

托克逊县 2019 年城北及城中零星片区（城中村）棚户区
改造项目
专项债券方案总体评价

托克逊县 2019 年城北及城中零星片区（城中村）棚户区 改造项目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，托克逊县国有资产投资经营有限公司开展托克逊县 2019 年城北及城中零星片区（城中村）棚户区改造项目。项目共改造 800 套，总拆迁占地面积 260000.00 平方米，总拆迁建筑面积 172000.00 平方米（砖混结构 77400.00 平方米，砖木结构 51600.00 平方米，土木结构 43000.00 平方米）。其中：城北片区改造 500 套，拆迁占地面积 160000.00 平方米，拆迁建筑面积 107500.00 平方米（砖混结构 48375.00 平方米，砖木结构 32250.00 平方米，土木结构 26875.00 平方米）；城中零星片区改造 300 套，拆迁占地面积 100000.00 平方米，拆迁建筑面积 64500.00 平方米（砖混结构 29025.00 平方米，砖木结构 19350.00 平方米，土木结构 16125.00 平方米）。

该项目 2019 年 1 月 1 日开工，建设年限 2 年，计划竣工日期 2020 年 12 月 31 日，目前主体施工过程中，已完成 30%工程量，资金来源为自筹资金及银行贷款；后续建设内容为完成剩余 70%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。通过对托克逊县国有资产投资经营有限公司提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，托克逊县2019年城北及城中零星片区（城中村）棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到2.05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2019年城北及城中零星片区（城中村）棚户区改造项目的融资需求，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”。

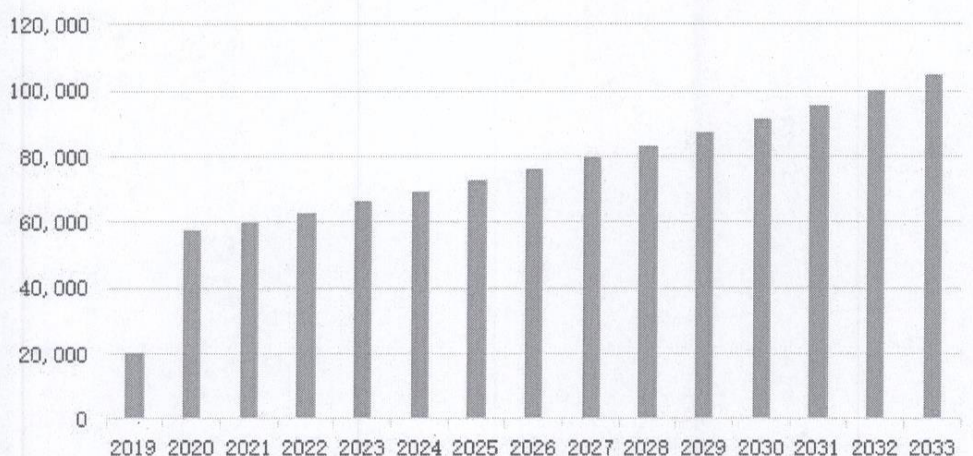
（2）资金稳定性

根据托克逊县2019年城北及城中零星片区（城中村）棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券分期发行，本期债券发行金额为28000万元，期限15年。

根据托克逊县国有资产投资经营有限公司提供数据，本债券对应该项目 2010 年开始产生预期收益，2033 年结束，预期收益为 8455 万元/年。

在债券存续期内，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。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 104569 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：

债券偿还期内的资金留存情况



三. 总体评价

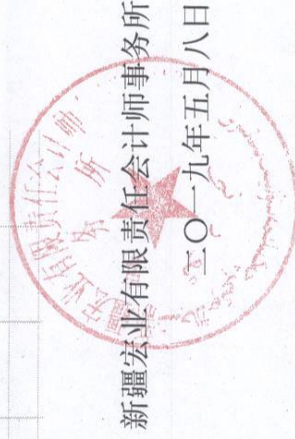
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为托克逊县 2019 年城北及城中零星片区（城中村）棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，房屋销售收入和储备土地收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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 2019 年城北及城中零星片区（城中村）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。

附录一：现金流分析

根据托克逊县国有资产投资经营有限公司提供的《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%，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 2020 年 1 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：

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入															
资本金流入															
债券资金流入	21052.95	29947.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入现金净流入	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455	8455
现金流入总额	21,053	38,402	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455	8,455
现金流出															
建设期资金流出															
运营期现金流出															
债券发行费用	21,052.95	29,947.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	428.4	1465.53	5741.63	5590.54	5439.44	5288.35	5137.25	4986.15	4835.06	4683.96	4532.87	4381.77	4230.68	4079.58	3928.49
现金流出总额	449	1,495	5,742	5,591	5,439	5,288	5,137	4,986	4,835	4,684	4,533	4,382	4,231	4,080	3,928
现金净流量															
当年项目现金净流入	20,603	36,907	2713.37	2864.46	3015.56	3166.65	3,318	3,469	3619.94	3771.04	3922.13	4073.23	4,224	4,375	4526.51
期末项目累计现金结余	20,603	57,510	60,223	63,088	66,103	69,270	72,588	76,057	79,677	83,448	87,370	91,443	95,667	100,043	104,569
平均偿债覆盖率	2.05														

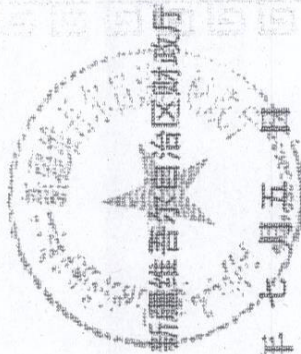


新疆宏业会计师事务所
二〇一九年五月八日

证书序号: 0008912

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:

二〇〇一年七月五日

中华人民共和国财政部制

仅用于出具审计报告使用

会计师事务所

执业证书

新疆宏业有限责任会计师事务所

名称:

首席合伙人:

主任会计师: 石义学

经营场所: 乌鲁木齐市新华南路160号万国大厦

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 65010010

批准执业文号: 新财协字[1999] 38号

批准执业日期: 1999年12月09日