

哈密市伊州区财政局

商 定 程 序 报 告

注册会计师执行商定程序报告

众环综字(2018)120025 号

哈密市伊州区财政局：

我们接受委托，执行了与哈密市伊州区财政局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由哈密市伊州区财政局负责。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哈密市伊州区棚户区改造专项债券方案提供专项评价。

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。

本报告仅供哈密市伊州区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 7 月 26 日

附件：哈密市伊州区棚户区改造专项债券方案专项评价

哈密市伊州区棚户区改造专项债券

方案专项评价

一、项目概述

（一）项目背景

加快城市棚户区改造，是保障性安居工程建设的重要内容，是扩内需、保增长、惠民生的重要措施。加快棚户区改造步伐，尽快改善棚户区居民的居住条件，对进一步改善低收入居民的住房条件，保障居民生命财产安全，提高城市抗震防灾综合能力，改善城市风貌，促进经济和社会各项事业又快又好发展具有重大的现实意义。为此，哈密市伊州区响应国家政策号召，积极努力推进棚户区改造进程。

（二）项目内容与规模

本次棚户区改造项目位于哈密市伊州区，其中：2017 年棚改项目包括西部片区棚户区、向阳路片区棚户区、老城片区棚户区、湿地公园两侧片区棚户区、人民路大桥南侧片区棚户区和建设东路大桥南侧片区棚户区改造项目；2018 年棚改项目包括上阿牙、东环路（新四中段）区域棚户区、中阿牙区域棚户区、天山南路以东，中山路以北区域棚户区、饭店路两侧区域棚户区、西郊路以北区域棚户区、新民六路南侧区域棚户区、西部区域棚户区、八一路、军民巷区域棚户区、人民路西延棚户区、东河坝西侧棚户区、内环路棚户区、北郊路化工厂棚户区、北关新市场棚户区东河区良种场棚户区改造项目。本项目计划棚户区改造户数为 2,842 户，拆迁范围内的土地性质为国有土地。安置方式均采用纯货币化补偿方式，其中纯货币补偿户数预计共 2,842 户。本项目拆迁范围内拆迁建筑为住宅及附属建筑，计划拆迁占地面积 3,555.38 亩，拆迁户数 2,842 户，涉及拆迁人数 11,368 人，总建筑面积约为 498,264.00 平方米。房屋征迁规模整体规模详见下表：

伊州区棚户区改造专项债项目计划征收规模

年份（年）	户数（户）	人数（人）	建筑面积(平方米)	占地面积（亩）
2017	512	2,048	102,400.00	460.56
2018	2,330	9,320	395,864.00	3,094.82
合计	2,842	11,368	498,264.00	3,555.38

项目总投资 166,112.88 万元（含拆迁期利息），本次项目拟通过哈密市伊州区财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资，专项债券融资

130,000 万元，占项目总投资的 78.26%；自筹资金 36,112.88 万元，占项目总投资的 21.74%。

二、评价要素

2017 年 6 月，财政部公布财预[2017] 89 号《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》，提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。次年 3 月，财政部公布关于印发《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），推出棚户区改造专项债券。

根据财预[2017] 89 号《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》要求，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。

（一）资金稳定性

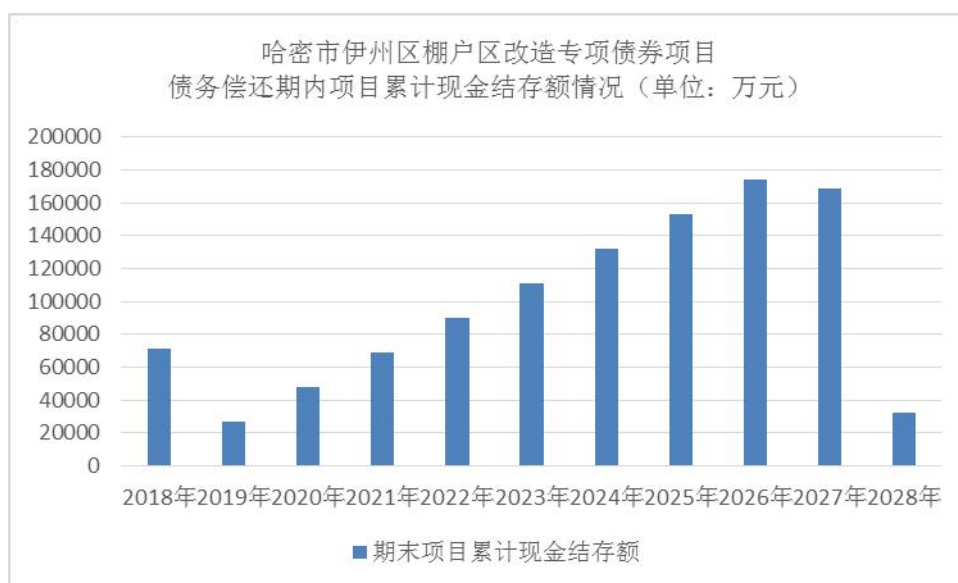
本项目收益来自于哈密市伊州区棚户区拆迁后腾空地块的出让收入，并以此收入作为专项债还本付息的还款来源。通过对《哈密市伊州区棚户区改造专项债券收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，现金流分析见附表一。

根据现金流量模拟测算表测算结果，哈密市伊州区棚户区改造专项债券项目在发债期间现金流入合计为 381,356.53 万元，现金流出合计 348,762.88 万元。哈密市伊州区棚户区改造专项债券的资金覆盖率可达到 1.14 倍，能够满足资金筹措稳定性的要求。

（二）资金充足性

根据哈密市伊州区棚户区改造专项债券发行计划，本债券发行金额为 130,000 万元，债券期限 10 年，拟发行利率 4.50%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，债券与总投资之间差额由资本金方式投入。

根据《哈密市伊州区棚户区改造专项债券收益与融资平衡方案》中数据，本债券对应地块土地出让总收入预计为 215,243.65 万元。土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块征收成本、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：



期末项目累计净现金结余 32,593.65 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，认为哈密市伊州区棚户区改造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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足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哈密市伊州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、哈密市伊州区棚户区改造专项债券项目现金流量测算表（单位：万元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
现金流入												-
资本金流入	15,131.44	20,981.44										36,112.88
债券本金流入	130,000.00											130,000.00
土地出让净流入		26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	-	-	215,243.65
现金流入小计	145,131.44	47,886.90	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	-	-	381,356.53
现金流出												-
建设期资金流出	73,837.00	86,425.88										160,262.88
运营期现金流出												-
债券还本											130,000.00	130,000.00
债券付息		5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	58,500.00
现金流出小计	73,837.00	92,275.88	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	135,850.00	348,762.88
现金净流量												-
当年项目现金净流入	71,294.44	-44,388.98	21,055.46	21,055.46	21,055.46	21,055.46	21,055.46	21,055.46	21,055.46	-5,850.00	-135,850.00	
期末项目累计现金结存额	71,294.44	26,905.46	47,960.91	69,016.37	90,071.82	111,127.28	132,182.74	153,238.19	174,293.65	168,443.65	32,593.65	
平均偿债覆盖倍数	1.14											

注：上表中土地出让净流入所涉及的地价来源于项目融资平衡方案，采用了市场比较方法对拟出让地块进行估价，其中：一级地价 110 万每亩，二级地价 67 万每亩，三级地价 40 万每亩。



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。

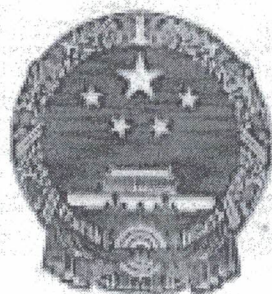
首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月二十七日

证书有效期至: 二〇一二年十一月二十七日



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

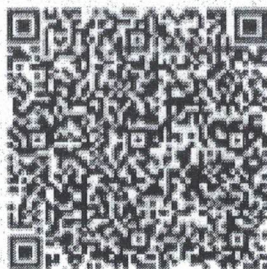
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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

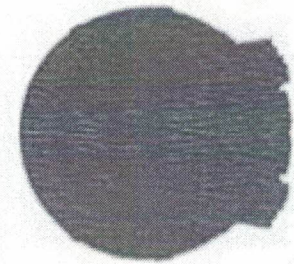
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



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109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)：

批准设立文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准设立日期：2013年10月28日

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》。



发证机关：

二〇一三年十月二十八日

中华人民共和国财政部制