



注册会计师执行商定程序报告

众环综字（2019）120022 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。本业务的目的仅是为申请乌鲁木齐高新区（新市区）八家户四队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）八家户四队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）八家户四队片区棚户区改造 项目方案专项评价

一、项目概述

（一）项目背景

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。目前乌鲁木齐高新区（新市区）还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。为落实中央的民生保障要求，进一步推动乌鲁木齐高新区（新市区）老城区提升改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

（二）项目内容与规模

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户四队片区棚户区改造项目建设内容包括棚户区房屋征收工程以及拆迁工程，本项目计划征收户数 238 户，安置方式均采用货币补偿的方式。项目棚户区改造总占地面积 285 亩，征收户数 238 户，人数 1072 人，征收房屋总建筑面积 134640.00 平方米，房屋结构均为砖混结构。

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户四队片区棚户区改造项目建设总投资 97,700.00 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 87,539.80 万元，占项目总投资的 89.60%；拆迁工程费用 807.84 万元，占项目总投资的 0.83%；其他费用 470.54 万元，占项目总投资的 0.48%；基本预备费用 8,881.82 元，占项目总投资 9.09%。

目前项目立项已取得乌鲁木齐市高新区（新市区）经济和发展改革委员会批复，文号为：乌高（新）经发函[2018]80 号。项目总投资 97,700.00 万元，其中自筹资金为 27,700.00 万元，占总投资的 28%，本项目拟通过申请发行专项债券融资共计 70,000.00 万元，占总投资的 72%。

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。

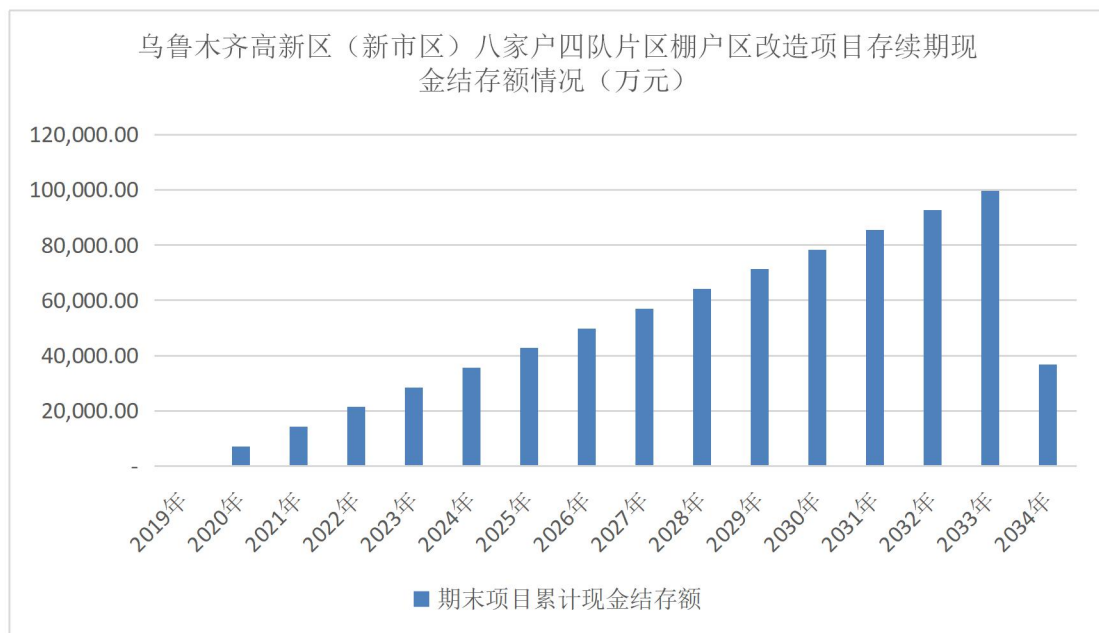
（一）资金稳定性

乌鲁木齐高新区（新市区）八家户四队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，测算结果见附件一。

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251,817.43万元，其中，土地出让净流入合计154,117.43万元；现金流出合计214,950.00万元，其中，专项债券本息合计117,250.00万元，专项债券的资金覆盖率可达到1.31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70,000.00万元，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）八家户四队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36,867.43万元，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）八家户四队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）八家户四队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。

附表一：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
现金流入																	
自筹资金流入	27,700.00																27,700.00
债券本金流入	70,000.00																70,000.00
土地出让净流入		10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	154,117.43
现金流入小计	97,700.00	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	10,274.50	251,817.43
现金流出																	
建设期资金流出	97,700.00																97,700.00
债券还本																70000	70,000.00
债券付息		3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	47,250.00
现金流出小计	97,700.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	73,150.00	214,950.00
现金净流量																	
当年项目现金净流入	-	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	7,124.50	-62,875.50	36,867.43
期末项目累计现金结存额	-	7,124.50	14,248.99	21,373.49	28,497.98	35,622.48	42,746.97	49,871.47	56,995.96	64,120.46	71,244.95	78,369.45	85,493.94	92,618.44	99,742.93	36,867.43	784,939.41
平均偿债覆盖倍数																	1.31

注：上表中土地出让净流入中地价依据来自项目可行性研究报告：可出让用地为商住五级，采用市场比较方法确定土地出让价格为 785.00 万元/亩。