

浙江省台州市 2018 年棚户区改造专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

中天咨询[2018]156 号

2018年浙江省台州市棚户区改造项目专项债券 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告


一、项目概述

为保障城中村及棚户区改造等重点领域的合理融资要求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《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）等文件精神，结合浙江省棚户区改造计划，台州市政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券，以满足台州市棚户区改造项目的融资需求。

台州市棚户区改造项目（以下简称“本项目”），包含内容如下：

- 1、台州南野份村棚户区改造项目
- 2、临海市湖东区块(大路王、祝西、祝川)棚户区（城中村）改造一期工程

二、评估要素

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。次年，财政部印发《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。

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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，

对台州市棚户户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.49 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按七年期发行利率 4%进行测算，据此估算总投资为 562,204.00 万元，详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额	备注
一、征地拆迁补偿费用		
征收及安置费用	255,981.00	
征地拆迁补偿费合计	255,981.00	
二、开发建设费用		
工程建设费	108,032.00	
预备费	10,868.00	
开发建设费合计	118,900.00	
三、安置房回购费用	148,683.00	
四、建设期利息	38,640.00	
总投资额规模小计	562,204.00	

1.2 资金筹措

台州市棚户户区改造资金筹措总额 562,204.00 万元。其中：资本金投入 129,204.00 万元；2018 年棚户户区改造专项债券 100,000.00 万元，2019 年申请 289,200.00 万元，2020 年申请 43,800.00 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2：

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在债券存续期内，本息资金覆盖率可达 1.49，系土地出让收入及其他专项收入之和与债券还本付息总额之比。如表 3 所示。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未发现本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2、资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期专项债券存续期间有稳定的土地出让收入及其他专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2027 年债券本金偿还后，仍有 310,586.31 万元的期末结余资金。债券存续期内资金留存情况详见表 3。

综上，针对本项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未发现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

专项债券募集资金将全部用于台州市棚户区改造项目的建设，由项目平衡地块土地出让收益偿还专项债券本息。

本项目预计土地出让收入及其他专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，具有一定的风险抵抗能力；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、其他专项收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入及其他专项收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，本项目可以通过

发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目平衡地块土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未发现本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足台州市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

台州中天会计师事务所有限公司

2018年12月15日



表2：投资计划及资金筹措表

单位：万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
资金筹措												
资本金	68,084.00	12,000.00	41,000.00	8,120.00	-	-	-	-	-	-	-	129,204.00
债券发行	100,000.00	289,200.00	43,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	433,000.00
专项收入												-
土地出让收入	-	-	-	374,055.13	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	826,186.31
合计	168,084.00	301,200.00	84,800.00	382,175.13	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	1,388,390.31
资金使用												-
建设期资金流出	140,242.00	267,763.00	75,544.00	40,015.00	-	-	-	-	-	-	-	523,564.00
债券付息支出	-	4,000.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	13,320.00	-	-	121,240.00
建设资金使用金额合计	140,242.00	271,763.00	92,864.00	57,335.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	13,320.00	-	-	644,804.00
												-
资金余额（资金筹措-资金使用）	27,842.00	57,279.00	49,215.00	374,055.13	507,445.53	640,835.93	774,226.31	756,906.31	743,586.31	743,586.31	743,586.31	743,586.31

2. 各子项目投资计划及资金筹措明细表

台州市南野份村棚户区改造项目

单位：万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
资金筹措												
资本金	48,084.00	-										48,084.00
债券发行	50,000.00	49,200.00	43,800.00									143,000.00
专项收入												-
土地出让收入				223,344.73								223,344.73
合计	98,084.00	49,200.00	43,800.00	223,344.73	-	-	-	-	-	-	-	414,428.73
资金使用												-
建设期资金流出	71,058.00	53,293.00	44,411.00	8,882.00								177,644.00
债券付息支出	-	2,000.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	3,720.00			40,040.00
建设资金使用金额合计	71,058.00	55,293.00	50,131.00	14,602.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	3,720.00	-	-	217,684.00
												-
资金余额（资金筹措--资金使用）	27,026.00	20,933.00	14,602.00	223,344.73	217,624.73	211,904.73	206,184.73	200,464.73	196,744.73	196,744.73	196,744.73	196,744.73

2. 各子项目投资计划及资金筹措明细表

临海市湖东区块(大路王、枫西、枫川)棚户区(城中村)改造一期工程

单位: 万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
资金筹措												
资本金	120,000.00	12,000.00	41,000.00	8,120.00								81,120.00
债券发行	50,000.00	240,000.00										290,000.00
专项收入												-
土地出让收入				150,710.40	150,710.40	150,710.40	150,710.38					602,841.58
合计	70,000.00	252,000.00	41,000.00	158,830.40	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	973,961.58
资金使用												-
建设期资金流出	69,184.00	214,470.00	31,133.00	31,133.00								345,920.00
债券付息支出	-	2,000.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	9,600.00			81,200.00
建设资金使用金额合计	69,184.00	216,470.00	42,733.00	42,733.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	9,600.00	-	-	427,120.00
												-
资金余额(资金筹措--资金使用)	816.00	36,346.00	34,613.00	150,710.40	289,820.80	428,931.20	568,041.58	556,441.58	546,841.58	546,841.58	546,841.58	546,841.58

表3：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
现金流入												
资本金流入	68,084.00	12,000.00	41,000.00	8,120.00	-	-	-	-	-	-	-	129,204.00
债券资金流入	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00
其他融资资金流入	-	289,200.00	43,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	333,000.00
专项收入资金流入												-
土地出让现金净流入	-	-	-	374,055.13	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	826,186.31
现金流入总额	168,084.00	301,200.00	84,800.00	382,175.13	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	1,388,390.31
现金流出												-
建设期资金流出	140,242.00	267,763.00	75,544.00	40,015.00	-	-	-	-	-	-	-	523,564.00
债券还本付息	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	104,000.00	-	-	-	128,000.00
其他融资资金还本付息	-	-	13,320.00	13,320.00	13,320.00	13,320.00	13,320.00	13,320.00	302,520.00	43,800.00	-	426,240.00
现金流出总额	140,242.00	271,763.00	92,864.00	57,335.00	17,320.00	17,320.00	17,320.00	117,320.00	302,520.00	43,800.00	-	1,077,804.00
现金净流量												-
当年项目现金净流入	27,842.00	29,437.00	-8,064.00	324,840.13	133,390.40	133,390.40	133,390.38	-117,320.00	-302,520.00	-43,800.00	-	310,586.31
期末项目累计现金结存额	27,842.00	57,279.00	49,215.00	374,055.13	507,445.53	640,835.93	774,226.31	656,906.31	354,386.31	310,586.31	310,586.31	
债券本息资金覆盖率	1.49											
平均偿债覆盖率	1.56											

注：本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.49倍，平均偿债覆盖率为1.56。

3. 各子项目资金覆盖率及各现金流分析测算表

台州市南野份村棚户区改造项目

2018年

单位：万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
现金流入												
资本金流入	48,084.00	-										48,084.00
债券资金流入	50,000.00											50,000.00
其他融资资金流入		49,200.00	43,800.00									93,000.00
专项收入资金流入												-
土地出让现金净流入				223,344.73								223,344.73
现金流入总额	98,084.00	49,200.00	43,800.00	223,344.73	-	-	-	-	-	-	-	414,428.73
现金流出												-
建设期资金流出	71,058.00	53,293.00	44,411.00	8,882.00								177,644.00
债券还本付息	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00				64,000.00
其他融资资金还本付息			3,720.00	3,720.00	3,720.00	3,720.00	3,720.00	3,720.00	52,920.00	43,800.00		119,040.00
现金流出总额	71,058.00	55,293.00	50,131.00	14,602.00	5,720.00	5,720.00	5,720.00	55,720.00	52,920.00	43,800.00	-	360,684.00
现金净流量												-
当年项目现金净流入	27,026.00	-6,093.00	-6,331.00	208,742.73	-5,720.00	-5,720.00	-5,720.00	-55,720.00	-52,920.00	-43,800.00	-	53,744.73
期末项目累计现金结存额	27,026.00	20,933.00	14,602.00	223,344.73	217,624.73	211,904.73	206,184.73	150,464.73	97,544.73	53,744.73	53,744.73	
债券本息资金覆盖率	1.22											
平均偿债覆盖率	1.29											

注：本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.22倍，平均偿债覆盖率为1.29。

3. 各子项目资金覆盖率及各现金流分析测算表

临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程

2018年

单位: 万元

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
现金流入												
资本金流入	20,000.00	12,000.00	41,000.00	8,120.00								81,120.00
债券资金流入	50,000.00											50,000.00
其他融资资金流入		240,000.00	-	-								240,000.00
专项收入资金流入												-
土地出让现金净流入				150,710.40	150,710.40	150,710.40	150,710.38					602,841.58
现金流入总额	70,000.00	252,000.00	41,000.00	158,830.40	150,710.40	150,710.40	150,710.38	-	-	-	-	973,961.58
现金流出												-
建设期资金流出	69,184.00	214,470.00	31,133.00	31,133.00								345,920.00
债券还本付息		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00				64,000.00
其他融资资金还本付息			9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	249,600.00			307,200.00
现金流出总额	69,184.00	216,470.00	42,733.00	42,733.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	61,600.00	249,600.00	-	-	717,120.00
现金净流量												-
当年项目现金净流入	816.00	35,530.00	-1,733.00	116,097.40	139,110.40	139,110.40	139,110.38	-61,600.00	-249,600.00	-	-	256,841.58
期末项目累计现金结存额	816.00	36,346.00	34,613.00	150,710.40	289,820.80	428,931.20	568,041.58	506,441.58	256,841.58	256,841.58	256,841.58	
债券本息资金覆盖率	1.62											
平均偿债覆盖率	1.69											

注: 本项目收益与融资自求平衡分析结果显示, 专项债券存续期内还本付息资金充足, 债券本息资金覆盖率可达到1.62倍, 平均偿债覆盖率为1.69。

台州市棚户区改造项目

项目投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	255,981.00
征地拆迁补偿费合计	255,981.00
二、开发建设费用	-
工程建设费	108,032.00
预备费	10,868.00
开发建设费合计	118,900.00
三、安置房回购费用	148,683.00
四、建设期利息	38,640.00
五、估算总额	562,204.00



1. 各子项目工程估算表

台州市南野份村棚户区改造项目

项目投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	28,961.00
征地拆迁补偿费合计	28,961.00
二、开发建设费用	
工程建设费	
预备费	
开发建设费合计	
三、安置房回购费用	148,683.00
四、建设期利息	13,440.00
五、估算总额	191,084.00



2018年12月15日

临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程

项目投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	227,020.00
征地拆迁补偿费合计	227,020.00
二、开发建设费用	
工程建设费	108,032.00
预备费	10,868.00
开发建设费合计	118,900.00
三、安置房回购费用	
四、建设期利息	25,200.00
五、估算总额	371,120.00

盖章单位：



2018年12月15日

附件2：预期收益

土地出让收入及其他专项收入

本项目收入主要来源于土地出让收入、安置房回购收入、住宅销售收入、商铺销售收入等

台州市南野份村棚户区改造项目土地出让价格

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积（亩）	预期土地出让单价（万元/亩）	债券存续期内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间（万元/亩）
1	台州市南野份村棚户区改造项目	住宅用地	244.60	1,200.00	2019—2027年	1133--1276
2		商服用地	230.10	400.00	2019—2027年	320--560

注：实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。



临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程土地出让价格

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积(亩)	预期土地出让单价(万元/亩)	债券存续期内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间(万元/亩)
1	临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程项目	商住用地	468.15	1,500.00	2019—2026	1500--1800

注：实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。



附件3：项目总投资估算表

台州市南野份村棚户区改造项目

项目总投资估算表

单位：万元

区县	实施单位	地块	项目内容		总投资
台州市本级	台州市开发投资集团有限公司	台州市南野份村棚户区改造项目	一	拆迁相关补偿费用	16,695.00
			1	房屋征收补偿费用	6,665.00
			2	搬迁补助费	635.00
			3	临时安置补助费	6,856.00
			4	奖励	2,539.00
			二	土地征用成本	5,189.00
			三	社保费用	7,077.00
			四	安置相关费用	148,683.00
			1	安置房回购费用	148,683.00
			五	财务费用	13,440.00
			六	投资估算小计	191,084.00

盖章单位：



2018年12月15日

临海市湖东区块(大路王、栲西、栲川)棚户区(城中村)改造一期工程

项目总投资估算表

单位：万元

区县	实施单位	地块	项目内容		总投资
临海市	临海市城市建设 发展与投资集团 有限公司	临海市湖东区块 (大路王、栲西、 栲川)棚户区 (城中村)改造 一期工程	一	拆迁成本	209,540.00
			1	建筑拆迁费	24,500.00
			2	安置补偿费	173,322.00
			3	其他	3,452.00
			4	土地征用成本	8,266.00
			二	社保费用	17,480.00
			三	安置房建造成本	118,900.00
			1	工程费用	95,837.00
			(1)	土建工程	68,555.00
			(2)	安装工程	20,409.00
			(3)	其他	6,873.00
			2	工程建设其他费用	12,195.00
			3	不可预见费	10,868.00
			四	建设期利息	25,200.00
			五	投资估算计	371,120.00

盖章单位：

2018年12月15日



附件4：项目资金来源表

台州市本级棚户区改造专项债券项目

南野份村棚户区改造项目

项目投资额的资金来源表

单位：万元

市县	项目名称	实施单位	项目总投资	资金来源（债券年利率4%，期限7年）			计划总发行债券金额	
				自有资金	本期债券和预计后续融资			
					2018年债券	2019年债券		2020年债券
台州市本级	南野份村棚户区改造项目	浙江省台州经济开发区管理委员会	191,084.00	48,084.00	50,000.00	49,200.00	43,800.00	143,000.00



浙江省台州经济开发区管理委员会（盖章）

2018年12月15日

附件4：项目资金来源表

临海市棚户区改造专项债券项目

临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程地块棚户区改造项目
项目投资额的资金来源表

单位：万元

市县	项目名称	实施单位	项目总投资	资金来源（债券年利率4%,期限7年）				计划总发行债券金额	
				自有资金	本期债券和预计后续融资				
					2018年债券	2019年债券	2020年债券		2021年债券
临海市	临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程	临海市城市建设发展与投资集团有限公司	371,120.00	81,120.00	50,000.00	240,000.00		290,000.00	

盖章单位（财政局）



盖章单位（实施方）



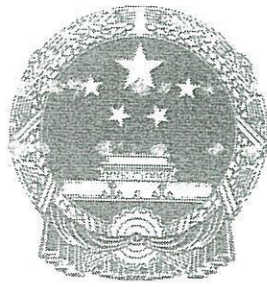
2018年12月15日

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，台州中天会计师事务所有限公司（“中天”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中天”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中天，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



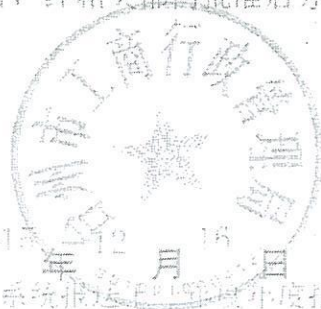
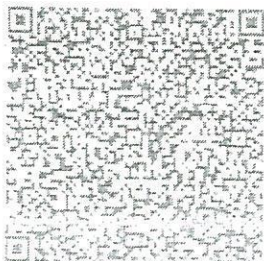


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91331000751182853B (1/1)

名称	台州中天会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	台州海洋广场1幢1501室
法定代表人	叶显根
注册资本	伍佰贰拾捌万元整
成立日期	1999年08月19日
营业期限	1999年08月19日至2029年08月18日止
经营范围	审计业务：审查企业会计报表；验证企业资本；企业分立、清算事宜中的审计业务；基建预决算审计；法律行政法规规定的其他审计业务；资产评估；税务代理；代理记账；培训财会人员。会计管理咨询；设计会计制度；会计咨询服务；受聘担任常年会计顾问；项目可行性和项目评价；其他会计咨询、服务业务。（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）



登记机关

2017年12月15日

本营业执照于2017年12月15日在浙江省市场监督管理局公示系统报送年度报告

www.gsxt.gov.cn

信用信息公示系统网址：

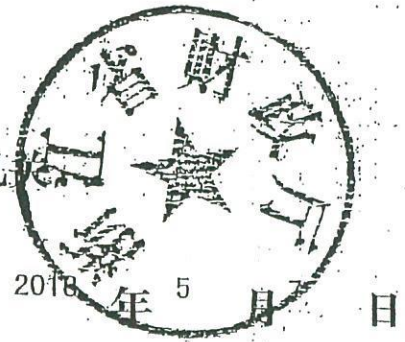
中华人民共和国国家工商行政管理总局制

证书序号 0001688

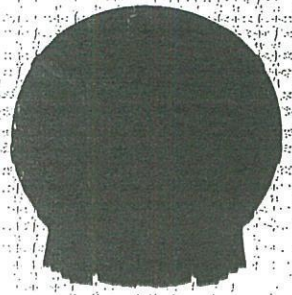
说 明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名 称： 台州中天会计师事务所有限公司

首席合伙人： 叶显根

主任会计师： 叶显根

经营场所： 台州海洋广场1幢1501室



组织形式： 有限责任

执业证书编号： 33000143

批准执业文号： 浙财会(1999)112号

批准执业日期： 1999年8月4日