

2019 年内蒙古自治区棚户区改造专项债券

呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造项目

预期收益和融资平衡方案

北京大岳咨询有限责任公司

2019 年 3 月



一、募投项目基本情况

本次呼和浩特市回民区参与发行的棚改区改造专项债券拟发行总额为 1.9 亿元，募投项目为呼和浩特市攸攸板村棚户区改造项目。

(一) 区域情况

呼和浩特市回民区前身为归绥市回民自治区，成立于 1950 年 12 月 19 日，是中国第一个少数民族自治区的城区。回民区地处呼和浩特市城区的西北部，总面积 200 平方公里，城区面积 30 平方公里。总人口约 40 万人，共有回、蒙古、汉、满等 23 个民族。其中回族人口 2 万人，约占全市回族人口的 70%，是回族聚居区。

回民区辖 7 个街道办事处和 1 个镇：新华西街办事处、光明路办事处、海拉尔西街办事处、通道街办事处、中山西路办事处、环河街办事处、钢铁路办事处、攸攸板镇。

(二) 区域财政情况

2016 年，回民区全区公共财政预算收入完成 162229 万元，其中税收收入完成 152317 万元，非税收入完成 9912 万元，比 2015 年增长 1.7%。

2017 年，回民区全区公共财政预算收入完成 125437 万元，其中税收收入完成 118153 万元，非税收入完成 7284 万元，比 2016 年下调 23%。

2018 年，回民区全区公共财政预算收入完成 143962 亿元，其中税收收入完成 130704 万元，非税收入完成 13258 万元，比 2017 年增

长 12.9%。

(三) 募投资项目情况

本次拟发行债券募集资金计划用于回民区攸攸板村棚户区改造项目，该项目已经呼和浩特市纳入棚户区改造年度计划。

回民区攸攸板村棚户区改造项目计划开发年度为 2019-2021 年，项目位于草原明珠小区以东，海西路以北，新玮十六街以南，自然路以西，概算投资总额为 1.9 亿元。

该项目计划征收户数为 125 户，全部采用货币化安置。

表 1 攸攸板村棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况				
	项目面积 (亩)	征收户数 (户)	总投资 (亿元)	项目规划性质	计划出让 时间
攸攸板村棚户区改造	98.92	125	1.9	居住/商业	2021 年

二、募投资项目经济社会效益分析

(一) 募投资项目的建设有利于加快回民区城市化建设进程

目前，我国社会正经历着深刻的变化，工业化、城镇化和经济结构的调整加速；社会组织形式、就业结构，社会结构的变革加快。人民群众的经济政治文化需求更趋多样；社会利益关系更趋复杂；人们思想活动的独立性、选择性、多变性、差异性明显增强。要实现全面建成小康社会的宏伟目标，就必须正确应对这些矛盾和问题，大力促进社会和谐，这既是全面建成和谐社会的重要内容，也是实现全面建

设和谐社会的重要前提。本项目的建设完善配套基础设施和小区基本功能，满足居民居住和生活需求，有利于和谐社区建设。

(二) 募投项目的建设对完善城市功能具有重要意义

通过棚户区改造，更好地发挥城市功能分区的效应，消除城市二元化机构的物质基础，使棚户区居民的居住地进入城市的建成区，使棚户区居民从生活到人格心理上融入城市居民，从而实现棚户区居民与城市建成区的一体化进程。棚户区改造，也加快了城市建设速度。利用棚户区改造的机会，进一步完善了城市总体规划，使规划的城市功能分区更为合理，城市土地利用的集约化程度进一步提高。

(三) 募投项目的建设对构建和谐回民区具有重要意义

目前，我国社会正经历着深刻的变化，工业化、城镇化和经济结构的调整加速；社会组织形式、就业结构，社会结构的变革加快。人民群众的经济政治文化需求更趋多样；社会利益关系更趋复杂；人们思想活动的独立性、选择性、多变性、差异性明显增强。要实现全面建成小康社会的宏伟目标，就必须正确应对这些矛盾和问题，大力促进社会和谐，这既是全面建成和谐社会的重要内容，也是实现全面建设和谐社会的重要前提。本项目的建设完善配套基础设施和小区基本功能，满足居民居住和生活需求，有利于和谐社区建设。

(四) 募投项目的建设有利于改善城市面貌，提高城市形象

近年来，回民区人民政府高度重视，投入大量资金，大力加快城区的建设，全面推进城市扩容扩质，城区规模不断扩大，城市品位大幅提升。本项目的建设并投入使用，将大大改善回民区居民居住环境，

提升棚户区人民群众人居水平，使城市面貌焕然一新，使小区基础设施和小区基本功能得到完善。

三、募投项目融资计划

本次拟发行债券募集资金计划用于回民区攸攸板村棚户区改造项目，该项目概算投资总额为 19000 万元，全部通过专项债券资金解决。本次拟发行棚户区改造专项债券融资 1.90 亿元。

该项目暂未开工实施，计划开发年度为 2019-2021 年。建设期内，该项目年度资金投入计划如下表所示：

表 2 攸攸板村棚户区改造项目年度资金投入计划

计划开发年度	2019 年	2020 年	2021 年
项目建设进度	70%	20%	10%
资金投入计划 (万元)	13300	3800	1900

四、拟发行债券基本情况

呼和浩特市回民区本次拟参与发行棚户区改造专项债券 1.90 亿元，拟发行债券基本情况如下表所示：

表 3 本次拟发行债券基本情况表

拟发行规模	19000 万元
债券期限	7 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

五、应付本息情况

呼和浩特市回民区本次拟发行专项债券19000万元，期限为7年，债券利率参考2019年3月18日中债网国债7年期平均收益率3.1691%进行一定上浮，按4.50%计算。

债券存续期内，每年支付债券利息，第七年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

表4 债券存续期内还本付息计划表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	19000		19000	4.50%	855
第二年	19000		19000	4.50%	855
第三年	19000		19000	4.50%	855
第四年	19000		19000	4.50%	855
第五年	19000		19000	4.50%	855
第六年	19000		19000	4.50%	855
第七年	19000	19000		4.50%	855
合计		19000			5985

拟发行债券存续期内，各年度应付利息合计为5985万元，还本付息额合计为24985万元。

六、预期收益及现金流入预测情况

(一) 项目收益及现金流入预测假设

本次拟发行债券预期收益来源为募投项目地块未来土地出让收入，项目未来收益及预期现金流入基于以下假设条件：

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
5. 土地出让价格在正常范围内变动；
6. 无其他不可抗力因素导致的重大不利影响。

(二) 基本假设条件及依据

回民区攸攸板村棚户区改造项目，地块位置：草原明珠小区以东，海西路以北，新玮十六街以南，自然路以西。该地块规划用途为商住用地，本次拟发行债券预期收益来源为该地块未来土地出让收入。

本次测算中，根据从呼和浩特市公共资源交易中心土地交易公开信息中选取的附近商住用地交易信息，计算出让成交单价平均值，同时出于谨慎性考虑，在出让单价平均值基础上乘以 0.80 为调整系数，参照以前年度土地出让成熟数据预估未来年限内土地出让价格涨幅为 3%，然后以此为参考，预测该棚户区改造项目未来土地出让收入。

表 5 周边地块土地出让价格表

宗地编号	地块位置	土地面积 (亩)	成交价格 (万元)	成交均价 (万元)
2018016	规划路以北、成吉思汗大街 以西	63.4800	33534.575500	528.27

2018007	展览馆东路以东、南二环路以南	120.5400	131207.737000	1088.50
2018014	二十四米规划路以南、成吉思汗西街以北	96.6000	61511.164800	636.76
平均单价				751.18
调整后平均单价				600.94

假设该棚户区改造项目于 2021 年年初完成土地整理，当年度能够完成挂牌交易。

1. 按预估增速的 100%计算：

表 6 募投地块土地出让价格预估表

年度	2019 年	2020 年	2021 年
预估土地出让单价（万元）	600.94	618.97	637.54

2. 按预估增速的 90%计算：

表 7 募投地块土地出让价格预估表

年度	2019 年	2020 年	2021 年
预估土地出让单价（万元）	600.94	617.17	633.83

3. 按预估增速的 80%计算：

表 8 募投地块土地出让价格预估表

年度	2019 年	2020 年	2021 年
预估土地出让单价（万元）	600.94	615.36	630.13

(三) 预期土地出让产生的净现金流

根据《呼和浩特市人民政府关于呼和浩特市招拍挂出让土地计提相关费用标准的通知》（呼政发〔2012〕30号）文件规定，该项目未来可用于资金平衡的土地收益为项目地块土地出让收入扣除政策性收费后收益余额，如下所示：

1. 按预估增速的 100%计算：

表 9 攸攸板村棚户区改造项目预期收入估算表

单位：万元

预计土地出让收入		63065.35
扣除项	土地出让业务费	630.65
	农业土地开发资金	77.82
	失地农民养老保险资金	98.92
	失地农民医疗保险资金	29.68
	国有土地收益基金	3153.27
	基础设施建设费	1483.80
	保障性住房建设资金	3153.27
	农田水利建设资金	2945.30

	教育资金	5890.59
可用于资金平衡的土地收益		45602.07

2. 按预估增速的 90% 计算：

表 10 攸攸板村棚户区改造项目预期收入估算表

单位：万元

预计土地出让收入		62698.52
扣除项	土地出让业务费	626.99
	农业土地开发资金	77.82
	失地农民养老保险资金	98.92
	失地农民医疗保险资金	29.68
	国有土地收益基金	3134.93
	基础设施建设费	1483.80
	保障性住房建设资金	3134.93
	农田水利建设资金	2912.65
	教育资金	5825.29
可用于资金平衡的土地收益		45373.53

3. 按预估增速的 80%计算：

表 11 攸攸板村棚户区改造项目预期收入估算表

单位：万元

预计土地出让收入		62332.75
扣除项	土地出让业务费	623.33
	农业土地开发资金	77.82
	失地农民养老保险资金	98.92
	失地农民医疗保险资金	29.68
	国有土地收益基金	3116.64
	基础设施建设费	1483.80
	保障性住房建设资金	3116.64
	农田水利建设资金	2880.09
	教育资金	5760.19
可用于资金平衡的土地收益		45145.65

其中：

1. 土地出让业务费：用于土地前期开发性支出和与前期土地开发相关的办公、交通、固定资产购置、人员培训、聘用专业人员及诉讼和代理等支出，计提标准为土地出让收入的 1%。

2. 农业土地开发资金：用于农业土地开发支出。计提标准为 11.8 元/平方米，面积以出让宗地的供地面积确定。

3. 失地农民养老保险资金：用于政府应承担的被征地农转非人员一次性缴纳的养老保险安置和养老保险费，计提标准为 1 万元/亩，面积以出让宗地占用新增建设用地面积确定。

4. 失地农民医疗保险资金：用于政府应承担的被征地农转非人员一次性缴纳的医疗保险安置和部分医疗保险费，计提标准为 3000 元/亩，面积以出让宗地占用新增建设用地面积确定。

5. 国有土地收益基金：用于支付土地和房屋征收补偿、储备土地前期开发整理等费用，匹配银行贷款资本金，计提标准为土地出让收入的 5%。

6. 基础设施建设费：用于土地平整和城市道路、桥涵、供水、供电、供气、排水、照明、公共绿地、消防设施等建设支出，计提标准为 15 万元/亩。

7. 保障性住房建设资金：用于保障性住房建设、维护和管理，计提标准为土地出让收入的 5%。

8. 农田水利建设资金：用于农田水利设施建设，计提标准为实际收益的 10%。

9. 教育资金：用于中小学、幼儿园建设，计提标准为实际收益的 20%。

七、资金平衡

本次拟发行债券募集资金 19000 万元，债券存续期内还本付息总额为 24985 万元。

1. 按预估增速的 100%计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 63065.35 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 45602.07 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.83。

2. 按预估增速的 90%计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 62698.52 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 45373.53 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.82。

2. 按预估增速的 80%计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 62332.75 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 45145.65 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.81。

八、项目风险评估

影响本项目预期收益与融资平衡结果的风险因素主要包括募投项目地块未来土地出让价格及债券利率。

（一）未来土地出让价格

未来地块能否实现预期出让，地块出让价格能够实现预估价格，对拟发行债券未来能够实现收益与融资平衡结果具有重要影响。

回民区地处呼和浩特西部城区建设核心区，定位为京蒙合作项目承接区及新型城镇化样板区，未来具有较大的发展潜力，综合考虑近年来土地出让价格形势，未来土地价值具有较大上涨空间。

(二) 债券利率

拟发行债券利率影响债券存续期内逐年付息金额，利率增高导致债券成本上升，影响债券收益与融资平衡结果。

假如票面利率较预估利率提高 10%，利率为 4.95%，存续期内共需支付利息 6583.5 万元，还本付息共计 25583.5 万元。

假如票面利率较预估利率提高 20%，利率为 5.40%，存续期内共需支付利息 7182 万元，还本付息共计 26182 万元。本息覆盖倍数见下表：

表 12 利率波动本息覆盖倍数汇总表

项目	预期增速 100%	预期增速 90%	预期增速 80%
预估利率	1.83	1.82	1.81
上浮 10%	1.79	1.78	1.77
上浮 20%	1.76	1.75	1.74

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当土地出让收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动情况下，该项目专项债券本息资金覆盖率仍然>1.1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，该项目预计土地出让收入及其他专项收入对拟使用的募集资金保障程度高；但未来项目地块的实际出让价格、出让进度及其他专项收入等受宏观经济因素和土地市场影响较大。若土地未能按照计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券

本金，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。

九、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门，隶属于国土资源管理部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作。

未来实际实施过程中，市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备比机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

市县级财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作，会同本级国土资源部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

十、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，回民区可以通过发行棚户区改造专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以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。通过对回民区棚改项目收益与融资自求平衡情况的分析，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。

综上分析，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足回民区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。

编号: 1 05420989



营业执照

(副本) (10-8)

统一社会信用代码 911101081029871766

名称 北京大岳咨询有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区西草场1号北京硅谷电脑城1517号
法定代表人 金永祥
注册资本 2000万元
成立日期 1996年11月05日
营业期限 1996年11月05日至 长期
经营范围 工程招标代理; 经济贸易咨询; 投资管理; 企业管理; 技术咨询、技术开发。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

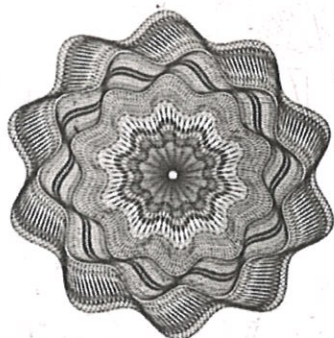


提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019 年 02 月 01 日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会员证

Certificate of Membership



中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants



姓名: 郑洁

性别: 女

出生日期: 1976年1月7日



京会协【2002】100号

批准入会的文件号: _____

112009F794

证书编号: _____

会员类别: 非执业会员

发证协会



发证日期: 2010年09月07日



姓名	张冬梅
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1963年12月16日
Date of birth	
工作单位	北京中育才会计师事务所
Working unit	
身份证号码	360402196312160024
Identity card No.	

