

防伪条形码:



09942018080000049985

防伪编号: 09942018080000049985

报告文号: 新正会审字[2018]284号

委托单位: 昌吉市住房和城乡建设局

事务所名称: 新疆正祥有限责任会计师事务所

报告日期: 2018-08-01

报备时间: 2018-08-01 16:52

被审单位所在地: 昌吉回族自治州

签名注册会计师: 常斌

林钦平

昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）改造项目

债券方案总体评价报告

事务所名称: 新疆正祥有限责任会计师事务所

事务所电话: 0994-2520917

传 真: 0994-2520909

通 讯 地 址: 昌吉市北京南路21号14楼

电 子 邮 件: xjzxcpa@qq.com

事务所网址:

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>

昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）改造项目

专项债券方案总体评价报告

新正会审字[2018]284号

一、项目概述

2016年《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。并提出具体目标，即到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。“棚户区”改造能切实解决好棚户区居民生活环境，建设宜居小区，提升居民幸福指数，提升昌吉市城市整体形象，

昌吉市是新疆维吾尔自治区昌吉州驻地，是昌吉地区政治、文化、经济中心，在新疆占据着举足轻重的重要地位。“棚户区”改造能切实解决好棚户区居民生活环境，建设宜居小区，提升居民幸福指数，提升昌吉市城市整体形象，本项目的建设积极响应昌吉市“十三五”社会和经济发展规划，改善居民生活条件与环境，推动了吉市经济的发展，具有很大的社会与经济效益。

为此，昌吉市住房和城乡建设局拟开展实施昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）进行改造项目。该项目位于三工镇长丰村，本次棚户区改造片区占地面积245亩，户数200户，群众人数600人，征收房屋总建筑面积110000平方米。土地出让收入预计在第四年开始流入。

项目总投资33000万元，其中：征收货币补偿安置费用28767万元（具体以征收补偿协议为准），占项目总投资的87.18%；项目建设其他费用397万元（含可研编制费用、调查测绘评估费用、建设单位管理费），占项目总投资的1.2%，基本预备费1076万元，占项目总投资3.26%；建设期利息2760万元，

占项目总投资 8.36%。

本项目拟通过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 23000 万元。

二、评价要素

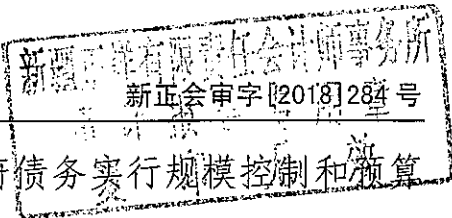
2018 年财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法(试行)》(财预[2018]28 号),试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

2017 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够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

(1) 资金充足性

本项目以土地出让金作为还本付息的基础,通过项目提供的资金收支数据进行分析测算,昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区(城中村)改造项目专项债券的资金覆盖率大于 1.0,能够满足资金筹措充足性的要求,测算表见附表一。

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该项目的融资需求，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，本次项目于现行地方债务限额管理，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，我国正处于全面建设小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，该项目需要大量资金支持。

（2）资金稳定性

根据昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）专项债券发行计划，本项目计划投资 33000 元，计划债券发行金额 23000 万元，期限 10 年。本债券对应地块土地出让净收入 37646 万元，在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地收储及整理成本、债券利息支出。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，认为昌吉市城南片区（城中村）项目专项债券可以相交银行贷款利率更优惠的融资成本完成自己筹措。同时，土地出让金收入为项目提供充足、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，通过项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）改造项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

四、特别申明

(1) 本评价报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议。

(2) 本评价报告基于以下假设条件下完成，

1) 该项目所遵循的国家和地方的现行有关法律、法规和制度无重大变化；

2) 项目所在地、行业形势及业务涉及地区社会经济环境无重大变化；

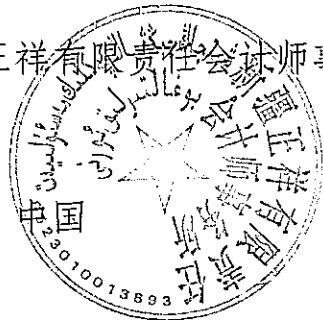
3) 项目建设如期完成，土地出让计划如期实现，无重大变化；

4) 项目所在地的税负基准及税率决策无重大改变；

5) 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

新疆正祥有限责任会计师事务所

新疆·中国



中国注册会计师



中国注册会计师



2018年8月1日

附件一：现金流量分析测算表

根据该项目的《项目收益和融资平衡方案》中资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂接近期国债发行利率 4.0%计，债券按年支付利息，分期还本付息。

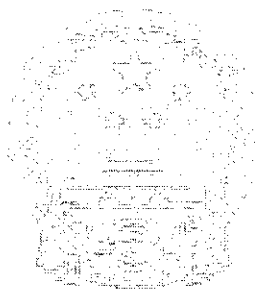
现金流量分析测算表

单位：万元

[illegible]

新嘉坡正律律師事務所

新疆正祥有限责任会计师事务所
审计报告专用章
复印无效



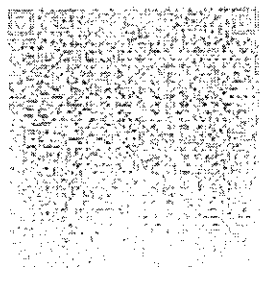
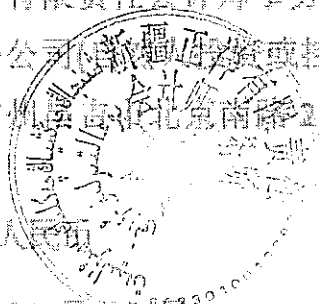
تجارت كىشىسى
营 业 执 照

(副本)

统一社会信用代码 1652300229211247B

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

新疆正祥有限责任会计师事务所
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆昌吉州昌吉市北京南路21号华东大厦14楼1401室
常 斌
壹佰万元人民币
2000年01月03日
2000年01月03日至长期
审查企业会计报表，为企业合并、分立、清算提供审计并出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；资产评估；工程估
算、概预算、决算、结算（限资质证书）；法律、行政法规规定
的其他审计业务。（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）



证书序号: NO.011266

说 明

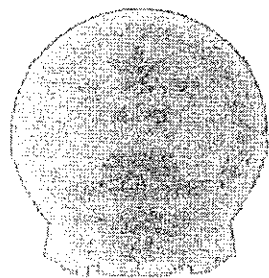
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇〇七年十一月

2008年11月17日换发

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

称:

新疆正祥有限责任会计师事务所

主任会计师:

马军祥

办公场所:

新疆昌吉市北京南路35号

组织形式:

有限责任

会计师事务所编号:

65080057

注册资本(出资额):

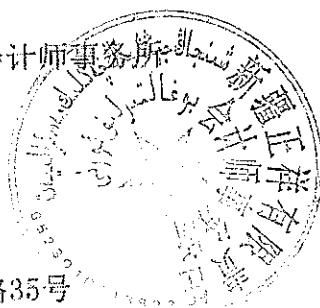
52 万元

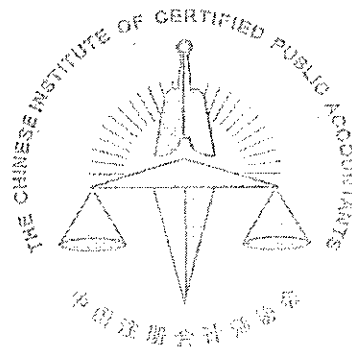
批准设立文号:

新财协字[2007] 21号

批准设立日期:

2007-11-13





年度检验登记

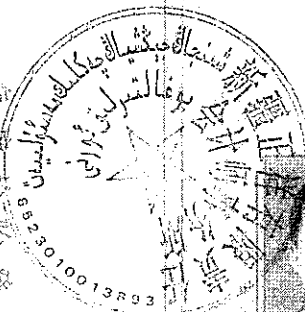
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

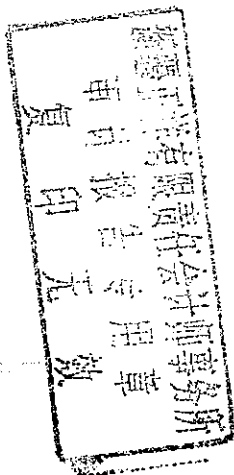
年度检验登记

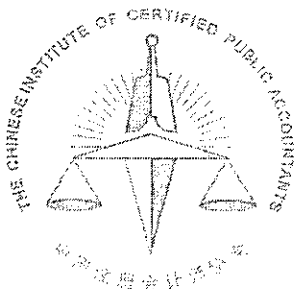
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

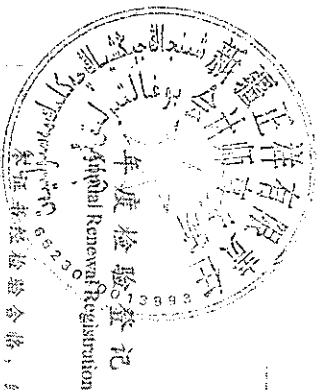
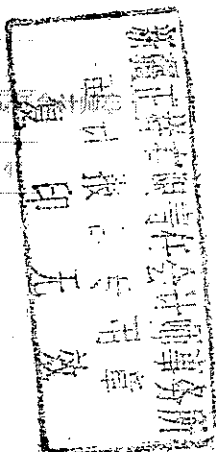


姓 名 陈 斌
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1965-02-28
Date of birth
工作单位 新疆维吾尔自治区注册会计师协会
Working unit
身份证号码 6501060219007
Identity card No.





姓名	林钦平
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-04-24
Date of birth	
工作单位	新疆维吾尔自治区审计厅
Working unit	
身份证号码	350104100104244024
Identity card No.	



此证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 650100162800

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 新疆注册税务师协会
发证日期:
Date of Issuance 2012 年 06 月 20 日

2018 年 3 月 16 日