814	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984	48,984						213,750
5	其他现金流入															0
二	现金流出		40,009	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	25,170	73,819
1	专项债券融资费用	0.10%	24													24
2	专项债券本金														24,000	24,000
3	专项债券利息		990	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,170	10,800
4	建设资金		38,995													38,995
4	其他现金流出															0
三	现金净流入		1,805	47,904	47,904	47,904	47,904	47,904	47,904	47,904	-1,080	-1,080	-1,080	-1,080	-25,170	163,931
四	剩余本金		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	0
1	剩余债券本金		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	0
五	结余资金		1,805	49,709	97,613	145,517	193,421	192,341	191,261	190,181	189,101	188,021	186,941	185,861	184,781	163,931
六	平均偿债覆盖率															6.14

注：1、平均偿债覆盖率=土地出让净收益/存续期偿付本息总额

2、假设2019年1月底取得借款，2019年计算11个月利息。由于债券在2028年存在跨年，因而2028年计算13个月利息。

3、2019年预计取得的土地收益约占总收益的8%。



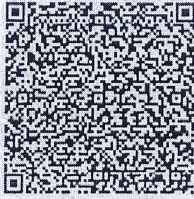
تجارهت كىنشكىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 91650100092755012Q

名 称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
类 型	特殊普通合伙企业分支机构
营 业 场 所	新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸二楼305室
负 责 人	李东吉
成 立 日 期	2014年02月20日
营 业 期 限	2014年02月20日至长期
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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）。（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 乌鲁木齐市工商行政管理局

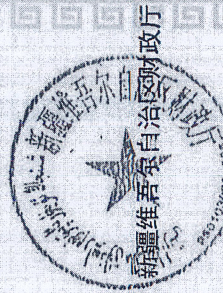
2017 年 12 月 26 日

0301099/1

证书序号: 5001609

说明

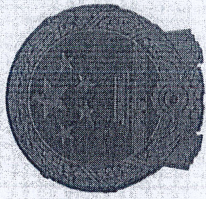
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年 六月 七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
 负责人: 李东吉
 经营场所: 新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室

分所执业证书编号: 110102056501

批准执业文号: 新财会[2014]9号

批准执业日期: 2014年01月27日

