

乌鲁木齐市财政局

商 定 程 序 报 告

注册会计师执行商定程序报告

众环综字（2018）120028 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——一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 2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期）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）



2018 年 8 月 27 日

附件：2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期）方案专项评价

2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期） 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、国家各部委出台一系列政策规定，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，提高城镇建设土地利用效率，促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。为此，乌鲁木齐市棚户区改造工作领导小组办公室作为实施机构，响应国家政策号召，积极努力推进棚户区改造进程，拟开展 2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改项目。

（二）项目内容与规模

2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改项目涉及经济技术开发区（头屯河区）三个片区棚改项目，项目名称分别为：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村二队，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村三队，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村四队。各项目基本情况如下：

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村二队计划征收户数 394 户，征迁蓝线面积 435,962.00 平方米，征收房屋建筑面积 535,596.29 平方米，房屋结构为砖混结构。

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村三队计划征收户数 98 户，征迁蓝线面积 118,902.00 平方米，征收房屋建筑面积 144,694.12 平方米，房屋结构为砖混结构。

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村四队计划征收户数 26 户，征迁蓝线面积 187,520.00 平方米，征收房屋建筑面积 34,171.43 平方米，房屋结构为砖混结构。

乌鲁木齐市发展和改革委员会对本项目可行性研究报告进行了批复（乌经开〔2017〕106号），批复金额为274,202.68万元，本次申报发行专项债券的棚户区改造项目投资额共计274,202.68万元，其中，资本金74,202.68万元，约占总投资27.06%，剩余由市政府统筹安排，拟通过以申请发行2018年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期）方式融资总计200,000.00万元，计划本期债券发行规模为200,000.00万元。发行年期为10年期，债券利率为4.5%。

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》的通知（财预〔2018〕28号）明确，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

本项目以乌鲁木齐市经开区三个片区棚户区改造项目涉及的土地出让金作为还本付息基础。通过对委托方提供的《可行性研究报告》及其他相关资料，对资金收支数据进行分析测算，测算结果见附表一。

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648,981.66万元，其中，土地出让净流入合计374,778.98万元；现金流出合计555,202.68万元，其中，专项债券本息合计290,000.00万元，专项债券的资金覆盖率可达到1.29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，2018年发行金额200,000.00万元，期限10年，拟发行利率4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，发行债券与总投资之间差额由资本金方式投入。根据项目可研报告，专项债券发行项目对应棚改区域地块土地出让计划自2020年开始至2026年出让完毕。根据测算，土地出让净流入共计374,778.98万元。在债券存续期内，土地出让净流入可有效覆盖专项债券对应地块土地收储及整理成本、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。本项

目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



运营期间 2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期）项目能够产生持续的现金净流入，期末项目累计现金结余存额为 93,778.98 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棚户区改造项目专项债券及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 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券（二期）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，土地出让金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市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	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	-											
资本金流入	74,202.68	12,162.14	62,040.54									
债券本金流入	200,000.00	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-											
土地出让净流入	374,778.98			56,645.21	63,190.18	70,389.65	39,157.92	43,513.87	48,305.55	53,576.59	-	-
现金流入小计	648,981.66	212,162.14	62,040.54	56,645.21	63,190.18	70,389.65	39,157.92	43,513.87	48,305.55	53,576.59	-	-
现金流出	-											
建设期资金流出	265,202.68	212,162.14	53,040.54									
运营期现金流出	-											
债券还本	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000.00
债券付息	90,000.00	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
现金流出小计	555,202.68	212,162.14	62,040.54	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	209,000.00
现金净流量	-											
当年项目现金净流入	93,778.98	-	-	47,645.21	54,190.18	61,389.65	30,157.92	34,513.87	39,305.55	44,576.59	-9,000.00	-209,000.00
期末项目累计现金结存额	1,709,524.80	-	-	47,645.21	101,835.39	163,225.05	193,382.97	227,896.84	267,202.39	311,778.98	302,778.98	93,778.98
平均偿债覆盖倍数	1.29											

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和剩余法对拟出让地块进行估价。根据可研，经开区棚

改片区土地出让价格在 2020 年预测为 510 万/亩，用途为商住用地，且每年以 10%的速度递增。



营业执照

5(副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先：

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 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，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）



登记机关



重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
主任会计师：石文先
办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路169号
2-9层
组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：42010005
注册资本(出资额)：鄂财会发〔2013〕25号
批准设立文号：2013年10月28日
批准设立日期：

证书序号：NO. 026571

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

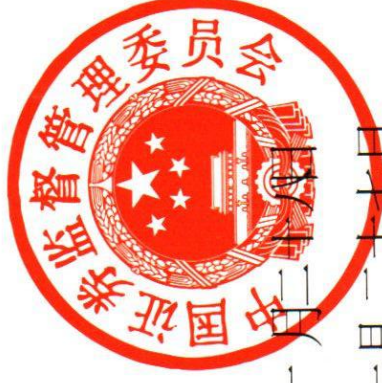


证书序号: 000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一七年十一月二十七日
证书有效期至: 二〇一九年十一月二十七日