

会计师事务所 执业证书

名 称：新疆申信有限责任会计师事务所

主任会计师：项凤梧

办 公 场 所：新疆库车县友谊路北15号

组 织 形 式：有限责任

会计师事务所编号：65130674

注册资本(出资额)：31.5万元

批准设立文号：新财财字(1999)25号

批准设立日期：1999-12-09



说 明

证书序号：NO.011356

- 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

一九九九年九月九日

2012年9月29日换发

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

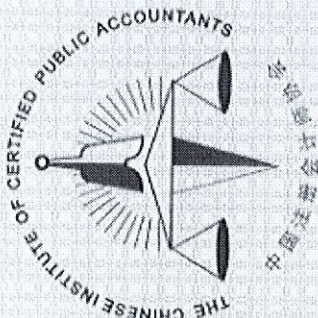
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 651300740007
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 03 月 18 日
Date of Issuance

2018年3月28日换证



孙红民

姓名	Full name	孙红民
性别	Sex	男
出生日期	Date of birth	1976-04-06
工作单位	Working unit	新疆中信有限责任会计师事务所
身份证号码	Identity card No.	410103197604042539



年度检验登记
Annual Renewal Registration

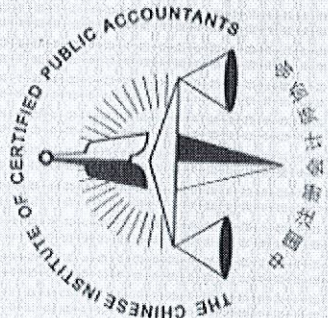
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 651300740001
No. of Certificate

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

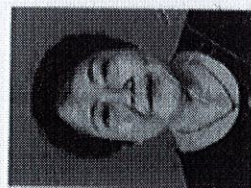
发证日期: 1996 年 03 月 28 日
Date of Issuance

2018年3月28日换证



项凤梧

姓名 Full name 项凤梧
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1955-04-30
工作单位 Working unit 新疆申信有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 652923195504300322

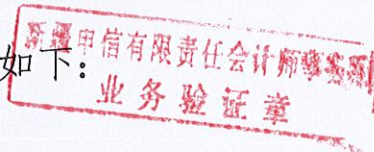


新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券

方案总体评价

根据新和县住房和城乡建设局与新疆中信有限责任会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交总体评价报告，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分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券

方案总体评价

一、项目概述

新和县 2018 年棚户区改造项目,征收户数 250 户,人数 1000 人,共计分为 4 个片区,全采取安置房统筹购买的方式解决拆迁安置问题。占地面积 180791 平方米,改造面积 44188 平方米,总投资 13.5 亿元,其中征迁安置补偿费 1.9 亿元、其他费 0.8 亿元。改造区域位于:

(1) 新城社区和尤喀克买里片区。

(2) 托克苏社区。

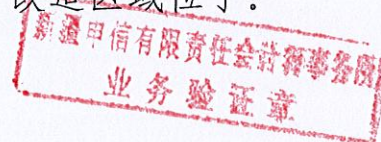
(3) 尤鲁都斯阔恰社区。

(4) 琼阔恰社区。

本次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。

二、评价要素

2018 年《关于印发<十点发行自治区地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》(新财预【2018】37 号)。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,着力发展时限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

项目实施后主要现金流入是棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让收入。腾空的 271 亩土地由县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，取得的专项收益用于偿还专项债券本息。

项目区可用于出让土地面积为 271 亩，土地出让计划在项目实施后 10 年出让完毕。根据近年来新和县土地出让价格每亩土地均价在 36.92 万元，271 亩土地出让价格按 36.92 万元每亩出售，出售总金额预计 10005 万元偿还专项债券分为 10 年偿还本息。债券本息合计 7250 万元。通过对新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率达到 1.38 倍。能够满足资金筹措充足性的要求。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），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足本项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地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，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策衔接，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，推进地方通过政府债券的市场化改革。

2. 资金稳定性

2. 根据新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券共发行一期，债券发行金额为 5000 万元，期限为 10 年。根据新和县住房和城乡建设局提供的数据，本债券对应地块土地出让预计从 2018 年开始，至 2027 年完成，出让总收入为 10005 万元，在债券存续期内，现金总流入 10005 万元，现金总流出 7250 万元，能够完全覆盖专项债券本息之和。

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，认为新和县 2018 年棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金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专项债券的方式满足部分新和县 2018 年棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附表：新和县 2018 年棚户区改造项目预期收益测算。

新疆申信有限责任会计师事务所



中国注册会计师：(签章)



中国注册会计师：(签章)



2018 年 7 月 25 日

新和县2018年棚户区改造项目预期收益

单位: 万元												
项目名称	收入类别	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
新和县2018年棚户区改造项目 (万元)	土地出让金	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	1000.5	10005
债券本息	—	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	7250
覆盖倍数	—	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38

