

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期）
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



新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期） 收益与融资自求平衡方案总体评价

根据第十二师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十二师土地储备项目（一期）（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十二师土地储备项目（一期）收益与融资自求平衡方案总体评价

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期）

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》、《新疆生产建设兵团第十二师国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《新疆兵团第十二师三坪新区规划2011-2030（乌鲁木齐市三坪新区分区规划）》等规划的基础上，就第十二师城镇建设，第十二师的政府规划如下：

进一步梳理师域空间框架，明确全师空间发展重点，引入板块式开发理念，切实解决区域一体化缺位、资源分散、城镇吸引力不足的实际问题。借鉴乌鲁木齐市开发模式完善顶层设计，以“三规合一”为抓手，按照《第十二师空间发展战略规划》、《第十二师生态旅游文化创意产业带专项规划》，打破现有团场、集团公司之间的界限，实行师团一体统筹谋划功能和产业布局，引入新资源和战略合作商，重新配置各类资源要素，努力打造“六大板块”综合开发格局。

强化产城融合发展，按照“产城融合、宜居宜业”的要求，促进产业集聚和产城融合发展，以城聚产、以产兴城。将产业园区纳入城镇总体规划，推动基础设施向园区延伸，配套建设生产性和生活性服务设施。发挥园区的平台作用，引进、培育、发展新型工业化、农业产业化龙头企业，吸纳周边地区及内地劳动力。

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。

第十二师土地收储完成后，将极大的促进该片区的城镇改造、升级进程。

（二）、项目建设内容

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目主要建设内容如下：

本次拟收购储备的土地一共分为4个地块，总面积约903.894亩（约60.2596万平方米），位于第十二师三坪农场，项目主要建设内容包括征地征迁及土地整理。

本项目拟收储地块清单

序号	用地单位名称	坐落	面积(亩)	土地性质
1	新疆天恒基国坤鹏汽车城房地产开发有限公司	第十二师三坪农场六连	328.3665	商服
2	新疆天恒基国坤鹏汽车城房地产开发有限公司	第十二师三坪农场六连	306.8535	商服
3	新疆生产建设兵团第十二师石油有限公司	第十二师三坪农场五连	7.002	商服
4	新疆富新中城投资有限公司	第十二师三坪农场七连	261.672	商服
	合计		903.894	

本项目预计2019年开始建设，2019年当年完成，总投资为46,460万元。

本次项目拟通过新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期）的方式完成项目筹资46,000万元，460万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

第十二师在发展规划中明确指出：

1. 站在发展的高度审视区域角色定位在分析国内外及区域经济社会发展的宏观背景下，站在天山北坡经济带、乌昌都市圈、乌鲁木齐中心城区等多层面的角度审视三坪新区发展，提出三坪新区的职能定位和产业发展前景。

2. 优化城市结构与形态，统筹城市生产功能扩张与生活功能提升充分考虑城市发展进程中的不确定因素和规划的适应性，构建一个可持续发展的城市结构形态，积极引导各级城市中心有序集中，增强城市功能，激发城市活

力。

3. 塑造城市特色风貌，构筑城市绿色脉络充分利用生态自然环境优势，尽力克服大区域生态环境脆弱的不足，建立一个市民、城市与自然协调共生的城市生态结构，将自然生态景观因素有机融入城市的日常生活之中，塑造田园城市的特色。

4. 重构设施系统，搭建城市空间发展的支撑服务体系规划在梳理现有设施体系的基础上，结合未来发展需求，重构交通、市政、公共服务、公共安全等设施体系，满足城市发展的需要。

通过对第十二师土地储备中心提供的《新疆生产建设兵团第十二师土地储备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，十二师土地储备项目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：《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

生产建设兵团第十二师土地储备项目所需的资金，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46,000万元土地储备专项债券，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66,747万元

根据第十二师土地储备中心提供数据，本债券对应土地出让事项预计从2020年开始，至2028年完成，合计土地出让净收益净收入约为77,976万元。由于2019年系建设期，未产生收入，因而财政预算中列支1,950万元用于支付当年专项债利息。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13,179万元，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十二师土地储备项目（一期）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储备专项债券，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

根据第十二师土地储备中心提供的《新疆生产建设兵团第十二师土地储备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		48,410	6,000	8,000	10,000	10,000	11,000	12,000	7,500	7,000	6,476	126,386			
1	自筹资金		2,410										2,410			
2	专项债券资金	4.50%	46,000										46,000			
4	土地出让净收益			6,000	8,000	10,000	10,000	11,000	12,000	7,500	7,000	6,476	77,976			
5	其他现金流入												0			
二	现金流出		48,404	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	48,243	113,207			
1	专项债券融资费用	0.10%	46										46			
2	专项债券本金											46,000	46,000			
3	专项债券利息		1,898	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,070	2,243	20,701			
4	建设资金		46,460										46,460			
4	其他现金流出												0			
三	现金净流入		6	3,930	5,930	7,930	7,930	8,930	9,930	5,430	4,930	-41,767	13,179			
四	剩余本金		46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	0				
1	剩余债券本金		46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000	0				
五	结余资金		6	3,936	9,866	17,796	25,726	34,656	44,586	50,016	54,946	13,179				
六	平均偿债覆盖率							1.17								

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。

证书序号: 5001609

说明

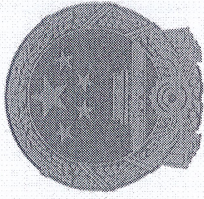
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一四年 六月 十七 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: 110102056601

批准执业文号: 新财会[2014]9号

批准执业日期: 2014年01月27日