



注册会计师执行商定程序报告

众环综字(2019)120023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)桂林路社区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)桂林路社区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）桂林路社区片区棚户区改造 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。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。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。为此，乌鲁木齐市财政局响应国家政策号召，积极推进棚户区改造进程。

（二）项目内容与规模

乌鲁木齐高新区（新市区）桂林路社区片区棚户区改造项目计划征收户数 298 户，人数 477 人，征收房屋总建筑面积 13,026.00 平方米，房屋结构均为砖混结构。

本项目建设总投资 8,750.00 万元，其中：征地拆迁费用 7,845.40 万元，占总投资的 89.66%；拆迁工程费用 45.59 万元，占总投资的 0.52%；其他费用 63.56 万元，占总投资的 0.73%；预备费 795.45 万元，占总投资的 9.09%。

目前本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）发展改革委员会下发的《关于乌鲁木齐高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区综合改造项目可行性研究报告的批复》（乌高（新）经发函〔2019〕5号）、《关于八家户四队片区和桂林路社区片区棚户区改造项目在高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区综合改造项目范围内的函》（乌高（新）建函〔2019〕149号）、《关于八家户四队片区和桂林路社区在高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区综合改造项目范围的复函》（乌高（新）建函〔2019〕21号），项目总投资 8,750.00 万元，其中自筹资金为 1,750.00 万元，占总投资的 20%，本项目拟通过申请发行专项债券融资共计 7,000.00 万元，占总投资的 80%。

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。

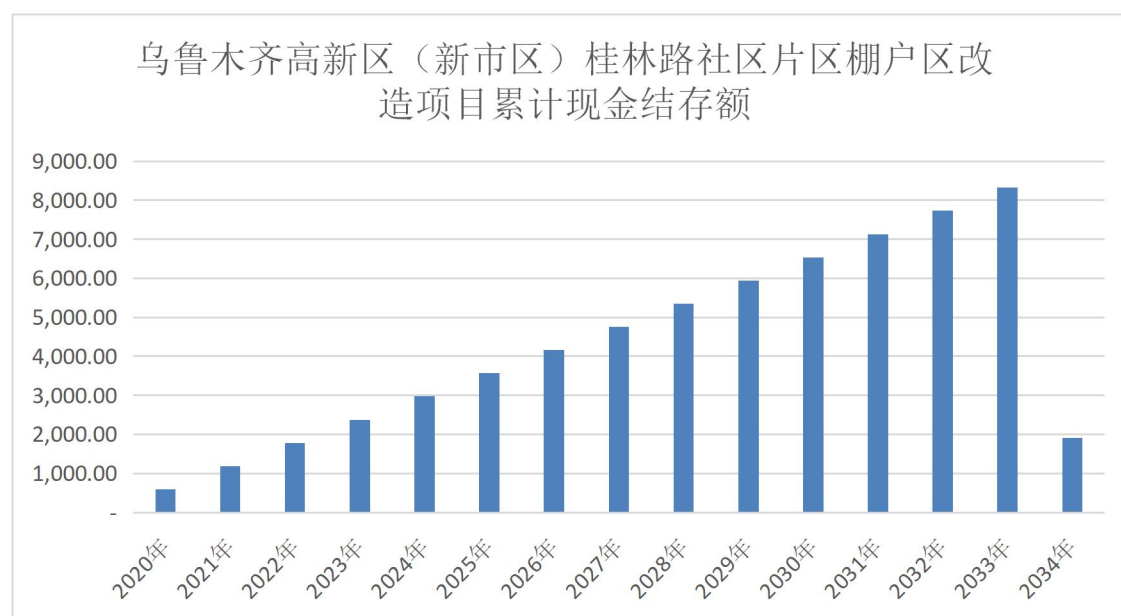
（一）资金稳定性

本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21,778.82万元，其中，土地出让净流入合计13,641.84万元；现金流出合计20,475.00万元，其中，专项债券本息合计11,725.00万元，专项债券的资金覆盖率可达到1.16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7,000.00万元，期限15年，拟发行利率4.5%，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：



本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存额为1,916.84万元，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）桂林路社区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）桂林路社区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	1,750.00																1,750.00	
债券本金流入	7,000.00																7,000.00	
土地出让净流入		909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	13,641.84	
现金流入小计	8,750.00	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	909.46	22,391.84	
现金流出																	-	
建设期资金流出	8,750.00																8,750.00	
债券还本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00	
债券付息		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	4,725.00	
现金流出小计	8,750.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	7,315.00	20,475.00	
现金净流量																	-	
当年项目现金净流入	-	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	594.46	-6,405.54	1,916.84
期末项目累计现金结 存额		594.46	1,188.91	1,783.37	2,377.82	2,972.28	3,566.73	4,161.19	4,755.65	5,350.10	5,944.56	6,539.01	7,133.47	7,727.93	8,322.38	1,916.84		
平均偿债覆盖倍数	1.16																	

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：采用市场比较法确定土地出让价格，本项目可出让建设用地 17.55 亩，三级商住用地，可行性研究报告拟估价 900 万元/亩。