

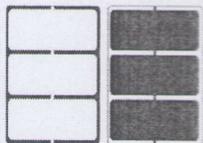
# 辽东湾新区西扩工业区土地储备项目

## 专项债券方案总体评价

辽宁中平会计师事务所有限公司

沈阳市皇姑区黄河南大街7号甲中小企业服务大厦9楼

2018年7月



CONSULTANT

辽宁中平会计师事务所有限公司  
LIAONING ZHONGPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

辽宁中平会计师事务所有限公司  
辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街7号甲9楼  
联系人：张惠平  
电话：024-86206859

## 辽东湾新区西扩工业区土地储备项目专项债券方案总体评价

所附文件为我们按照双方共同约定所签署的业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的评价报告（一份）。发出本函件意味着我们已完成业务约定书中约定我们需提供的对辽东湾新区西扩工业区土地储备项目专项债券方案进行总体评价的服务。

我们希望利用本次机会正式感谢盘锦市国有土地储备中心及其相关人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目合伙人张惠平联系。

顺致  
敬意！

辽宁中平会计师事务所有限公司

合伙人

张惠平 谨上

二零一八年七月十一日

附件：辽东湾新区西扩工业区土地储备项目专项债券方案总体评价

# 辽东湾新区西扩工业区土地储备项目专项债券 方案统计评价

## 一、项目概述

为能够加快区域城市化进程，拉动经济增长，带动区域内就业，推动辽东湾经济结构调整，加快盘锦市经济发展，有利于实施“五点一线”沿海经济带战略，辽东湾新区西扩工业区土地储备项目将于 2017 年 7 月开始前期准备，预计于 2017 年 8 月开始土地整理，于 2019 年 8 月全部完工。项目销售时间为 3 年，从 2019 年 9 月~2021 年 8 月。

项目的实施将进一步完善区域功能，将本区域打造成为集工业、服务业为一体的新型发展区，更利于经济区亿吨大港的建设，充分发挥连接辽宁各经济区与吉林、黑龙江乃至蒙东地区的节点作用，通过不断强化服务和带动功能，促进整个东北地区的开发开放和整体竞争力的提升，推动辽宁沿海经济带产业集聚和结构调整，加快老工业基地调整改造进程。

为发挥政府在辽东湾新区基础设施建设中的主导作用，引入市场机制、吸引企业投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本次项目计划通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目建设筹资。

## 二、评价要素

2017 年财政部公布财预[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”），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### （1）资金充足性

根据项目资金平衡分析的结果，辽东湾新区西扩工业区土地储备专项债券项

目的资金覆盖率可达 3.84 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

本项目以项目实施区域土地出让收入作为还本付息提供资金来源。此外，在项目推进过程中，辽东湾新区管理委员会还有权根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

作为国内的土地储备项目，有地方政府发行的项目收益与融资自求平衡的专项债券新品种，本项目相应中央政府号召，先行先试积极探索市政工程建设融资方式的转型。国务院在 2014 年发布国发[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，建立规划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。而对项目收益与融资自求平衡的专项债券的探索正是我国加强地方政府债券管理、更好防范债务风险的一大创新举措。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市政建设重点领域合理的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地专项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，城市基础设施、公共服务设施建设需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”。

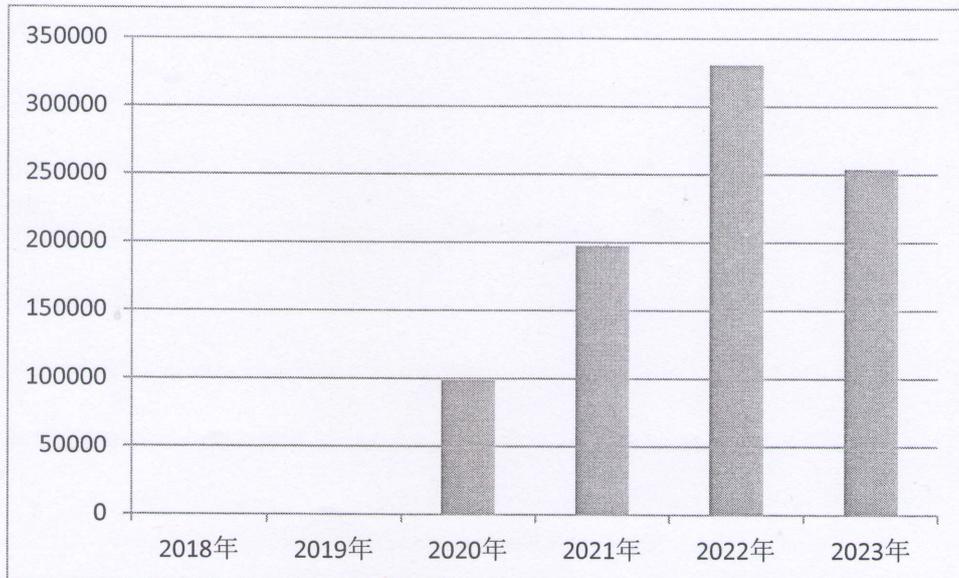
## (2) 资金稳定性

根据债券发行计划，辽东湾新区西扩工业区土地储备专项债券项目 5 年期 7.34 亿元的债券发行时间为 2018 年，将于 2023 年到期。根据项目的资金平衡分析，分析在 2018 年至 2023 年期间项目的资金留存情况（见图 1），我们发现满足工程建设和项目运营的资金需求后，上述期间内不存在资金缺口。除了 2018 年至 2019 年间由于大额的工程建设支出，需要地方政府有相应资本金投入以外，其他年份均有解较为客观的资金流入，特别是 2020 年开始，得益于项目内土地整理完成，每年的项目资金结余均保持在 9.8 亿元以上，本项目资金稳定性可以得到保证。

如图所示：

辽东湾新区西扩工业区土地储备专项债券项目

债务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，并根据我们队当前国内融资环境的研究，认为辽东湾新区西扩工业区土地储备专项债券项目以相较银行贷款利率更优惠的融资资本完成资金筹措，为辽东湾新区基础设施建设提供足够的资金支持，保证辽东湾新区西扩工业区土地储备项目的顺利施工。同时，出让土地收入等后续资金回笼手段为项目提供了充足稳定的现金流入，充分满足辽东湾新区西扩工业区土地储备项目完工后后还本付息。

2023年  
会计师事务所  
20038

附表一：现金流分析

根据盘锦市国有土地储备中心提供的《辽东湾新区西扩工业区土地储备项目可行性研究报告》中资金投入和土地出让金额与进度，债券期限5年，债券利率暂按4.1%，债券按年支付利息，到期后一次性偿还本金。对其项目进行了现金流分析测算见下表：

	现金流分析测算表					合计
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
现金流入						
资本金流入	33,457.35	46,147.76				79,605.11
债权本金流入	73,400.00					73,400.00
其他融资资金流入						-
土地出让现金流流入			101,843.60	101,843.60	135,791.30	339,478.50
现金流入总额	106,857.35	46,147.76	101,843.60	101,843.60	135,791.30	492,483.61
现金流出						
建设期资金流出	106,857.35	43,138.36				149,995.71
运营期现金流出						
债券还本付息		3,009.40	3,009.40	3,009.40	3,009.40	88,447.00
现金流出总额	106,857.35	46,147.76	3,009.40	3,009.40	3,009.40	238,442.71
现金净流量						
当年现金净流入	-	-	98,834.20	98,834.20	132,781.90	-76,409.40
期末项目累计现金结存额	-	-	98,834.20	197,668.40	330,450.30	254,040.90
平均偿债覆盖率	3.84					

单位：万元

