

**托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目
（江南水苑二期）专项债券方案总体评价**

托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目 （江南水苑二期）专项债券方案总体评价

一、项目概述

按照“解决民生、保障民生、改善民生”的工作要求，把棚户区改造作为推进新型城镇化建设的重要内容，把美丽乡村建设作为改善村容村貌的重要载体，托克逊县政府提升建设水平，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区和危房改造，有序推进老旧住宅小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造，推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能。要提升管理水平，着力打造智慧城市，以实施居住证制度为抓手推动城镇常住人口基本公共服务均等化，加强城市公共管理，全面提升市民素质。推进改革创新，为城市发展提供有力的体制机制保障。

为此，托克逊县开天实业投资有限公司开展托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）。位于团结路北侧，白杨河南岸，环山路东侧，新建安置房 320 套，建筑面积 4.08 万 m²，总投资 11400 万元。

该项目 2017 年 4 月 1 日开工，建设年限 2 年，计划竣工日期 2018 年 11 月 30 日，目前主体施工过程中，已完成 70%工程量，资金来源为银行贷款；后续建设内容为完成剩余 30%的工程量，资金来源为银行贷款和申请专项债券资金。

二、评价要素

2017 年财政部公布《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。

2018 年财政部和住房城乡建设部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），推出棚户区改造专项债券。

（1）资金充足性

本项目以房屋销售收入和储备土地收入作为还本付息基础。通过对托克逊县开天实业投资有限公司提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）专项债券的资金覆盖率可达到 2.22 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托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）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，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“棚户区改造项目收益债”。

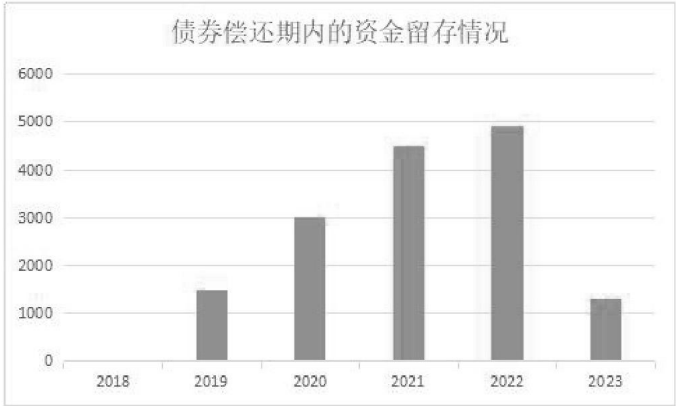
（2）资金稳定性

根据托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）专项债券发行计划，本债券分一期发行，债券发行金额为 4000 万元，期限 5 年；债券与总投资之间差额由银行贷款方式投入。

根据托克逊县开天实业投资有限公司提供数据，本债券对应项目剩余建筑面积 2946 m²，收益约 2946 万元，2019 年开始产生预期收益，2023 年结束，预期收益为 589.2 万元/年；盘活低效率利用土地 4.83 万 m²（合 72.5 亩），收益约 3265.5 万元，

2019 年开始产生预期收益，2021 年结束，预期收益为 1088.5 万元/年。

在债券存续期内，房屋销售收入和储备土地收入可有效覆盖债券对应项目成本、债券利息支出。房屋销售及土地出让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 1311.5 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：



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，认为托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）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，房屋销售收入和储备土地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托克逊县 2017 年团结路（城中村）片区棚户区改造项目（江南水苑二期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案

附录一：现金流分析

根据托克逊县开天实业投资有限公司提供的《资金平衡方案》中的资金投入及房屋销售收入和储备土地收入与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），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（第一次支付利息时间为 2019 年 6 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算，见下表：

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
现金流入								
资本金流入								0
债券资金流入	4,000		-	-	-			4,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-			0
收入现金净流入		1,678	1,678	1,678	589	589.2		6,212
现金流入总额	4,000	1,678	1,678	1,678	589	589		10,212
现金流出								
建设期资金流出								0
运营期现金流出	-	-	-	-	-			0
债券发行费用	4		-	-	-			4
债券还本付息		180	180	180	180	4,180		4,900
现金流出总额	4	180	180	180	180	4,180		4,904
现金净流量								
当年项目现金净流入	3996	1497.7	1497.7	1497.7	409.2	-3590.8		
期末项目累计现金结余	3996	5,494	6,991	8,489	8,898	5,308		
平均偿债覆盖率	2.22							

乌鲁木齐金丝玉会计师事务所
二〇一八年七月二十八日