



新疆福锐

Xinjiang Furui

阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项  
债券方案总体评价

福锐所咨字（2019）001 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

# 阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项 债券方案总体评价

根据阿瓦提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《业务约定书》，我们对阿瓦提县 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。

# 阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项 债券方案总体评价

福锐所咨字（2019）001 号

## 一、项目概述

为加快推进阿瓦提县城市建设步伐，进一步改善城市居民居住条件，计划实施阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目。该项目共涉及 1200 户，面积约 947 亩（670302 平方米），改造区域为努尔巴格社区涉及 332 户，古力巴格村涉及 178 户，尚府祥泰酒店附近涉及 150 户，入口景观附近涉及 150 户，和顺雅居小区与阿依巴格乡交接处涉及 135 户，友好社区附近涉及 150 户，库木巴格社区涉及 105 户。项目概算总投资 3.6 亿元，规划用地面积 31.53 万平方米，总建筑面积 12.61 万平方米。

项目总投资 3.6 亿元，其中：计划申请上级补助 1.08 亿元，计划自筹资金 2.52 亿元。截至目前，已投资 0.03984 亿元。该项目自 2019 年 2 月开始实施，实施期限 1 年，完成时限 2019 年 12 月。目前该项目正在实施当中。

本次项目拟通过上级补助资金和自筹资金完成项目筹资，本次发行项目收益与融资自求平衡的专项债券金额为 20000 万元。

## 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

项目实施后还款来源为该项目对应的专项收入和基金收入。保障房出租、商铺销售、棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让取得的专项收益用于偿还专项债券本息。

(1) 租金收益。根据《阿瓦提县公租房管理办》及政府出具的保障房相关政策规定，低保户、低收入无房或住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员可申请租住，并按每月每平方米4元标准交纳租金，租金标准以政府物价部门批复为准。暂按新建400套保障房计算，户均35平方米，15年租金收入为 $400*35*4*12*15=1008$ 万元。

(2) 商铺销售收入。小区外围住宅楼底层配建商铺出售价格，暂按新建11155.55平方米商铺计算，销售单价暂定11000元/m<sup>2</sup>，销售收入总价 $11155.55*11000=12271.105$ 万元。

(3) 土地出让金收入。新建项目用地面积31.58万平方米(约473.42亩)，低价暂按50万元/亩计算，土地出让金收入为 $473.42*50=23671$ 万元。

上述收入合计36950.105万元。

通过对《2019年度阿瓦提县城镇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，阿瓦提县2019年土地储项目专项债券的资金覆盖率达到1.06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

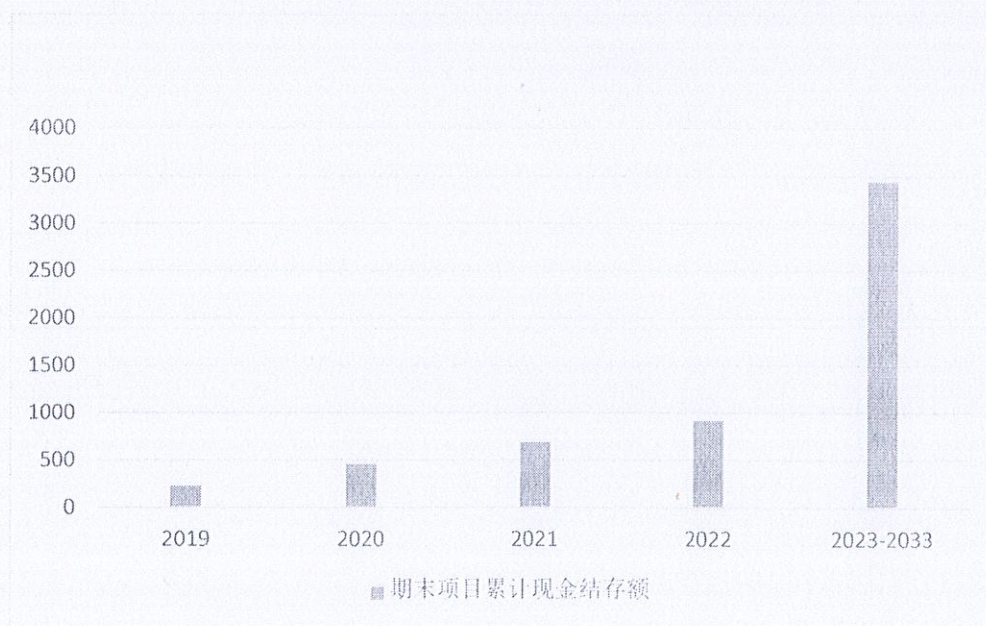
根据阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券共发行一期，债券发行金额为 20000 万元，期限为 15 年。

根据阿瓦提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 23671 万元；保障房出租预计从 2019 年开始，租金收入为 1008 万元；商铺销售预计从 2019 年开始，商铺销售收入为 12271.11 万元。新建 1200 套保障房 15910 万元、新建 11155.55 平方米商铺 1506 万元、棚改拆迁房补偿款 2584 万元。本次项目申请新增专项债券 20000 万元，初步按专项债券 15 年期，利率为 4.5%进行测算，预测债券到期应付本息之和为 33500 万元（本金 20000 万元，利息 13500 万元），

在债券存续期内，现金总流入 36950.105 万元，现金总流出 33500 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 3450.105 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：

阿瓦提县 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）

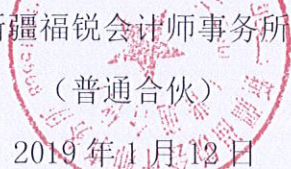


### 三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为阿瓦提县 2019 年城镇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，保障房出租、商铺销售、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阿瓦提县 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。

新疆福锐会计师事务所  
(普通合伙)  
2019年1月18日



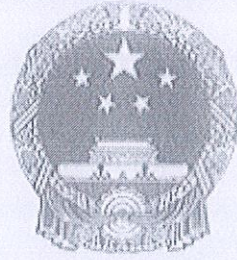
附录：现金流量分析

根据阿瓦提县住房和城乡建设局提供的《2019年度阿瓦提县城镇棚改专项债券棚改项目收益平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按4.5%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	.....	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	20000.00					20000.00
其他资金流入	885.27	885.27	885.27	885.27	9738.01	13279.105
土地出让让现金净流入	1578.07	1578.07	1578.07	1578.07	17358.73	23671.00
现金流入总额	22463.34	2463.34	2463.34	2463.34	27096.74	56950.10
现金流出						
建设期资金流出	20000.00					20000.00
运营期资金流出						
债券发行费用						
债券还本付息	2233.33	2233.33	2233.33	2233.33	24566.67	33500.00
现金流出总额	22233.33	2233.33	2233.33	2233.33	24566.67	53500.00
现金净流量						
当年项目现金净流入	230.01	230.01	230.01	230.01	2530.08	
期末项目累计现金结存额	230.01	460.01	690.02	920.03	3450.11	
评价偿债覆盖率	1.06					



تجارهت كىنشكىسى  
**营 业 执 照**

(كوشىچە ئۇسۇلدا)

(副本)

بىرىنچى كۆچمە ئىشلىتىش ۋاقتى تەييار  
 统一社会信用代码

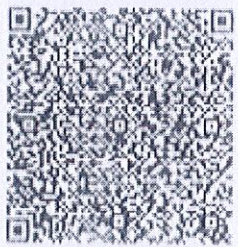
91652901072219767H

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

新疆福锐会计师事务所<sup>9</sup>(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）



ئىزىمىتىلغۇچى ئورگان  
 登记机关



证书序号: 0008937

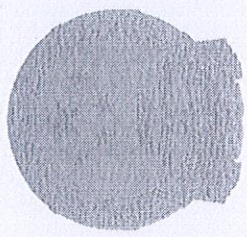
### 说明

- 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》。

发证机关: 新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一八年一月三十日

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 55290001

批准执业文号 新财会[2013]29号

批准执业日期 2013年06月20日

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.



2017年6月30日

证书编号: 652323197102130021

注册机构名称: 新疆福锐会计师事务所

发证日期: 2017年6月30日



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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

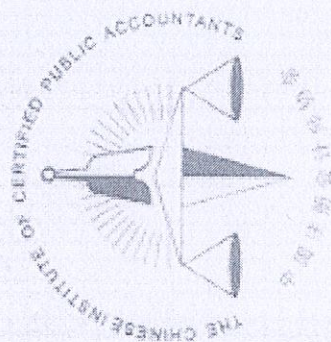
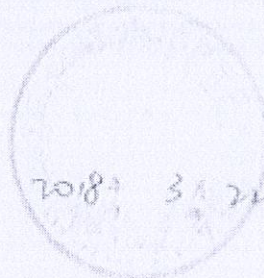
本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 650800520084  
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: 2005 年 06 月 20 日  
Date of Issuance

2016年5月9日换发



姓名 Full name	唐仕兰
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1973-09-19
工作单位 Working unit	新疆揭说会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No.	650300197309195926

