

哈巴河县2018年棚户区改造专项债券（一期）
资金平衡方案总体评价

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所
2018年7月



哈巴河县2018年棚户区改造专项债券（一期） 资金平衡方案总体评价

根据哈巴河县住房和城乡建设局（以下简称“哈巴河县住建局”）与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所（以下简称“我们”）签订的《咨询服务协议书》，我们对哈巴河县2018年棚户区改造专项债券（一期）（以下简称“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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
新疆分所

2018年7月26日

附件：

哈巴河县2018年棚户区改造专项债券（一期）资金平衡方案总体评价

哈巴河县2018年棚户区改造专项债券（一期）

资金平衡方案总体评价

一. 项目概述

“十三五”期间，哈巴河县坚持城乡统筹发展，大力推进以县城为中心、中心乡（镇）为重点、示范村为支撑的新型城镇体系建设。通过“四步走”着力打造“山水画卷、生态边城”，突出差异化、特色化、人文化，着力将县城建设成为阿勒泰地区最具地域特色、最美最净的县城。以此为基础，提出哈巴河县2018年城中村棚户区改造项目。

棚改货币化安置给了万千家庭是否购房的自由，在提升资金使用效率、增加家庭储蓄、减轻家庭负债、增加家庭创业和工商业资产、提高家庭投资性收入及提升家庭消费水平等方面具有重要意义。因此，哈巴河县发展迎来了重要的历史性窗口期，哈巴河县棚改项目的实施将进一步完善城镇建设，提高哈巴河县各族人民群众的居住环境、生活质量和城市环境，促进社会稳定，从而带动哈巴河县的社会经济又好又快发展。

对于棚改货币化安置的融资渠道，2018年3月1日，财政部及住房城乡建设部下发了《2018年关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号），明确了符合条件的地方政府棚改项目可以申请专项债券资金，纳入政府性基金预算支出统筹安排。

本次棚户区改造位于哈巴河县城内，在城西湿地以东、迎宾路以西，解放西路片区、解放中路片区、民主东路片区、民主中路片区、民主西路片区。根据《关于印发2018年阿勒泰地区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办〔2017〕30号），哈巴河县2018年棚户区（城中村）改造计划为475户。本项目棚户区改造户数为475户，本次棚户区改造安置方式均为货

币补偿。

本次棚户区改造片区占地面积19万m²（285亩），征迁群众户数475户，群众人数1615人；拆迁房屋总建筑面积5.28万m²（其中住宅类建筑5.13万m²，商品房用房0.15万m²），其中住房类砖混1026m²，砖木结构5770m²，土木结构44504m²；商品房砖混结构1500m²，规模及内容详如下表所示：

序号	棚改片区	征迁房屋建筑面积 (m ²)	房屋结构			征迁户数	征迁人数
			砖混结构	砖木结构	土木结构		
1	解放西路片区	15660	313	1761	13585	145	493
2	解放中路片区	5280	1576	425	3279	35	119
3	民主东路片区	7560	151	850	6558	70	238
4	民主中路片区	7020	140	790	6090	65	221
5	民主西路片区	17280	346	1944	14991	160	544
	合计	52800	2526	5770	44504	475	1615

本次项目拟通过哈巴河县棚户区改造专项债券及银行借款的方式完成项目筹资2.045亿元（其中：专项债券0.3亿元，银行借款1.745亿元），敞口部分通过自筹解决。

二．评价要素

2018年3月1日，财政部及住房城乡建设部下发了《2018年关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号），推出棚户区改造专项债券，提出：按照党中央、国务院有关精神和要求，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，坚决遏制地方政府隐性债务增量，2018年在棚户区改造领域开展试点，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度，发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。并规定：

- 地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。
- 试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

同年5月4日，财政部下发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号），提出，对于项目收益专项债券应披露：债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息；项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益、收益和融资平衡方案等项目信息。

（一）资金充足性

哈巴河县在发展规划中明确指出，实施棚户区改造，将大大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为哈巴河县经济和社会发展营造了新的机遇。通过对哈巴河县住建设局提供的《哈巴河县2018年棚户区（城中村）改造项目资金自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，2018年哈巴河县棚户区改造专项债券（一期）项目的资金覆盖率达到1.75倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：《专项债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国家的最新政策。省一级政府作为棚改专项债券的发行主体，实际上给予了发债的较好的资格认定。后续各地棚改的发行会通过省一级进行考核，所以赋予此类发债的机会，也是利好各级政府基于各地棚改政策，制定相应的融资计划。而从政策方面看，对于相关资金的流向有较大的把控。比如说棚改过程中腾空的土地自然产生了各类收入，此类收入的用途应该和发债的本金偿付挂钩。在过去可能存在用其他财政收入来偿还此类发债本金，这反而干扰了棚改的财务核算工作，也使得很多棚改的账

务算不清。而现在对于此类偿债机制的明确，其实是给各地的棚改一个约束，防范乱发债，同时也要求棚改过程中不断挖掘土地商业价值和经济价值。

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，棚户区改造项目所需的资金，国家财政及政策性银行均给予了极大支持，为地方政府提供了专项债券及政策性贷款等多种融资渠道。

(二) 资金稳定性

根据本项目债券发行计划，本次计划发行0.3亿元棚改专项债券，10年期，预计利率4.5%/年，每年付息，到期还本。债券与总投资之间差额由政策性银行贷款及自筹资金补足，本次发行为一期债券。

哈巴河县计划由县直属城投公司在农业发展银行申请专项政策性贷款，金额1.745亿元，20年期，预计利率4.9%/年，分期还本付息，自2019年起每年归还本金0.0915亿元。在专项债券存续的10年里，共支付本息1.4744亿元。

根据哈巴河县住建局提供数据，本债券对应地块土地出让事项预计从2018年开始，至2021年完成，出让总收入约为3.32亿元。在专项债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖项目对应棚户区拆迁等成本、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。专项债券对应项目期末累计净现金结余1.32亿元，资金稳定性总体上可以得到保证。

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2018年哈巴河县棚户区改造专项债券（一期）项目可以用相对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地方政府棚改专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据哈巴河县住建局提供的《哈巴河县2018年棚户区（城中村）改造项目资金自求平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按4.5%/年，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2018年12月，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流分析测算：

专项债券存续期现金流分析测算表

序号	项 目	资金成本/年	专项债券存续期										合计
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
一	现金流入		31,450	11,000	5,600	5,600	0	0	0	0	0	0	53,650
1	财政配套资金												0
2	棚改专项债券资金	4.50%	3,000										3,000
3	政策性银行借款	4.90%	17,450										17,450
4	土地出让收入		11,000	11,000	5,600	5,600							33,200
5	其他现金流入												0
二	现金流出		21,975	1,905	1,860	1,815	1,771	1,726	1,681	1,636	1,591	4,479	40,438
1.1	专项债券融资费用		3										3
1.2	专项债券本金											3,000	3,000
1.3	专项债券利息		68	135	135	135	135	135	135	135	135	68	1,215
2.1	银行借款本金			915	915	915	915	915	915	915	915	915	8,235
2.2	银行借款利息		428	855	810	765	721	676	631	586	541	496	6,509
3	建设资金		21,477										21,477
4	其他现金流出												0
三	现金净流入		9,475	9,095	3,740	3,785	-1,771	-1,726	-1,681	-1,636	-1,591	-4,479	13,212
四	剩余本金		20,450	19,535	18,620	17,705	16,790	15,875	14,960	14,045	13,130	9,215	
1	剩余债券本金		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	0	
2	剩余借款本金		17,450	16,535	15,620	14,705	13,790	12,875	11,960	11,045	10,130	9,215	
五	结余资金		9,475	18,570	22,310	26,095	24,324	22,599	20,918	19,282	17,690	13,212	
六	平均偿债覆盖率		1.75										

注：1、平均偿债覆盖率=土地出让金收入总额/存续期偿付本息总额

2、2018年专项债券及银行贷款的利息费用按50%计算；2027年专项债券的利息亦按50%计算。



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91650100092755012Q

نام
تىپى
تىجارەت سۈرۈشى
مەسئۇلى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所

特殊普通合伙企业分支机构

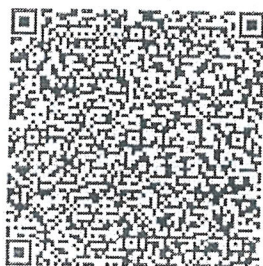
新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室

李东吉

2014年02月20日

2014年02月20日至长期

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）。(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)



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 乌鲁木齐市工商行政管理局

2017 年 12 月 26 日



证书序号: 5001591

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书



名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 新疆分所

负责人: 李东吉

经营场所: 新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号
恒强工贸三楼305室
110102056501

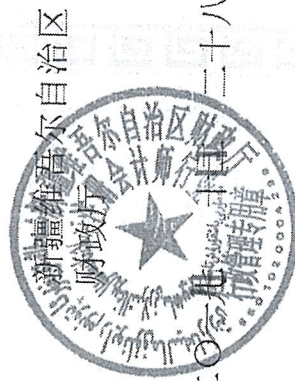
分所执业证书编号: 新财会[2014]9号

批准执业文号:

2014年01月27日

批准执业日期:

发证机关:



年二〇一四 月一 日 二十八

中华人民共和国财政部制