

防伪条形码:



09942018080000028896

防伪编号: 09942018080000028896

报告文号: 新正会审字[2018]283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

昌吉市城南片区棚户区（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。

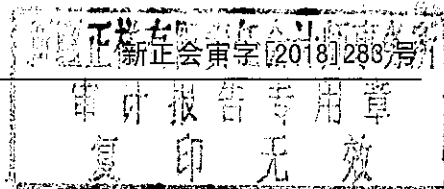
防伪查询电话: 0991-2813910

防伪查询网址: <http://www.xjicpa.org.cn>



新疆正祥有限责任会计师事务所

XINJIANG ZHENGXIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目

债券方案总体评价报告

新正会审字[2018]283号

新疆正祥有限责任会计师事务所

2018年8月



昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目

专项债券方案总体评价报告

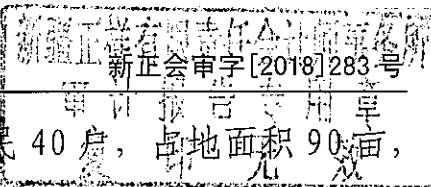
新正会审字[2018]283号

一、项目概述

为深入贯彻自治区十二届人大四次会议昌吉州代表团讨论时提出“建设美丽宜居活力的美丽昌吉，把昌吉建设成花儿一样令人羡慕的地方”等重要指示精神，结合自治州“十三五”经济社会发展规划纲要，昌吉州特制订“花儿昌吉”建设行动纲要。指出：要加快棚户区、老旧楼区综合提质改造，推进房屋综合修缮、管道节能改造、综合配套建设、外墙保温改造、外部环境整修，完善社区服务设施配套。“十三五”期间昌吉市国民经济和社会发展的总体规划指出要进一步推进城市经济社会跨越式发展。

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，推动了昌吉市经济的发展，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城南片区棚户区（城中村）改造项目。项目分别位于位于三工镇长丰村，涉及征收居民112户，占地面积390亩，征收房屋总建筑面积190000平方米；三工镇常胜村，涉及征收居民34户，占地面积30亩，征收房屋总建筑面积17000平方米；昌吉市39号小区，涉及征收居民9户，占地面积12亩，征收房屋总建筑面积1800平方米；延安北路，涉及征收居民100户，占地面积40亩，征收房屋总建筑



面积 20360 平方米；昌吉市新电小区，涉及征收居民 40 户，占地面积 90 亩，征收房屋总建筑面积 15300 平方米。本项目改造片区总占地 562 亩，征收房屋总建筑面积 244460 平方米。用地性质为二级居住用地，根据昌吉市规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区蓝线面积 562 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 562 亩，由昌吉市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让亩，计划在 3 年内出让完毕。

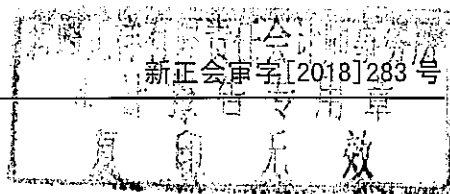
出让计划表

单位：总量 亩 金额：万元

序号	项目	合计	计算期		
			1	2	3
1	出让比例	100.00%	34%	33%	33%
2	出让总量	562	191.08	185.46	185.46
3	出让收入	66316.00	22547.44	21884.28	21884.28
4	出让管理费	331.58	112.74	109.42	109.42
5	出让相关代缴税费	14962.13	5087.12	4937.50	4937.50
6	净收益	51022.29	17347.58	16837.36	16837.36

本项目总投资 46518.76 万元，其中：征收货币补偿安置费用 40983.9 万元（纯货币补偿）以征收补偿协议为准，占项目总投资的 88.10%；项目建设其他费用 578.1 万元（含可研编制费用、房屋征收补偿评估费用及建设单位管理费），占项目总投资的 1.25%；基本预备费 1229.5 万元，占项目总投资 2.64%；建设期利息 3727.26 元，占项目总投资 8.01%。

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 25000 万元。

二、评价要素

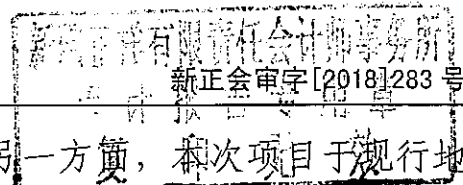
2018 年财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法(试行)》(财预[2018]28 号), 试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源, 对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

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, 昌吉市城南片区棚户区(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争睹债务限额管理，预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务分险，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

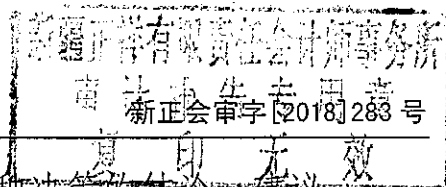
根据昌吉市城南片区棚户区（城中村）专项债券发行计划，本项目计划投资 46197.50 元，计划债券发行金额 25000 万元，债券还款期限 10 年，建设期不还款付息，从第四年开始还款，第 10 年末还完本金，还款资金由项目土地出让金偿还。本债券对应土地出让总收入 66316.00 元，扣除土地出让管理费、土地出让金相关代缴税费得土地出让净收益 51022.29 元，在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地收储及整理成本、债券利息支出。本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

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较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城南片区棚户区（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

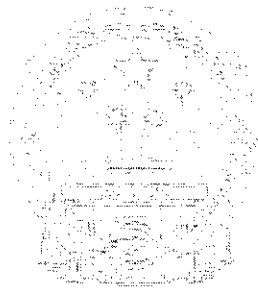
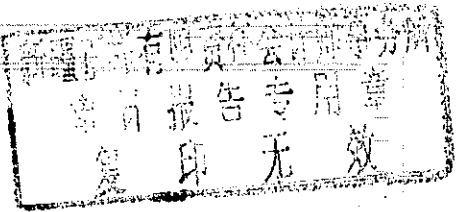
附件一: 现金流量分析测算表

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]



تجارت كىنىشكىسى
营 业 执 照

(副本)

统一社会信用代码 1652300229211214B

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11号华东大厦14楼1401室

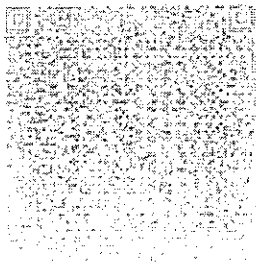
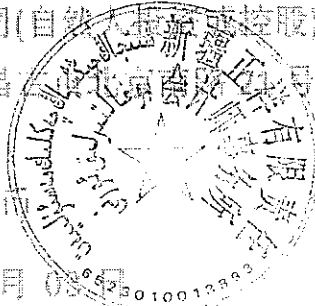
常斌

壹佰万元人民币

2000年04月08日

2000年04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；工程预算、做预算、决算、结算（限资质证书）；法律、行政法规规定的其它审计业务。（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》。

会计师事务所 执业证书

名 称: 新疆正祥有限责任公司

主任会计师: 马军祥

办公场所: 新疆昌吉市北京南路35号

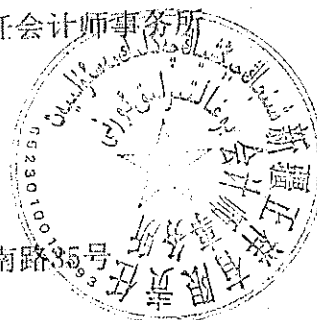
组织形式: 有限责任

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

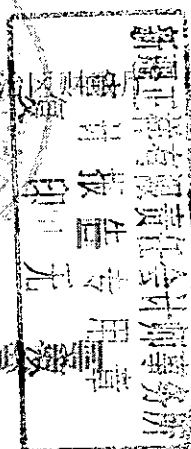


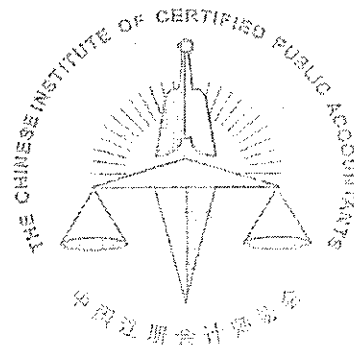
发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇〇七年十一月

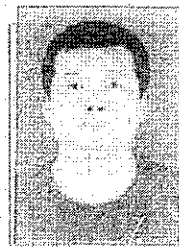
2008年11月17日换发

中华人民共和国财政部



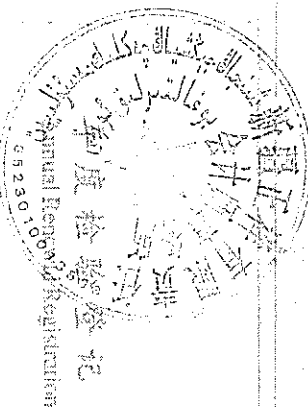


姓 名 洛 斌
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1969-09-22
Date of birth
工作单位 德勤华永会计师事务所
Working unit
身份证号码 082201070210007
Identity card No.

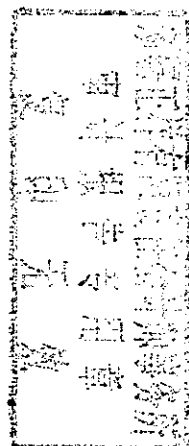


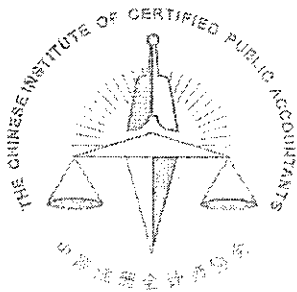
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

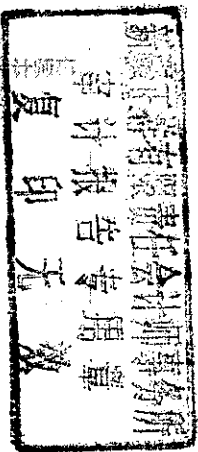


本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.





姓名	林敬平
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-04-24
Date of birth	
工作单位	新疆德盛天圆有限责任会计师事务所
Working unit	
身份证号码	350104198104244034
Identity card No.	



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:
No. of Certificate
65010152303

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

发证日期:
Date of Issuance
2012 年 06 月 20 日

2018 年 2 月 16 日