

防伪条形码:



防伪编号: 09912019050001174593

报告文号: 润通专审[2019]121号

委托单位: 阿克苏市财政局

事务所名称: 新疆润通有限责任会计师事务所

报告日期: 2019-04-30

报备时间: 2019-05-05 15:54

被审单位所在地: 阿克苏地区

签名注册会计师: 吴京奇
买买提

阿克苏市财政局

关于对阿克苏市2019年老城区棚户区改造项目专项债券方案的总体评价专项审计报告

事务所名称: 新疆润通有限责任会计师事务所

事务所电话: 13999292222

传 真: 0991-2325119

通讯地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区玄武湖路555号万达中心
14号楼2204室、2205室

电子 邮 件: wujingqi@sina.cn

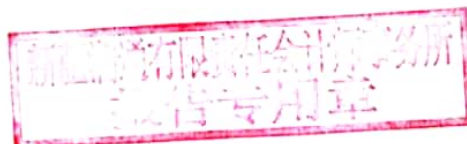
事务所网址:

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: 0991-2849024

防伪查询网址: <http://zxwz.xjez.gov.cn>





新疆润通有限责任会计师事务所

关于对阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造
项目专项债券方案的总体评价报告

报告日期：2019 年 4 月 30 日

地址：乌鲁木齐市经济技术开发区玄武湖路 555 号万达中心 22 楼
电话：0991-2834917
传真：0991-2325119
邮编：830011



由 扫描全能王 扫描创建



关于对阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造

项目专项债券方案的总体评价

润通专审[2019]121 号

一、项目概述

阿克苏市老城区棚户区改造项目改造项目主要集中在老城区新城街道、英巴扎街道、虹桥街道、多浪片区四大片区，改造区域轮廓为：东至建设路，南至铁路线北侧，北至高速路南侧，西至老飞机场。四大片区需要改造户数约为 2 5 0 0 户。本项目占地面积 125 万平方米，项目区均为住宅、商用等建筑，住宅、商用等建筑结构为砖混建筑、砖木结构、土木结构等。征收房屋总建筑面积 125 万平方米。房屋年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影响其生产生活条件和居住环境。

根据阿克苏市 2019 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 2500 户。安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数 2500 户。阿克苏市老城区棚户区改造项目占地面积 125 万平方米，项目为住宅、商用类建筑。

项目已经阿克苏市发展和改革委员会（阿市发改投资（2018）167 号）批复。

二、评价要素

2017 年财政部公布的《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 号文件（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

地址：乌鲁木齐市经济技术开发区玄武湖路 555 号万达中心 22 楼
电话：0991-2834917
传真：0991-2325119
邮编：830011

第 1 页共 5 页





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，且现金收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年3月，财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项管理办法》（财预[2018]628号），推出棚户区改造专项债券。按照管理办法要求，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

三、偿债能力分析

根据阿克苏规划局出具的相关规划意见，老城区棚户区改造片区总用地面积1875亩（即：125万平方米），项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施共计占地100亩，可形成国有可出让建设用地1775亩。项目区可用于出让土地面积为1775亩，土地出让计划在项目实施后9年出让完毕。

根据近三年阿克苏市同类别用地平均出让价格为125万元/亩，该项目拆迁并完善配套设施后，出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的土地出让价格为125万元/亩。

1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入=1775亩*125万元/亩，为221875万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

2、土地出让返还收入

土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费按25%计提，本项目土地出让返还收入为166406.25万元。





本项目预期收益合计为 166406.25 万元，与发债本息合计 83750 万元（其中债券本金 50000 万元，债券 15 年期利息合计 33750 万元，债券利息预测按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.99。

具体详见下表：

阿克苏市老城区棚户区改造项目专项债专项收入偿还测算表

年份	土地出让面积 (亩)	土地出让收入 (万元)	土地出让 返还收入 (万元)	债券还 本付息 (万元)	当年净 现金流 (万元)	累计净 现金流 (万元)
1	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	8843.75
2	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	17687.5
3	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	26531.25
4	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	35375
5	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	44218.75
6	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	53062.5
7	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	61906.25
8	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	70750
9	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	79593.75
10	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	88437.5
11	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	97281.25
12	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	106125
13	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	114968.75
14	118.33	14791.25	11093.75	2250	8843.75	123812.5
15	118.33	14797.5	11093.75	52250	-41156.25	82656.25
	1775	221875	166406.25	83750	82656.25	82656.25





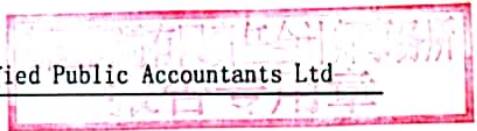
通过对阿克苏住房和城乡建设局提供的《阿克苏市 2019 年老城区棚改专项债券棚改项目收益平衡方案》测算，该项目收益能够满足债券还本付息金额，符合财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预【2017】89 号文件，关于分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的要求。

四、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，并根据我们当前国内融资环境和经济形势的分析，认为阿克苏市老城区棚户区改造项目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满足阿克苏市 2019 年老城区棚户区改造项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



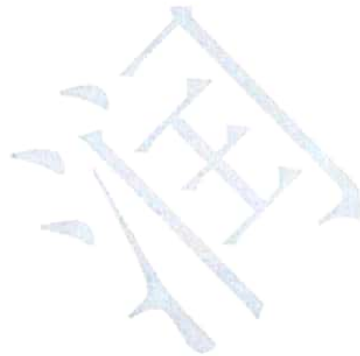


(此页空白)

新疆润通有限责任会计师事务所
(盖章)



中国乌鲁木齐市



中国注册会计师:
(签名并盖章)



中国注册会计师:
(签名并盖章)



2019年4月30日

