# 喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价

新疆永信有限责任会计师事务所

# 喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价

新信咨字[2024]05 号

麦盖提县房产服务中心：

根据麦盖提县房产服务中心与新疆永信有限责任会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）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模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

新疆永信有限责任会计师事务所　　中国注册会计师：

地址：新疆·克拉玛依　　中国注册会计师：

联系电话：0992-8518356　　2024 年 06 月 27 日

附件：喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价。

# 喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价

## 一、项目概述

（1）项目概况

1）项目名称

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）

2）项目单位

麦盖提县房产服务中心

3）项目建设期

项目建设期1年

4）项目性质

新建

5）项目资金来源

项目总投资4000万元，其中：拟申请地方政府专项债券2000万元，地方配套2000万元。

（2）项目背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

2020年十三届全国人大常委会第十七次会议29日表决通过了关于十三届全国人大三次会议召开时间的决定。会议指出棚户区改造，是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，对棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础设施的加强和完善，提升居住环境中的人气指数，

在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

2021 年，国家发展改革委和住房城乡建设部发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》中指出各级发展改革、住房和城乡建设部门要高度重视城镇老旧小区改造，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，节约集约规范用好中央预算内投资，加快推进城镇老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。

2021 年，《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出完善住房保障制度，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，加快完善住房市场和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳步实施城镇棚户区和城中村改造，有效增加保障性住房供给，改善居民住房条件。

自中央新疆经济工作会议后，麦盖提县的各项事业呈现了蓬勃发展的势头，麦盖提县深入贯彻落实党的十九大精神和党中央治疆方略，团结带领全县人民，紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，全力保稳定、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，确保了社会和谐稳定、民生持续改善、经济社会稳步发展。政府始终把人民利益摆在至高无上的地位，紧紧抓住各族群众最关心最直接最现实的利益问题，大力实施惠民工程，加快补齐民生短板，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，让各族群众幸福指数越来越高。棚户区改造不仅是一项重大的民生工程，更是助推城市品质提升的有效途径之一。麦盖提县坚持以人民为中心，加快推进麦盖提县棚户区改造，着力改善群众居住环境，让各族群众尽享城市发展成果，不断提升获得感、幸福感、安全感。

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区建成后存在的问题：1、缺乏配套基础设施；2、道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差；3、生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共空间。急需实施改造，为落实中央的民生保障要求，进一步推动麦盖提县旧房改造深入开展，加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

## 二、评价要素

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

本项目喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期），以停车费收入和物业费收入为还本付息基础。通过对麦盖提县房产服务中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券的资金覆盖率可达到1.54倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的国发[2014]43号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，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、预算管理政策高度衔接，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。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，一定抓住这个难得的历史机遇。但本项目建设离不开各类型资金的支持，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“专项收益债”。

（2）资金稳定性

根据麦盖提县房产服务中心喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券发行计划，本债券发行金额为2000万元，融资利率4.5%，期限10年。

根据麦盖提县房产服务中心提供数据，本债券对应营业收入预计从2025年

开始，至 2033 年完成，总收入为 5770.98 万元，经营付现成本为 642.34 万元，所得税为 652.16 万元。净收益为 4476.48 万元。在债券存续期内，项目物业费收入和停车费收入可有效覆盖债券对应运营期运营成本费用、相关税金、债券利息支出。项目建设结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 1666.48 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

**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，认为喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）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，项目物业费收入和停车费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麦盖提县房产服务中心喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：根据麦盖提县房产服务中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及营业收入金额与进度，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算：

# 债券续存期项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **现金流入** | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入 | 2000.00 | | | | | | | | | | 2000.00 |
| 债券资金流入 | 2000.00 | | | | | | | | | | 2000.00 |
| 市场化融资资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 项目营业收入流入 | | 330.58 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 5770.98 |
| 现金流入总额 | 4000.00 | 330.58 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 9770.98 |
| **现金流出** | | | | | | | | | | | |
| 建设期建设成本资金流出 | 3910.00 | 237.30 | 590.05 | | | | | | | | 4737.35 |
| 相关税费流出 | | 3.32 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 652.16 |
| 运营期现金流出 | | 37.30 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 642.34 |
| 发行服务费 | | 2.90 | | | | | | | | | |
| 登记托管费 | | 0.23 | | | | | | | | | |
| 专项债券兑付服务费 | | 0.15 | | | | | | | | | |
| 专项债券还本付息费 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 2090.00 | 2900.00 |
| 市场化融资还本付息付费 | | | | | | | | | | | |
| 现金流出总额 | 4000.00 | 371.20 | 836.78 | 246.74 | 246.74 | 246.74 | 246.74 | 246.74 | 246.74 | 2246.74 | 8935.13 |
| **现金净流量** | | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | | -40.62 | -156.74 | 433.31 | 433.31 | 433.31 | 433.31 | 433.31 | 433.31 | -1566.69 | 835.85 |
| 期末项目累计现金结存额 | | -40.62 | -197.35 | 235.96 | 669.28 | 1102.59 | 1535.90 | 1969.22 | 2402.53 | 835.85 | |
| **平均偿债覆盖率** | | 3.22 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 0.25 | 1.54 |

# 本息保障倍数测算表（单位：万元）

| 项目名称 | 项目发债期 | | | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | |
| 1、项目营业收入 | | 330.58 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 680.05 | 5770.98 |
| 2、现金流出（2.1+2.2+2.3） | | 40.62 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 156.74 | 1294.50 |
| 2.1税金 | | | | | | | | | | | |
| 2.2经营成本 | | 37.30 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 75.63 | 642.34 |
| 2.3所得税 | | 3.32 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 81.10 | 652.16 |
| 3、可用于偿还本息现金流（1-2） | | 289.96 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 523.31 | 4476.48 |
| 4、当年专项债还本付息 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 2090.00 | 2900.00 |
| 4.1当期债券资金计息 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 90.00 | 900.00 |
| 4.2当年专项债券还本 | | | | | | | | | | 2000.00 | 2000.00 |
| 5、偿债保证比（3/4） | | 3.22 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 0.25 | 1.54 |
| 6、利息备付率（3/4.1） | | 3.22 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 5.81 | 4.97 |

تىجارەتلىك كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650203228901817S

# 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) (1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　新疆永信有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张英杰

经营范围　查帐；验证；资产评估；财务会计咨询；财会人员培训；发行标准帐册；经济图书；法规规定的其他审计业务；其他会计服务业务；一般工业与民用项目的概预算、结算、决算的编制和标书造价的编制；咨询服务；计算机及配件销售；代办税务；项目可行性研究；经营财务会计计算工具。(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)

注册资本　捌拾万元人民币

成立日期　1999年09月19日

营业期限　长期

住　　所　新疆克拉玛依市胜利路47号

تىزىملىتىش ئورگىنى

登记机关

2019年03月12日

此扫描件仅限用于出具报告使用，做其他使用无效，复印一律无效

证书序号：0008952

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：新疆永信有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：张英杰

乌鲁木齐市胜利路47号

组织形式：有限责任

执业证书编号：65030032

批准执业文号：新财协字[1999]21号

批准执业日期：1999年09月03日

此扫描件仅限用于出具报告使用，做其他使用及再次复印一律无效

## 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

二〇一九年五月十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓　名<br>Full name | 张鹏毅 |
| 性　别<br>Sex | 男 |
| 出生日期<br>Date of birth | 1967-06-22 |
| 工作单位<br>Working unit | 新疆永信有限责任会计师事务所 |
| 身份证号码<br>Identity card No. | 652526196706220314 |

新疆永信有限责任会计师事务所

650200000020602

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：650600450001

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：1998 年/y 07 月/m 30 日/d

Date of Issuance

2018年4月20日（换证）

2023年/y 10月/m 30日/d

4

10



姓　　名 苏[illegible]
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1972-10-25
Date of birth
工作单位 新疆永信有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 652225197210250062
Identity card No

新疆永信有限责任会计师事务所 650200000022

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：650300320059
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 2006 年 /y 04 月 /m 07 日 /d
Date of Issuance

2018年4月20日（换证）

2023年 10月 30日
/y /m /d

4