



新疆福锐

Xinjiang Furui

**温宿县 2019 年棚改专项债券棚改项目收益
平衡方案总体评价报告**

福锐所咨字（2019）004 号

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 2019 年棚改专项债券棚改项目收益 平衡方案总体评价报告

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）签订的《业务约定书》，我所对温宿县 2019 年城镇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 2019 年棚改专项债券棚改项目收益 平衡方案总体评价报告

福锐所咨字（2019）004 号

一、项目概述

为加快推进温宿县城市建设步伐，进一步改善城市居民居住条件，计划实施温宿县 2019 年棚户区改造项目。根据温宿县 2019 年棚改计划，本项目棚户区改造 2500 户。安置方式均采用棚户区改造安置住房的方式进行改造，项目概算投资 90000 万元，计划新建棚户区改造安置住房 2500 套，占地面积 18.65 万平方米（279 亩），建设面积为 25.5 万平方米。

该项目总投资 90000 万元，其中：地方配套资金 20000 万元，专项债权资金 70000 万元（建设期第一年 22000 万元，第二年 48000 万元）。该项目计划于 2019 年 4 月起实施，建设期 2 年，运营期 13 年，现该项目正在实施当中。

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《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》（财预〔2017〕89 号）（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



让返回收入。

根据温宿县规划部门出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 152 万平米（2281 亩），项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施共计占地 81 亩，可形成国有可出让建设用地 2200 亩。

项目区可用于出让土地面积为 2200 亩，土地出让计划在项目实施起 15 年内出让完毕。根据温宿县住建局提供的《2019 年度温宿县棚改专项债券棚改项目收益平衡方案》显示近三年温宿县同类别用地平均出让价格为 55 万元/亩进行测算，2200 亩土地出让总金额为 121000 万元。土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费按 5% 测算，则本项目土地出让净收入为 114950 万元。

本项目专项债券资金合计 110080 万元（其中债券本金 70000 万元，债券 15 年期利息合计 40080 万元，债券利息预测按 4% 计算）。

通过对温宿县住建局提供的《2019 年度温宿县棚改专项债券棚改项目收益平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，温宿县 2019 年土地储项目专项债券的资金覆盖率达到 1.04 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录：现金流量分析。

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 2019 年城镇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 70000 万元，期限为 15 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

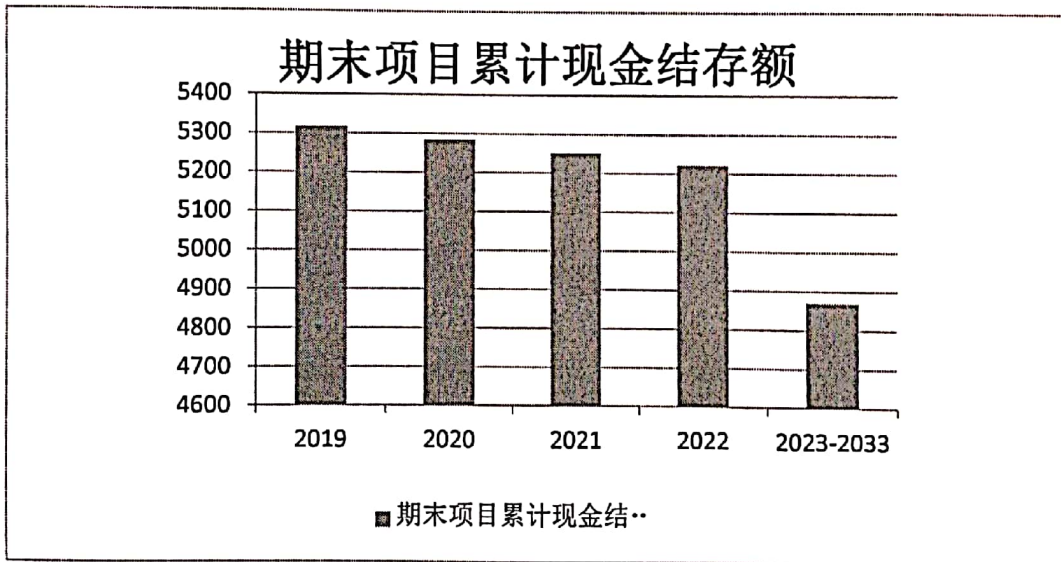


从 2019 年开始，出让总收入为 121000 万元。土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费按 5% 测算，则本项目土地出让净收入为 114950 万元。本次项目中请新增专项债券 70000 万元，初步按新专项债券 15 年期，利率为 4% 进行测算，预测债券到期应付本息之和为 110080 万元（其中债券本金 70000 万元，债券 15 年期利息合计 40080 万元）。

在债券存续期内，现金总流入 114950 万元，现金总流出 110080 万元，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块收储及整理成本、债券利息支出。期末项目累计净现金结余 4870 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示。

温宿县 2019 年城镇棚户区改造项目专项债券偿还期内的资金留存情况

（单位：万元）



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，并根据对当前国内融资环境的研究，我们认为温宿县 2019 年度温宿县棚改专项债券棚户区改造项目专项债券与银行贷款利率相比更加优惠，可以以更低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稳定的现金流入，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温宿县 2019 年城镇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。

附录:现金流量分析



附录：现金流量分析

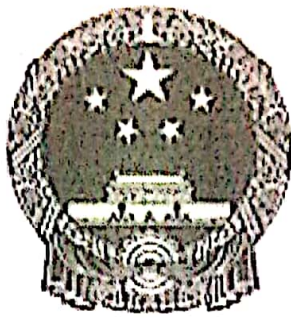
根据温宿县住房和城乡建设局提供的《2019年度温宿县棚改专项债券项目收益平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按4%测算，债券按年支付利息（专项债券期限15年）进行了现金流分析测算，见下表：

现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023-2033	合计
现金流模拟测算表						
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入	22000.00	48000.00				70000.00
其他资金流入						0.00
土地出让现金净流入	7663.33	7663.33	7663.33	7663.33	84296.67	114950.00
现金流入总额	29663.33	55663.33	7663.33	7663.33	84296.67	184950.00
现金流出						
建设期资金流出	22000.00	48000.00				70000.00
运营期现金流出						
债券发行费用						
债券还本付息	2346.67	7695.24	7695.24	7695.24	84647.62	110080.00
现金流出总额	24346.67	55695.24	7695.24	7695.24	84647.62	180080.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	5316.67	-31.90	-31.90	-31.90	-350.95	
期末项目累计现金结存额	5316.67	5284.76	5252.86	5220.95	4870.00	
评价偿债覆盖率	1.04					





تجارهت كىنىشكىسى

营业执照

(كوشۇمچە نۇسخا)

1-1

(副本)

بىرىككەن كىشىلىك شىركەت ۋەكىلىتەپ تەبىئىي
统一社会信用代码

91652901072219757H

نامى
 تىپى
 ئاساسلىق تىجارەت سۈرۈشى
 ئاساسلىق ئىشلىتىش جايى
 ئىشلىتىش ھەمكارلىرى
 قۇرۇلغان ۋاقىتى
 ئىشلىتىش مۇددىتى
 تىجارەت دائىرىسى
 ئىشلىتىش دائىرىسى

新疆福锐会计师事务所(普通合伙)

普通合伙企业

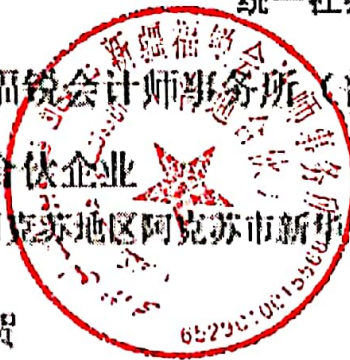
新疆阿克苏地区阿克苏市新华西路2号新华世纪酒店5楼

周新贺

2013年06月28日

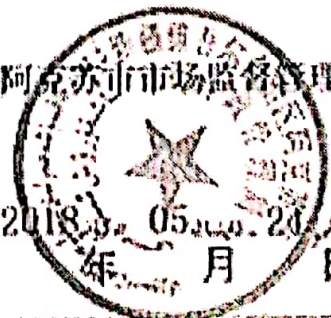
2013年06月28日至长期

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。（依法须经经营批准的项目，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）



ئىشلىتىش جايى ئورگان
登记机关

阿克苏市市场监督管理局



2018年05月24日



由 扫描全能王 扫描创建

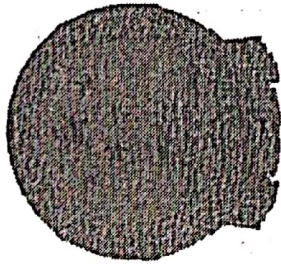
证书序号: 0008937

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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 新疆福锐会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 周新贺

主任会计师:

经营场所: 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

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 65290001

批准执业文号: 新财会[2013]29号

批准执业日期: 2013年06月20日



由 扫描全能王 扫描创建

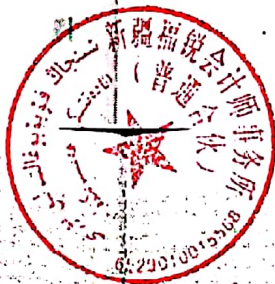
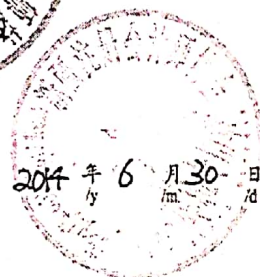
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 65120730010

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

有效期至:
Expiry Date 2014 年 6 月 30 日



中国注册会计师协会

周新贺

姓名: 周新贺
性别: 女
出生日期: 1971-02-13
工作单位: 新疆福悦会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: 新疆福悦会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码: 652323197102130021
Identity card No. 652323197102130021



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.

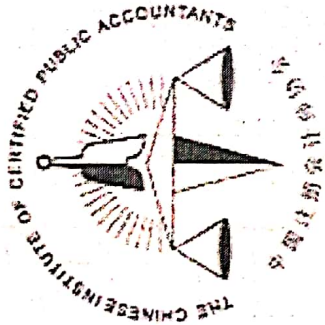
证书编号: 650300520084
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 03 月 20 日
Date of Issue



2016年5月9日换发



姓名	唐仕兰
Sex	女
出生日期	1973-08-19
工作单位	新疆博锐会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	650300197308195820

