

新疆生态康养示范城建设项目

专项债券方案总体评价报告

新正会审字[2019]389号

一、项目概述

新疆生态康养示范城项目是城市生态水系建设景观工程之一，通过大面积绿化工程的实施可改善城市生态环境，给市民创造高质量的工作和生活环境；增加新的城市景观，从而提高城市规划的布局质量；吸引商业投资，促进旅游事业的蓬勃发展，是一项有利于城市发展的基础设施工程，对应区域市政建设发展是十分重要的。

生态康养示范城位于昌吉主城区西部，距离乌鲁木齐地窝堡机场 20km，交通条件便利，乌奎高速公路、石河子路、乌昌大道穿境而过。生态康养示范城未来将形成与主城区协调发展，实现城市空间西拓，并西衔高新区，东联市区，形成区域发展强力枢纽，为乌昌地区发展迅速崛起起到重要的引领带动作用。

生态康养示范城的建设，是响应国家“一带一路”、“健康中国”战略，对接丝路核心区，实现五大中心，特别是医疗服务中心目标的重大举措，具有重要意义。项目以三屯河流域环境整治及生态恢复为抓手，推进整体城市升级，发挥更大生态效益。发挥国际机场“半小时经济圈”的区位优势，成为临空经济区重要的门户要素之一。以医养、游养产业为引领，布局“健康+”要素，实现一、二、三产业间的协同发展。围绕生态康养主题，提供特色化产品，推进城市建设领域的供给侧改革，突出产城融合的新型城镇化发展模式，成为“花儿昌吉”建设的重要抓手和示范项目。

2019年8月10日，昌吉市发展和改革委员会对本项目《新疆生态康养示范城建设项目可行性研究报告》（昌市发改地字（2019）18号）进行了的批

复，主要内容有：项目代码：2019-652301-78-01-016234；项目建设地点：昌吉市三屯河区域；本项目总投资 420000.00 万元。其中：项目建设工程投资 360842 万元，占项目总投资额 85.19%；项目建设其他费用 10203.58 万元，占项目总投资的 2.43%；预备费用 11154.42 万元，占项目总投资的 2.66%；建设期利息 37800.00 万元，占项目总投资的 8.94%。申请地方一般债 336000 元，2020 年第一批申请 4000 万元，地方配套内投资为 84000 万元。

建设规模及内容为：1、新疆生态康养示范城景观工程，主要对河道、水系、绿化、市政基础设施配套、综合管廊建设；2、熙春路综合管廊建设，全长 1484 米，管廊宽 6.5 米，高 3.85 米，埋深 3 米；3、新建人行天桥一座，桥体全长 72 米，主体结构净宽 4.5 米，总宽 5 米；4、建设小游园 4 个；5、建设慢行系统 20 公里；6、建设室外运动场一座；7、完成宁边广场续建项目、森林公园续建项目、塔城路高压线走廊带状公园园林景观续建项目、完善已建成道路绿化带建设工程（迁完成后裸露土地部分进行景观绿化）；8、生态环保车辆停车场建设，项目位于昌吉市中山路办事处夹滩村，总建设用地面积 162 亩、共计 356 个车位，根据各单位不同车辆存放要求，分为室内停车和室外停车两部分。其中昌吉市市容环境卫生管理中心室内停车 90 辆 28 吨货车，主要为扫雪车辆，尺寸为 12.5 米 X2.4 米。室外停车 162 辆，主要为 3T 拉臂勾车垃圾清运车辆尺寸为 5100mmX1880mm；园林绿化管理中心室内停车 30 辆，主要为小型轿车；市政养护管理处小型车辆室内停车 30 辆，特种车辆 14 辆。办公生活区设置 30 辆小型停车位满足办公及来访车辆的停车需求。

二、评价要素

2017 年 6 月 2 日，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

本项目以该片区土地整理后的土地出让金收入作为还本付息基础。通过该项目提供的《项目收益和融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，新疆生态康养示范城建设项目专项债券的资金覆盖率 >1.0 ，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《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土地储备项目的融资需求，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，土地储备项目需要大量资金支持。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“土地储备项目收益债”。

(2) 资金稳定性

根据新疆生态康养示范城建设项目专项债券发行计划，本项目总投资 420000.00 万元，计划债券发行金额为 336000.00 万元，期限 20 年（2020



年1月至2039年12月)。本债券对应地块土地出让总收益为659400.00万元,在债券存续期内,土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块整理成本、债券利息支出。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,认为新疆生态康养示范城建设项目专项债券可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,能够满足债券发行还本付息要求。

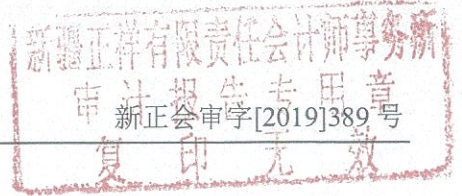
综上所述,通过项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足新疆生态康养示范城建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

四、特别申明

(1) 本评价报告用于相关决策参考,并非是某种决策的结论、建议。

(2) 本评价报告基于以下假设条件下完成,

- 1) 该项目所遵循的国家和地方的现行有关法律、法规和制度无重大变化;
- 2) 项目所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境无重大变化;
- 3) 项目建设如期完成,土地出让计划如期实现,无重大变化;
- 4) 项目所在地的税负基准及税率政策无重大改变;
- 5) 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。



附录一：现金流分析

根据该项目的《项目收益和融资平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂接近期国债利率 4.5%计，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金。

新疆正祥有限责任公司会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2019年12月6日

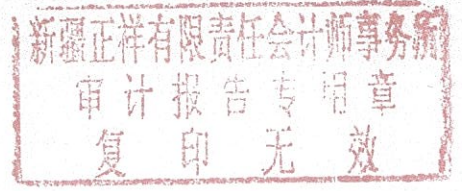


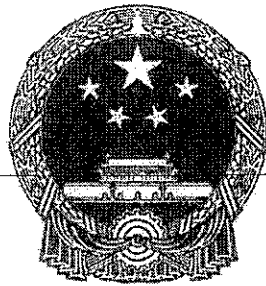
现金流量表

序号	项目	建设期										贷款偿还期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
一	现金流入																					
1	债券资金流入	201600.00	100800.00	33600.00																		
2	自有资金	36818.99	27468.01	19713.00																		
3	土地出让金收益				32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00
	现金流入总额	238418.99	128268.01	53313.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	32970.00	
二	现金流出																					
1	建设工程	215728.85	107864.43	35954.80																		
2	项目建设其他费用	7155.05	3577.53	1192.51																		
3	预备费	6463.09	3218.05	1045.69																		
4	利息支出	9072.00	13608.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	
5	偿还本金																					
	现金流出总额	238418.99	128268.01	53313.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	15120.00	
三	现金净流入	0.00	0.00	0.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	17850.00	
四	期末项目累计现金结存额			0.00	17850.00	35700.00	53550.00	71400.00	89250.00	107100.00	124950.00	142800.00	160650.00	178500.00	196350.00	214200.00	232050.00	249900.00	300720.00	351540.00	66360.00	
五	平均偿债覆盖率																					

1.20

昌吉市住房和城乡建设局
(盖章)





تجارت كىشىسى 营业执照

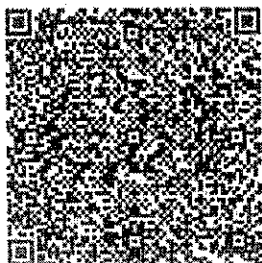
(قوشۇمچە نۇسخا)
(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنازات ۋەكىللىك نومۇرى
统一社会信用代码 916523002292112443 4-1

نام
تىپى
تۇرۇشلۇق ئورنى
ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
مۇددىتى
تەجىربە دائىرىسى

新疆正祥有限责任会计师事务所
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆昌吉州昌吉市北京南路21号华东大厦14楼1401室
常斌
壹佰万元人民币
2000年04月03日
2000年04月03日至长期

审查企业会计报表、为企业合并、分立、清算提供审计并出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；资产评估；工程估算、概预算、决算、结算（限资质证书）；法律、行政法规规定的其它审计业务。（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）



بىلى - ئاينىڭ - كۈنى
2018 年 11 月 16 日

0008945

证书序号:

说明

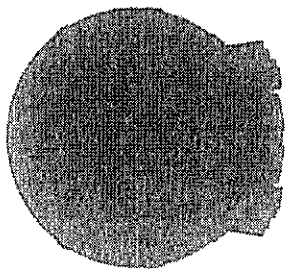
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

新疆维吾尔自治区财政厅

二〇一八年一月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 新疆正祥有限责任公司会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 常斌

经营场所:

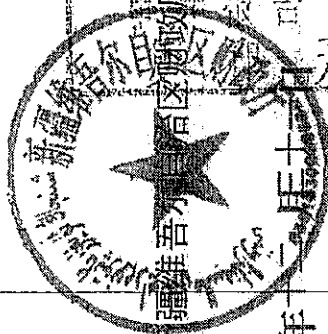
新疆昌吉州昌吉市北京南路21号华东大厦14楼1401室

组织形式: 有限责任

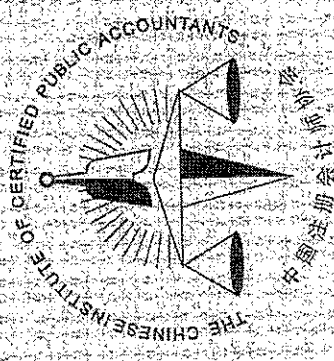
执业证书编号: 65080057

批准执业文号: 新财协字[2000]21号

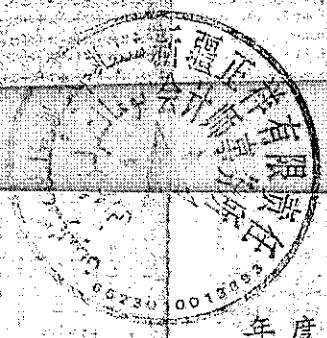
批准执业日期: 2000年02月12日



新疆正祥有限责任会计师事务所
 审计报告专用章
 复印无效



姓名	陈平
Sex	男
出生日期	1944-11-28
工作单位	新疆正祥有限责任会计师事务所
身份证号码	65230119441128521X



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.

2018年3月15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.

2019年4月11日

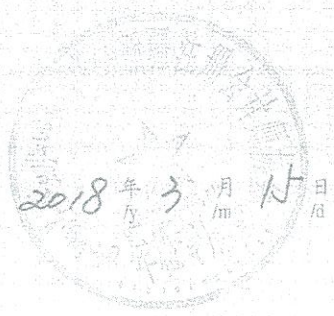


姓名 Full name	程峰
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-04-16
工作单位 Working unit	新疆正祥会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	65260119700416041X



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.



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.

