

阿勒泰市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



阿勒泰市2018年棚户区改造专项债券（一期） 资金平衡方案总体评价

根据阿勒泰市住房和城乡建设局（以下简称“阿勒泰市住建局”）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》，我们对阿勒泰市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31日

附件：

阿勒泰市2018年棚户区改造专项债券（一期）资金平衡方案总体评价

阿勒泰市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

在《阿勒泰市城市总体规划（2012-2030年）》、《阿勒泰市总体城市设计及重点地区风貌规划》等规划的基础上，就棚户区改造，2017年阿勒泰市的政府规划如下：

大力实施安居惠民工程。将棚户区改造作为头号民生工程，全力推进沙里福汗公园、云母二矿、7603台、团结路等片区3000户棚户区改造，完成桦亭小区、新达小区等20个老旧小区配套基础设施提升工作。投入2035万元，实施600户国有牧场危旧房改造及其配套基础设施建设项目。投入1.44亿元，实施安居富民工程1250户、定居兴牧工程148户，切实改善低收入群体住房条件，让改革发展成果惠及更多群众。

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，阿勒泰市发展迎来了重要的历史性窗口期，阿勒泰市棚改项目的实施将进一步完善城镇建设，提高阿勒泰市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，从而带动阿勒泰市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。

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）》，阿勒泰市2018年棚户区（城中村）改造计划为3500户（其中货币化补偿方式2500户，实物安置1000户）。本期项目棚户区改造户数为1250户，棚户区改造安置方式均为纯货币补偿。

本次棚户区改造片区征收蓝线面积582579.60m²（307.36亩），征迁群众户数1250户，群众人数5000人；征收住宅建筑面积107374.81m²，（其中砖混结构18067.67m²，砖木结构63959.78m²，土木结构25347.36m²），院落占地98513.65m²（147.77亩）；征收零星商业房屋建筑面积9985.86m²。房屋征迁规模及内容详见下表：

序号	棚改片区名称	棚改片区蓝线面积(m ²)	征迁住宅建筑面积(m ²)	征迁商业房屋建筑面积(m ²)	房屋结构			院落面积(m ²)	改造户数	征迁人
					砖混(m ²)	砖木(m ²)	土木(m ²)			
1	拉斯特片区	15758.08	9302.16	865.10	1395.32	5116.19	2790.65	7576.00	113	452
2	原云母二矿区	71888.51	35102.40	3264.52	5967.41	21061.44	8073.55	34561.78	412	1648
3	7603台片区	43920.00	28719.00	2670.87	4882.23	17231.40	6605.37	21115.38	300	1200
4	团结路片区	10186.80	4335.00	403.16	736.95	2601.00	997.05	4897.50	50	200
5	南区片区	20875.00	10486.25	975.22	1782.66	6291.75	2411.84	10036.06	125	500
6	奶牛场	17869.00	9309.00	865.74	1582.53	5585.40	2141.07	8590.87	107	428
7	一牧场、红墩镇及切木尔切克镇、阿苇滩片区	6179.00	2427.94	225.80	412.75	1456.76	558.43	2970.67	37	148
8	北屯镇	18232.00	7693.06	715.45	1307.82	4615.83	1769.40	8765.38	106	424
	合计:	204908.38	107374.81	9985.86	18067.67	63959.78	25347.36	98513.65	1250	5000.00

本项目预计2018年当年开始并结束，安置方式均为货币化补偿。

本次项目拟通过阿勒泰市棚户区改造专项债券及银行借款的方式完成项目筹资5亿元（其中：专项债券1亿元，银行借款4亿元），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

阿勒泰市在发展规划中明确指出，继续落实克兰河综合治理项目，加快火车站站前广场及周边配套设施建设。全面启动老旧小区和棚户区改造工程。通过对阿勒泰市住建设局提供的《阿勒泰市2018年棚户区（城中村）改造项目（一期）资金自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，2018年阿勒泰市棚户区改造专项债券（一期）项目的资金覆盖率可达到1.47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1亿元棚改专项债券，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。

阿勒泰市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4亿元，18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0.2353亿元。在专项债券存续的10年里，共支付本息3.5646亿元。

根据阿勒泰市住建局提供数据，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7.3012亿元。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1.0805亿元，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年阿勒泰市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

根据阿勒泰市住建局提供的《阿勒泰市2018年棚户区（城中村）改造项目（一期）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			
			70,000	15,000	15,000	23,012	0	0	0	0	0	0			
一	现金流入														123,012
1	财政配套资金														0
2	棚政专项债券资金	4.50%	10,000												10,000
3	政策性银行借款	4.90%	40,000												40,000
4	土地出让收入		20,000	15,000	15,000	23,012									73,012
5	其他现金流入														0
二	现金流出		63,716	4,763	4,648	4,532	4,417	4,302	4,187	4,071	3,956	13,616			112,207
1.1	专项债券融资费用		10											10	
1.2	专项债券本金												10,000		10,000
1.3	专项债券利息		225	450	450	450	450	450	450	450	450	225			4,050
2.1	银行借款本金			2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353			21,177
2.2	银行借款利息		980	1,960	1,845	1,729	1,614	1,499	1,384	1,268	1,153	1,038			14,469
3	建设资金		62,501												62,501
4	其他现金流出														0
三	现金净流入		6,284	10,237	10,352	18,480	-4,417	-4,302	-4,187	-4,071	-3,956	-13,616			10,805
四	剩余本金		50,000	47,647	45,294	42,941	40,588	38,235	35,882	33,529	31,176	18,823			
1	剩余债券本金		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0			
2	剩余借款本金		40,000	37,647	35,294	32,941	30,588	28,235	25,882	23,529	21,176	18,823			
五	结余资金		6,284	16,521	26,873	45,353	40,936	36,634	32,448	28,376	24,421	10,805			
六	平均偿债覆盖率							1.47							

注：1、平均偿债覆盖率=土地出让收入总额/专项债券还本付息总额

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

ئىسمى
نومۇرى
تىپى
تىجارەت سۈرۈشى
مەسئۇلى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

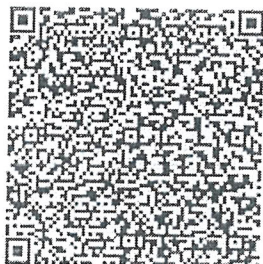
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
特殊普通合伙企业分支机构
新疆乌鲁木齐市天山区建国路178号恒强工贸三楼305室

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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(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

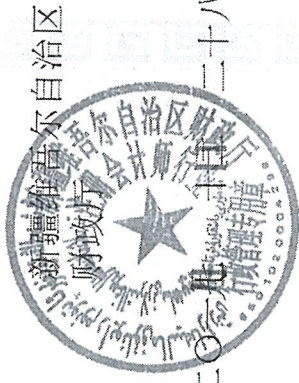
分所执业证书编号: 新财会[2014]9号

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 月一十 日 第 二 十 八 号

中华人民共和国财政部制