

精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券

方案总体评价

新疆安诚信有限责任会计师事务所

2018 年 7 月

精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券方案总体评价

新疆安诚信会所咨字[2018]06 号

根据精河县住房保障工作领导小组办公室与新疆安诚信有限责任会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 分析项目发债评价要素；
- 项目债券发行期间现金流状况模拟分析；
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺！

孟亮

注册会计师

新疆安诚信有限责任会计师事务所



附件：精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券方案总体评价

精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券 方案总体评价

一、项目概述

为了贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》国发[2007]24 号)的精神，自治区人民政府发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新政发[2007]73 号)，切实解决城市低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城市住房保障体系，满足城市低收入家庭住房基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

目前精河县城市边缘区域依然存在大量的棚户区，房屋基础设施较为落后，多数房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在居住安全隐患；多数房屋户均面积狭小，不成套，基本没有排水设施，没有集中供暖，没有卫生间，生活条件简陋，居住环境较为恶劣，排水不畅、阴暗潮湿、乱搭乱建、乱堆垃圾，烧饭取暖用煤，冬不保暖，夏不挡风遮雨，环境污染十分严重；道路狭窄，无法硬化，雨天泥泞不堪；给精河县各族人民群众生活带来严重威胁和隐患。

为此，精河县拟开展 2018 棚户区（城中村）项目。本项目棚户区改造户数为 711 户，安置方式均采用纯货币补偿和回购现房安置相结合的方式。

本次棚户区改造片区占地面积 432002.16 m²，征收户数 280 户，群众人数 1080 人；征收房屋总建筑面积 92400.00 m²，房屋结构均为砖混结构平房。

本次项目拟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筹资。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[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。

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

本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。通过对精河县住房保障工作领导小组办公室提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.3 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 2018 棚户区（城中村）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，棚户区改造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“棚户区改造项目收益债”。

2、资金稳定性

根据精河县 2018 棚户区（城中村）项目专项债券发行计划，债券发行金额 12000 万元，期限 10 年。

根据精河县住房保障工作领导小组办公室提供数据，本债券对应的腾空土地出让金预计从 2019 年开始，至 2028 年完成，出让总收入为 21870 万元。在债券存续期内，腾空土地出让收入可有效覆盖债券对应 2018 棚户区（城中村）项目的投资成本、债券利息支出。腾空土地出让结束后的留存资金可支付后续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 3679 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表所示：

精河县 2018 棚户区（城中村）项目债务偿还期内的资金留存情况表

（单位：万元）

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期末项目累计现金结 存额	0	-12	1557.1	3126.2	4695.3	6264.4	7833.5	9402.6	10971.7	12540.8	14109.9	3679

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，认为精河县 2018 棚户区（城中村）项目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，土地出让金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部分精河县 2018 棚户区（城中村）项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

