

塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券
方案总体评价

亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京 西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B2 座 301 室
2018 年 7 月





亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
 中国北京 西城区车公庄大街 9 号
 五栋大楼 B2 座 301 室 邮编 100004
 电话 +86 010 84715612
 传真 +86 010 88312386
 www.apag-cn.com

塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券方案总体评价

亚会 B 咨字（2018）0124 号

塔城市住房和城乡建设局：

根据塔城市住房和城乡建设局与亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券（“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。



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 7 月 26 日

附件：塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券方案总体评价

塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券 方案总体评价

一. 项目概述

住房问题不仅关系到人民的生存问题，也关系到一个国家的经济发展和社会稳定，我国政府历来都把住房制度放在经济生活和社会保障的重要位置来对待。棚户区（城中村）改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快推进棚户区（城中村）改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。

近年来，塔城市为解决城市低收入家庭住房困难问题，积极开展廉租住房建设，取得了一定成效。但还有大量集中连片的棚户区（城中村），住房条件差，基础设施不配套，安全隐患突出，社会管理相对薄弱，群众要求改造的愿望强烈。加快城市棚户区改造，也是保障性安居工程建设的一项重要内容。为满足塔城市棚户区（城中村）居民住房需求，结合棚户区改造实施现状，项目建设单位提出了“塔城市 2018 年棚户区改造项目”，此项目棚改范围涉及满城区、杜别克区、左公祠区，哈尔墩区四片区。本项目的提出，能够促进塔城市 2018 年棚户区改造的建设进度，使棚户区安置房能够尽快投入使用，尽快发挥社会效益。

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

2018 年财政部、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），推出棚户区改造项目专项债券。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

本项目以棚户区改造片区（哈尔墩片区、杜别克片区、左公祠片区、老满城片区）的土地出让金作为还本付息基础。通过对塔城市住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 2.89 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。

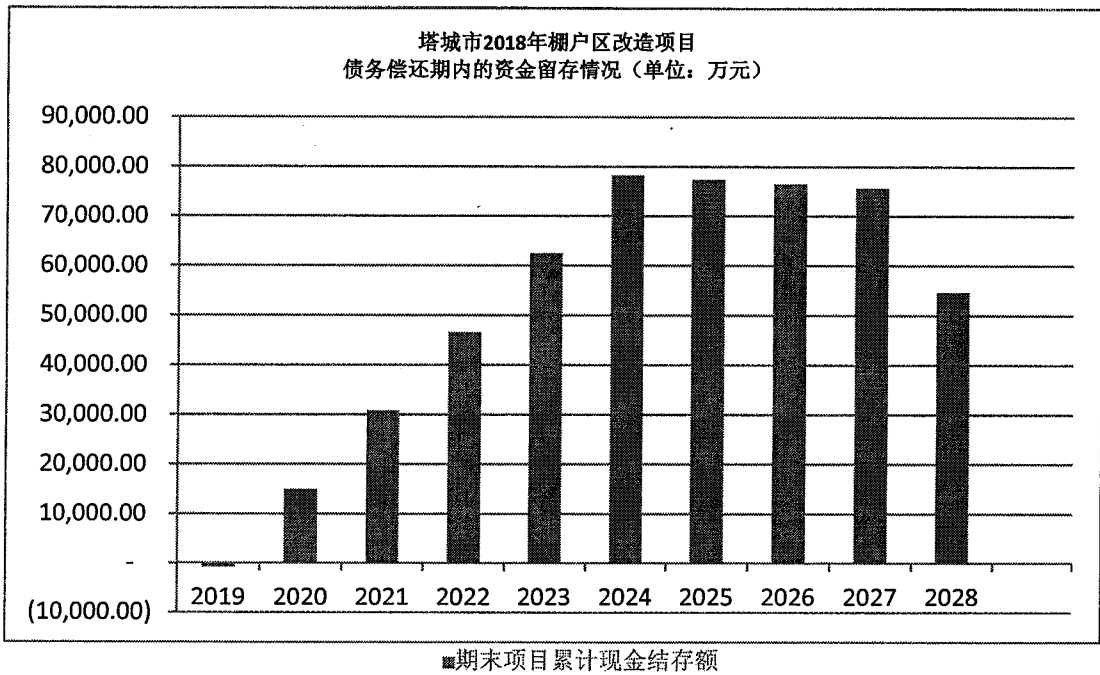
本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备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

根据塔城市 2018 年城市棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券发行金额为 2 亿元，其中，棚户区改造项目发债金额为 20,000 万元，期限 10 年。

根据塔城市住房和城乡建设局提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，至 2028 年完成，出让总收入为 83,680.00 万元。在债券存续期内，土地出让

净收入可有效覆盖债券对应地块棚户区改造成本、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 54,680.00 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，认为塔城市 2018 年城市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，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塔城市 2018 年城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。

附录一：现金流分析

根据塔城市住房和城乡建设局提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，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 12 月）进行了现金流分析测算：

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
现金流模拟测算表											
现金流入											
资本金流入	51,000.00										51,000.00
债券资金流入	20,000.00										20,000.00
其他融资资金流入											-
土地出让现金净流入		16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00				83,680.00
现金流入总额	71,000.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00	16,736.00				154,680.00
现金流出											
建设期资金流出	71,000.00										71,000.00
运营期资金流出											-
债券发行费用											-
债券还本付息	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	29,000.00
现金流出总额	71,900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	100,000.00
现金净流量											
当年项目现金净流入	-900.00	15,836.00	15,836.00	15,836.00	15,836.00	15,836.00	-900.00	-900.00	-900.00	20,900.00	
期末项目累计现金结存额	-900.00	14,936.00	30,772.00	46,608.00	62,444.00	78,280.00	77,380.00	76,480.00	75,580.00	54,680.00	
平均偿债覆盖率											2.89