

报告书

REPORT

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XINJIANG CHIYUANTIANHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (CO.,LTD)

木垒县住房和城乡建设局

执行商定程序的报告

驰天会商字[2018]1-005号

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XINJIANGCHIYUANTIANHE

CertifiedPublicAccountantsCo.,Ltd.

地址：乌鲁木齐市新华南路140号海天伊家酒店13-14楼

邮编：830004

电话：2835069

传真：2835927

木垒县住房和城乡建设局

木垒县 2018 年棚户区改造建设项目专项债券方案总体评价

内容	页码
执行商定程序的报告	1
木垒县 2018 年棚户区改造建设项目专项债券方案提供专项评价	2-7

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XinjiangChiyuantianheCertifiedPublicAccountantsCo., Ltd.

执行商定程序的报告

驰天会商字[2018]1-005号

木垒县住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了与木垒县住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由木垒县住房和城乡建设局负责。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木垒县2018年棚户区改造建设项目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。

本报告仅供木垒县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

二〇一八年七月二十六日



附件：木垒县2018年棚户区改造建设项目专项债券方案提供专项评价

附件：

木垒县 2018 年棚户区改造建造项目专项债券 方案专项评价

一、项目概述

（一）项目背景

新疆维吾尔自治区在“十三五”期间开始全面推进棚户区改造，通过“政府主导、先征后拆、连片开发”的扎实工作，棚户区改造已取得突破性的进展，改变了一大批困难群众恶劣的居住和生活条件，农牧民的生活质量显著提高。

木垒县近年来积极响应国家政策，棚户区改造工作稳步推进，但尚存的棚户区房屋抗灾性差，防火、防洪性差，居住拥挤，功能差、居住环境差、无道路、无绿化、无公共活动场地、采光通风差等一系列问题相当突出

为此，木垒县将棚户区改造列为“重点民生工程”强力推进。木垒县住房和城乡建设局以改善棚户区居民的生活现状和木垒县城经济发展的硬件环境，增强木垒县投资吸引力和县城综合竞争力为目的，拟开展木垒县 2018 年棚户区改造建设项目，该项目的建设作为木垒县城镇保障性安居工程的一个重要组成部分，已经势在必行。

（二）项目内容与规模

根据《关于木垒县 2018 年棚户区改造建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（木发改字〔2018〕134 号）文件批复，本项目总投资为 5,000.00 万元，拟全部通过专项债券方式融资。详

细投资概况见表 1 项目建设投资估算表。

表 1：项目建设投资估算表

序号	指标名称	单位	数值
一	建设内容		
1	房屋征收		
1.1	征收占地面积	亩	605.61
1.2	征收户数	户	112
1.3	征收人数	人	426
1.4	征收房屋建筑面积	m ²	16822.40
二	项目总投资	万元	5000.00
1	房屋征收补偿安置费	万元	4553.25
2	工程建设其他费用	万元	119.65
3	预备费	万元	327.10
三	资金筹措	万元	5000.00
四	建设年限	年	1

该项目主要建设内容为棚户区房屋征收工程，棚户区改造片区占地面积 605.60 亩，征收群众户数 112 户，征收人数 426 人，安置方式均采用纯货币补偿方式。征收房屋总建筑面积 16,822.40 m²（征收范围内均为住宅类建筑），房屋结构主要包括砖混、砖木、土木结构。详细的房屋征收规模及内容见表 2。

表 2：房屋征收规模及内容

序号	棚改片区	棚改片区占地面积 (亩)	征收 户数	征收房屋建筑面积 (m ²)			
				小计	砖混结构	砖木结构	土木结构
1	木垒县城片区	605.60	112	16,822.40	13,457.92	2,523.36	841.12

二、评价要素

2017 年 6 月，财政部《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1日，财政部、住房城乡建设部《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)规定：“省、自治区、直辖市政府(以下简称省级政府)为棚改专项债券的发行主体，其年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排。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。”

根据以上文件要求，木垒县住房和城乡建设局申请发行木垒县2018年棚户区改造建设项目专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

(一) 资金稳定性

该项目总投资为5,000.00万元，本次拟申请发行专项债券金额为5,000.00万元，年利率为4.04%，发行期10年(宽限期1年)。根据委托单位提供的《木垒县2018年棚户区改造建设项目土地出让计划》，该项目实施后，项目区可形成国有可出让建设用地约454.50亩，其中用地性质为Ⅱ级居住用地309.76亩，Ⅱ级商业用地144.74亩，预计在项目实施后九年内等面积出让完毕。依据委托方提供的《可行性研究报告》、《木垒县2018年棚户区改造建设项目》及其他相

关资料，对资金收支数据进行分析测算，结果如下：

表 3：现金流量表

单位：万元

类别	建设期	运营期										合计
	2018年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
现金流入												-
资本金流入												-
债券本金流入	5,000.00	-	-	-	-							5,000.00
其他融资资金流入												-
土地出让净流入		861.36	861.36	861.36	861.36	861.36	909.65	909.65	909.65	909.65	-	7,945.41
现金流入小计	5,000.00	861.36	861.36	861.36	861.36	861.36	909.65	909.65	909.65	909.65	-	12,945.41
现金流出												-
建设期资金流出	5,000.00											5,000.00
运营期现金流出												-
债券还本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00
债券付息		202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	2,020.00
现金流出小计	5,000.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	202.00	5,202.00	12,020.00
现金净流量												-
当年项目现金净流入		659.36	659.36	659.36	659.36	659.36	707.65	707.65	707.65	707.65	-	
期末项目累计现金结 存额		659.36	1,318.72	1,978.08	2,637.44	3,296.80	4,004.46	4,712.11	5,419.76	6,127.41	925.41	
平均偿债覆盖倍数		1.13										

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预估宗地进行估价，其中：二级商住地价为 25.00 万元/亩、二级住宅地价为 18.00 万元/亩。

根据现金流量模拟测算表测算结果，木垒县 2018 年棚户区改造建设项目专项债券发行项目在发债期间现金流入合计为 12,945.41 万元，现金流出合计 12,020.00 万元。木垒县 2018 年棚户区改造建设项目专项债券的平均偿债覆盖倍数可达到 1.13 倍，能够满足资金筹措稳定性的要求。

（二）资金充足性

木垒县 2018 年棚户区改造建设项目专项债券拟发行金额为

5,000.00 万元，以项目实施后项目片区腾空来的土地出让收入作为本次专项债券还本付息的资金来源。该项目专项债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



经测算，该项目片区土地出让收入合计为 9,471.52 万元，扣除项目总投资、土地出让管理费以及土地出让金相关代缴税费后的土地出让净流入合计为 7,945.41 万元。该项目拟发行 10 年期专项债券需偿还的本金及利息合计为 7,020.00 万元。综上所述，该项目的土地出让净收入足以偿还该项目专项债券的本金及利息，能够满足资金充足性要求。

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，认为木垒县 2018 年棚户区改造建设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满足部分木垒县棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



تجارەت كىشىسى 营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)
3-1
(副 本)



بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنازىت ۋە ئاكتىۋىزىت نۇمۇرى

统一社会信用代码 1650100722358296W

نامى
تىپى
تۈرۈشلۈك ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼

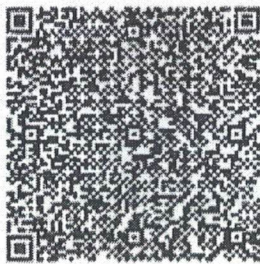
孙卫红

贰佰陆拾万元人民币

2001年01月20日

2001年01月20日至2051年01月19日

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，出具有关报表和其它审计业务及相关的业务咨询服务；一般工业与民用建筑项目投资估算，工程概预算、决算、结算的编制和审核，工程招标投标标底和标书造价的编制与审核，受委托对工程建设中有关造价的经济评估，资产评估及相关业务咨询（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关

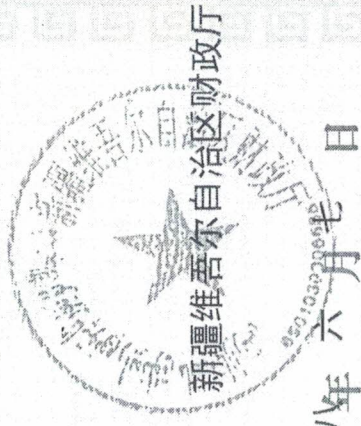
乌鲁木齐市天山区工商行政管理局

2016年 10月 09日

证书序号: 0003850

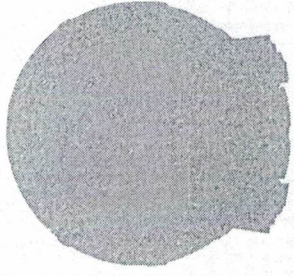
说明

- 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一〇年六月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 孙卫红

经营场所:

新疆乌鲁木齐市新华南路9号汇源大厦13楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 65010032

批准执业文号: 新财协字[2001]01号

批准执业日期: 2001年01月06日

