



金华安泰会计师事务所有限责任公司

地址 中国金华市八一北街118号汇金国际商务中心8楼
电话 0579-82338777 传真 0579-82315751
Http: //www.antaicpa.com 邮编 321000

金华市 2019 年第一期棚户区改造专项债券 (5 年期)
项目收益与融资自求平衡方案
财务评估咨询报告

金安会咨[2019] 5 号

金华安泰会计师事务所有限责任公司

2019 年 2 月 23 日



目录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	1
义乌市江村地块棚户户区（城中村）安置房项目.....	2
三、风险分析.....	6
四、评估结论.....	6
免责声明.....	7



ANTAI

金华市2019年第一期棚户区改造专项债券（5年期）

项目收益与融资自求平衡方案

财务评估咨询报告

一、项目概述

金华市为浙江省辖地级市，位于浙江省中部，是国家历史文化名城和著名旅游城市，中国十佳宜居城市之一。地理位于浙江省中部，境辖设婺城区、金东区2个市辖区，兰溪市、义乌市、东阳市、永康市4县级市以及武义县、浦江县、磐安县3县，总面积10942平方公里，2011年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区。

本期是金华义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目专项债券。

二、评估分析

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”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《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”），提出地方政府棚户区改造专项债券作为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，实现项目收益与融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1. 义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目

1.1 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.32 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1.1 投资估算

参考 2018 年 12 月 14 日七年期国债收益率 3.25%，以及 2018 年 9 月 12 日“2018 年浙江省棚改专项债券（一期）”七年期发行票面利率 4.04%。本项目按五年期发行利率 4.04%进行测算，据此估算总投资为 84544 万元，详见表 1-1。

1.1.2 资金筹措

义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目概算总投资规模为 7.6464 亿元，自有资金 3.6464 亿元，计划融资 4.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 3.00 亿元，2020 年后续债券融资 1.00 亿元。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见 2-2。

1.1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.32 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率。各年度现金流分析测算表详见表 2-3。

1.1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表 1-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	76464
征地拆迁补偿费合计	76464
二、开发建设费用	
工程建设投资	
开发建设费合计	
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
支付的各项税费	-
债券利息费用	8080
其他专项费用合计	8080
估算总额	84544

表 1-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度资金平衡表	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措									
资本金	36464								36464
债券发行	30000	10000							40000
专项收入					63532				63532
上年余额									
合计	66464	10000			63532				139996
资金使用									
建设资金使用合计	66464	11212	1616	1616	1616	1616	404		84544
资金余额（资金筹措—资金使用）		-1212	-2828	-4444	57472	55856	55452		

表 1-3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度现金流模拟测算表	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	36464								36464
债券资金流入	30000	10000							40000
专项收入					63532				63532
现金流入总额	66464	10000							139996
现金流出									
建设期资金流出	66464	10000							76464
债券还本付息		1212	1616	1616	1616	31616	10404		48080
现金流出总额	66464	11212	1616	1616	1616	31616	10404		124544
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-1212	-1616	-1616	61916	-31616	-10404		15452
期末项目累计现金结存额		-1212	-2828	-4444	57472	25856	15452		

注*：专项收入包括土地出让收入，总收入为 69996 万元，扣除政策性成本 6464 万元，合计净收益为 63532 万元。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.32 倍。

1.2 资金稳定性

义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目专项债券还本付息以专项收入为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目专项债券存续期间有稳定的专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2025 年项目本金偿还后仍有 15452 万元的期末结余。

综上，针对义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计土地出让收入及其他专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、其他专项收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地未能按计划出让、土地出让收入及其他专项收入暂时难以实现，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。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以棚户区改造整理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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到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。

综上所述，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足金华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。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

3、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

4、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

5、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

6、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

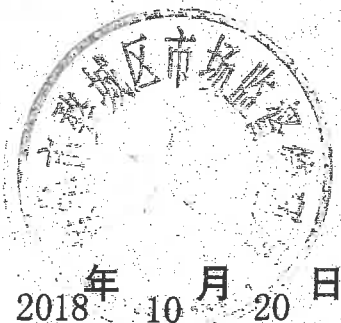
(副本)

统一社会信用代码 913307027176653091 (1/1)

名称 金华安泰会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 浙江省金华市婺城区八一北街118号汇金国际商务中心八楼
法定代表人 夏祖兴
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1999年08月02日
营业期限 1999年08月02日至2019年08月02日
经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本;企业合并、分立、清算的财务审计;工程咨询;工程造价咨询;税务代理;会计业务咨询、代理记账;培训会计人员、其他会计咨询业务。工商事务代理。(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)



登记机关



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告