



新疆福锐

Xinjiang Furui

温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
专项债券方案总体评价

新疆福锐会计师事务所（普通合伙）

Xinjiang Furui Certified Public Accountants

本所地址：新疆阿克苏市新华西路 2 号新华世纪酒店 5 楼

联系电话：0997-2220923 手机：18799926895 E-mail: 534083911@qq.com



由 扫描全能王 扫描创建



新疆福锐

Xinjiang Furui

温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
专项债券方案总体评价

新疆福锐会计师事务所（普通合伙）

Xinjiang Furui Certified Public Accountants

本所地址：新疆阿克苏市新华西路 2 号新华世纪酒店 5 楼
联系电话：0997- 2220923 手机：18799926895 E-mail: 534083911@qq.com



由 扫描全能王 扫描创建

温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目 专项债券方案总体评价

根据温宿县住房和城乡建设局与新疆福锐会计师事务所（普通合伙）（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对温宿县 2018 年棚户区（城中村）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分析；
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。



温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目 专项债券方案总体评价

一、项目概述

温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目，改造棚户区 859 户，人数 3006 人，共计分为 3 个片区，全采取货币化补偿的方式进行改造，占地面积 329418.29 平米，改造面积 151567 平米，总投资 2.7 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. 县委党校对面片区，东至健康路、西至百合小区、南至县委党校对面、北至托乎拉路。

2. 老龙泉片区，东至校场路、西至古城路、南至县委后侧、北至地址灾害区域。

3. 水利局及幸福路沿线和新华书店西侧片区，东至幸福路东侧、西至老干所、南至阿温交界处、环城北路。

本次项目拟通过银行贷款和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〈试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 350 亩土地由县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，其中 178.2 亩进行招拍挂出让，剩余 181.8 亩土地政府以入股的方式与社会资本共同开发亚瓦沟原始地貌及观光旅游项目，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 350 亩，土地级别为二级居住用地，土地出让计划在项目实施后 10 年出让完毕。根据近年来温宿县土地出让价格每亩土地均价在 53 万元左右，178.2 亩土地出让价格按 53 万元每亩左右出售，出售总金额预计 9450 万元偿还专项债券分为 10 年偿还本息。剩余 181.8 亩土地政府以入股的方式与社会资本共同开发亚瓦沟原始地貌及观光旅游项目，取得的专项预期收益 2800 万元。合计预期收益 12250 万元，债券本息合计 10150 万元。通过对温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券的资金覆盖率达到 3.89 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（见附表一：温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目成本情况年度测算）

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求平衡的专项债券发行可满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,推进地方政府债券的市场化改革。

2. 资金稳定性

根据温宿县 2018 年棚户区(城中村)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 7000 万元,期限为 10 年。

根据温宿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 2019 年开始,至 2028 年完成,出让总收入为 9450 万元,专项预期收益 2800 万元。在债券存续期内,现金总流入 12250 万元,现金总流出 10150 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,认为温宿县 2018 年棚户区(城中村)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温宿县 2018 年棚户区（城中村）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：温宿县 2018 年棚户区（城中村）改造项目成本情况年度
测算

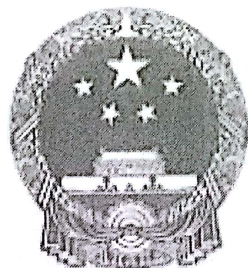
新疆福锐会计师事务所（普通合伙）
报告日期：2018 年 7 月 23 日



中国注册会计师：
周新强
651300730020

中国注册会计师：
唐仕彦
650800520064





تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(فوشۇمچە ئاساسىدا)

1-1

(副本)

91652901072219757H

统一社会信用代码

新疆福锐会计师事务所(普通合伙)

普通合伙企业

新疆阿克苏地区阿克苏市新华西路2号新华世纪酒店5楼

周新贺

2013年06月28日

2013年06月28日至长期

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）（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）



阿克苏地区市场监督管理局
登记机关



企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

证书序号: NO 014370

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有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

二〇一三年七月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



新疆福锐会计师事务所(普通合伙)

名称:

李文志

主任会计师:

新疆省阿克苏地区阿克苏市北大街29号蓝景设计院8楼

办公场所:

普通合伙

组织形式:

65290001

会计师事务所编号:

60万元

注册资本(出资额):

新财会[2012]49号

批准设立文号:

2013-06-19

批准设立日期:

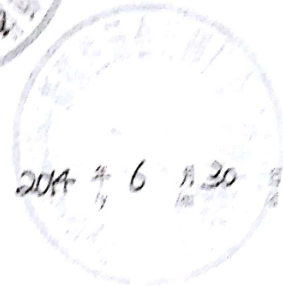


由 扫描全能王 扫描创建

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:
No. of Certificate

W51300730020

批准注册协会:

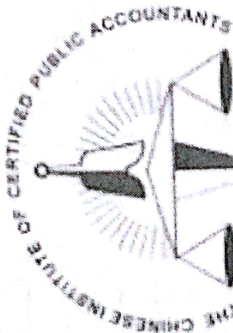
Authorized Institute of CPAs 新疆注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日

二〇一八

月



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期 1971-02-13

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号 452323197102130021

Identity card No.



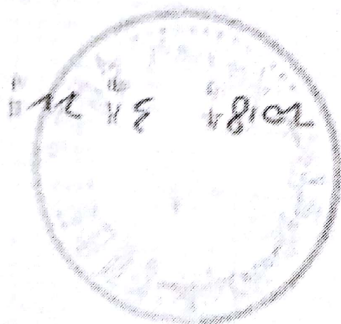
由 扫描全能王 扫描创建



姓 名 隋仕兰
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1973-09-10
Date of birth
工 作 单 位 新疆福民会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号 650300197309105826
Identity card No.



证书编号: 050000520004
No. of certificate
批准注册协会: 新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2005
Date of issuance
2016年1月8日换发



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

