



注册会计师执行商定程序报告

众环综字（2019）120021 号

乌鲁木齐市财政局：

我们接受委托，执行了与乌鲁木齐市财政局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由乌鲁木齐市财政局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的是为申请乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目方案提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供乌鲁木齐市财政局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年5月22日

附件：乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目方案专项评价

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目方案专项评价

一、项目概述

（一）项目背景

党中央、国务院高度重视解决城市居民特别是中低收入家庭的住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。棚户区改造是一项重要的民生工程，关系到百姓的切身利益，棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。近年来，国务院、国家各部委出台了多个规范性文件，不断加大棚户区改造工作力度，对加快城市建设，提升城区整体形象，改善居民生产生活条件，完善城市功能，提升城镇综合承载能力，提高城镇建设用地利用率，促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。

近年来，乌鲁木齐高新区（新市区）的经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异。乌鲁木齐高新区（新市区）有关部门已经充分认识到，棚户区改造是完善城市功能的客观要求，是促进经济社会协调发展的有效途径，棚户区改造是城市住房保障工作的重要内容。十三五期间，是首府维护社会稳定和实现长治久安的重要时期，是全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，也是我们朝着建设现代化国际城市目标迈进的关键时期。通过乌鲁木齐市棚户区改造，将会大大改善提高当地居民的生活环境。有利于改善棚户区低收入居民的住房条件，使其共享改革发展成果，有利于完善市政设施和公共服务设施，改善城市环境，集约利用土地，提升城市承载能力，带动社会就业，发展社区公共服务业，促进平安社区建设，在着力保障和改善民生，全力维护社会稳定的同时，也有利于拓宽政府融资渠道、缓解财政支付压力、提高资金使用效率，推动乌鲁木齐高新区（新市区）经济社会又好又快发展。

（二）项目内容与规模

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目，建设期1年。八家户六队（二期）项目区四至：东至鸿阳社区，南至金域华府、西至鲤鱼山北路、北至巷道；东至信阳六巷，南至河南东路、西至鲤鱼山北路，北至金域华府。该项目建设内容包括棚户区房屋征收工程及拆迁工程，总占地面积43.13亩，计划征收户数139户，人数583人，征收房屋总建筑面积21,020.00平方米，拟全部采用货币补偿的方式。房屋结构均为砖混结构，产权归属私有，土地性质为国有建设用地。

该项目已取得乌鲁木齐高新技术产业开发区(乌鲁木齐市新市区)发展和改革委员会《关

于乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目的立项批复》（乌高（新）发改函〔2019〕19号），批复总投资额 15,295.00 万元。

根据乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）发展和改革委员会对以上各项目工程可行性研究报告的批复，本次申报发行专项债券的棚户区改造项目投资额共计为 15,295.00 万元，其中项目资本金 2,295.00 万元，约占总投资 15.00%；剩余由市政府统筹安排，拟通过以申请发行棚户区改造专项债券金方式融资总计 13,000.00 万元，约占总投资 85.00%。计划本期债券发行规模为 13,000.00 万元，发行期限为 15 年。

二、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《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，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。

2018 年 3 月，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），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。

（一）资金稳定性

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目以土地出让收入作为还本付息的还款来源。通过委托方提供的《可行性研究报告》及项目融资收益平衡方案，对资金收支数据进行分析测算，测算结果如下表。

表一：现金流量模拟测算表（单位：万元）

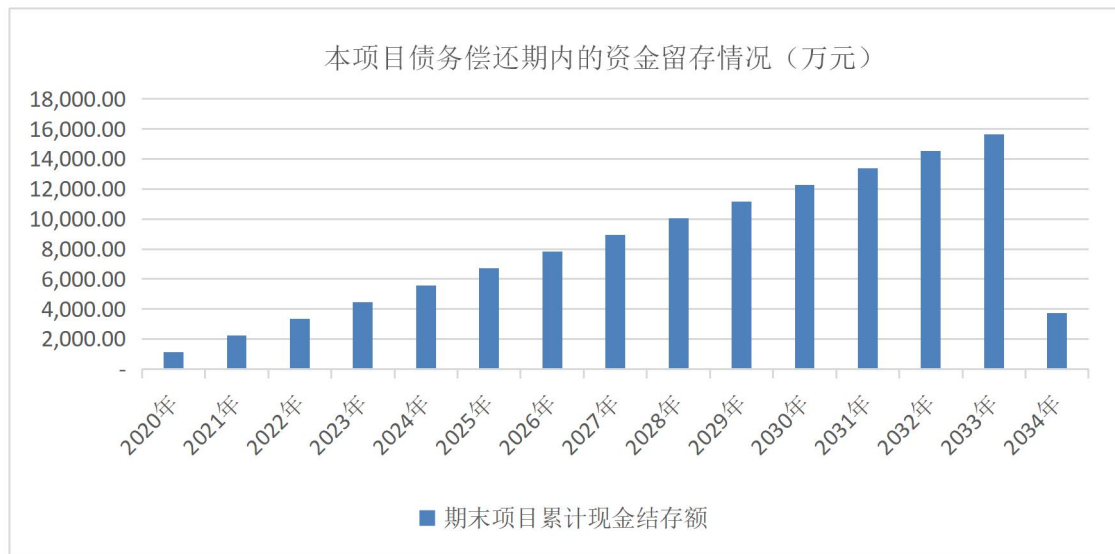
项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
1 现金流入																	-
资本金流入	2,295.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,295.00
债券本金流入	13,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地出让净流入	-	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	25,526.59
现金流入小计	15,295.00	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	1,701.77	40,821.59
2 现金流出																	-
建设期资金流出	15,295.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,295.00
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000.00	13,000.00
债券付息	-	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	8,775.00
现金流出小计	15,295.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	13,585.00	37,070.00
3 现金净流量																	-
当年项目现金净流入	-	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,116.77	-11,883.23	3,751.59
期末项目累计现金结存额		1,116.77	2,233.55	3,350.32	4,467.09	5,583.86	6,700.64	7,817.41	8,934.18	10,050.95	11,167.73	12,284.50	13,401.27	14,518.04	15,634.82	3,751.59	
平均偿债覆盖倍数	1.17																

注：上表中土地出让净流入所涉及的地价来源于项目可行性研究报告，采用了市场比较方法对拟出让地块进行估价，该项目可用于出让土地面积 38.25 亩，全部为五级商住用地，土地出让价格暂按 785.00 万元/亩计算。

根据现金流量模拟测算表数据显示，专项债券发行存续期间现金流入合计为 40,821.59 万元，其中，土地出让净流入合计 25,526.59 万元；现金流出合计 37,070.00 万元，其中，专项债券本息合计 21,775.00 万元，专项债券的资金覆盖率可达到 1.17 倍，能使项目资金稳定性得到保障。

（二）资金充足性

根据专项债券发行计划，2019 年发行金额 13,000.00 万元，期限 15 年，拟发行利率 4.50%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目能够产生持续的现金净流入，至 2034 年项目累计现金结余余额为 3,751.59 万元，能够覆盖专项债券还本付息的规模，满足资金充足性的要求。

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，认为乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区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，土地供应收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项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乌鲁木齐高新区（新市区）八家户六队（二期）片区棚户区改造项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。