新 疆 信 德
Xinjiang Xinde

和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目
专项债券方案总体评价

新信德咨字〔2024〕64号

新疆信德有限责任会计师事务所
Xinjiang Xinde Certified Public Accountants Co.,Ltd.

地　址（Address）：　新疆乌鲁木齐市新华南路160号万国大厦11层

电　话（Telephone）：　（0991）2839123

传　真（Fax）：（0991）2811863　　邮政编码（Post code）：830002

新疆信德有限责任会计师事务所
业务专用章

和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目
地方政府专项债券方案总体评价

新信德咨字〔2024〕64号

一、 项目概况

项目名称：和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目。

项目建设地点：和田市。

项目主管单位：和田市住房和城乡建设局。

项目建设主要内容及规模：新建安置房2143套，总建筑面积365090.95平方米，配套便民服务中心、停车库等公共附属设施及水、电、气、暖管网等基础设施。

项目资金筹措计划：本项目建设总投资150010万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券120000万元（一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元）；地方财政配套30010万元。

本次申请发行四期2500万元。

本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的方式完成项目筹资。

二、 评价要素

2017年财政部发布《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

本项目以项目实施后形成的可出让国有建设用地出让收入作为地方政府专项债券还本付息基础。

通过对和田市住房和城乡建设局提供的《新疆维吾尔自治区和田地区和田市古

新疆信德有限责任会计师事务所
业务专用章

江巴格乡棚户区（城中村）改造项目实施方案》中的资金收支数据进行分析测算，本项目计划申请发行地方政府专项债券 120000 万元（一期 40000 万元，二期 15000 万元，三期 53300 万元，四期 2500 万元，五期 9200 万元，本次申请发行四期 2500 万元）。本项目前期已申请发行一期债券 40000 万元，债券期限 10 年，计算债券还本付息资金需求 52120 万元。已申请发行二期债券 15000 万元，债券期限 10 年，计算债券还本付息资金需求 19575.00 万元。已申请发行三期债券 53300 万元，债券期限 10 年，计算债券还本付息资金需求 67904.20 万元。剩余四期、五期债券合计 11700 万元，债券发行期限 10 年，10 年还本付息合计 16965.00 万元。一期、二期、三期、四期、五期债券还本付息合计 156564.20 万元。用于债券还本付息的现金流收入 262079.65 万元（项目运营收益 317261.40 万元，计提费用共 55181.75 万元），地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到 1.67 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院《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地方政府专项债券发行可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥地方政府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，棚户区改造需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从新疆维吾尔自治区实际出发的地方政府市政项目收益债。

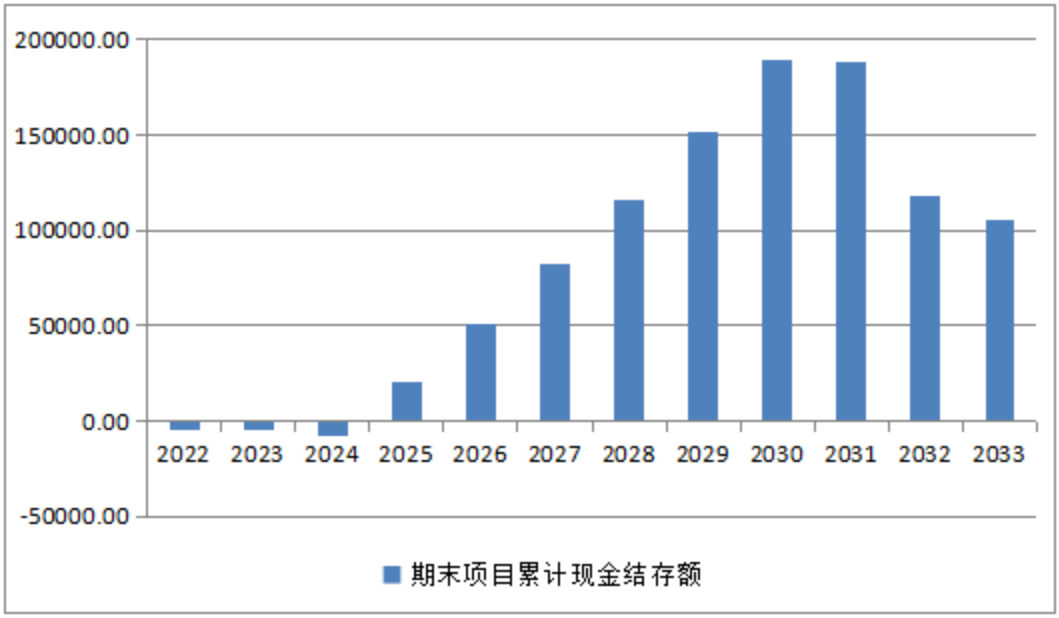
（2） 资金稳定性

根据和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券发行计划，本项目计划申请发行地方政府专项债券 120000 万元（一期 40000 万元，二期 15000 万元，三期 53300 万元，四期 2500 万元，五期 9200 万元，本次申请发行四期 2500 万元），十年期，还本付息支出 156564.20 万元。根据和田市住房和城乡建设局提

新疆信德有限责任会计师事务所
业务专用章

供数据，本债券对应的和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目计划 2025 年运营。在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 262079.65 万元（项目运营收益 317261.40 万元，计提费用共 55181.75 万元），现金流收入能够完全覆盖地方政府专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 105515.45 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：

和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目
专项债券偿还期内的资金留存情况（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地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府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，项目实施后形成的可出让国有建设用地出让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地方政府专项债券的方式满足部分和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。本项目现金流收入能够完全覆盖地方政府专项债券还本付息的规模，本

项目债券偿债覆盖率 1.67 倍，项目还本付息保证程度较高，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

新疆信德有限责任会计师事务所

中国·乌鲁木齐

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年六月三十日

新疆信德有限责任会计师事务所
业务专用章

附录：现金流分析

根据提供的《新疆维吾尔自治区和田地区和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目实施方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券利率暂按 4.5%测算，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（专项债券期限 10 年，第 10 年一次性还本，发行费按照债券发行金额的 0.1%计算，登记托管费按照债券发行金额的 0.008%计算，兑付服务费按照债券发行金额的 0.005%计算）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

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	
现金流模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0.00
债券资金流入	40000	68300	11700										120000.00
其他资金流入	10000.00	10000.00	10010.00										30010.00
项目收益现金净流入	0.00	0.00	0.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	262079.65
现金流入总额	50000.00	78300.00	21710.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	412089.65
现金流出													
建设期资金流出	49954.80	78222.82	21696.78										149874.40
运营期现金流出													0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	45.20	77.18	13.22										135.60
债券还本付息	1212	3129.92	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.5	156564.20
现金流出总额	51212.00	81429.92	25366.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.50	306574.20
现金净流量													
当年项目现金净流入	-1212.00	-3129.92	-3656.42	28620.62	30176.34	31825.40	33573.41	35426.30	37390.37	-527.73	-70744.42	-12226.50	
期末项目累计现金结存额	-1212.00	-4341.92	-7998.34	20622.28	50798.61	82624.02	116197.43	151623.73	189014.10	188486.37	117741.95	105515.45	
评价偿债覆盖率	**1.67**												

تىجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副 本) 2-2

91650100742226332 4 بىرلىك كلكتىپ نومۇرى

统一社会信用代码

名 称 ئاتىلىشى	新疆信德有限责任会计师事务所
类 型 تۈرۈشلۈق تۈرى	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 ئادرېسى ۋەكىلى	新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 160 号
法定代表人 قانۇنلۇق كاپالەتچى	邵丽忠
注册资本 تىزىملاتقان ۋاقتى	贰佰叁拾万元人民币
成立日期 تىجارەت مۇددىتى	2002 年 09 月 30 日
营业期限 تىجارەت دائىرىسى	2002 年 09 月 30 日 至 长期
经营范围	审计会计报表；验证注册资本；办理企业合并、分立、清算的审计业务；基本建设财务决算审计；财税咨询。（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）

تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 新疆维吾尔自治区工商行政管理局

2017 年 08 月 07 日

gsxt.xjaic.gov.cn 企业信用信息公示系统网址：gsxt.xjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价之目的而提供文件的复印件，仅用于说明新疆信德有限责任会计师事务所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



会计师事务所

执业证书

名　　称：

首席合伙人：

主任会计师：　新疆信德有限责任会计师事务所

经营场所：

[redacted]

组织形式：

执业证书编号：

批准执业文号：　有限责任

批准执业日期：　65010037

[redacted]



证书序号：0004041

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：

[redacted]

年　月　日

中华人民共和国财政部制

仅为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价之目的而提供文件的复印件，仅用于说明新疆信德有限责任会计师事务所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



姓　名 Full name	孙桂山
性　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1972-01-21
工作单位 Working unit	新疆信德有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	652701[illegible]

仅为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价之目的而提供文件的复印件，仅用于说明孙桂山是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号：
No. of Certificate 650100370004

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 2003 年/y 07 月/m 23 日/d

2018年4月11日（换发）

4

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.

2023 年/y 10 月/m 30 日/d

10





仅为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价之目的而提供文件的复印件，仅用于说明于永红是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

