



注册会计师执行商定程序报告

众环综字(2018) 120021 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 2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改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 7 月 26 日



附件：2018 年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券方案专项评价

2018年新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市棚改专项债券

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，提高城镇建设用地利用率，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，拟开展乌鲁木齐市本级2018年棚户区改造项目。

（二）项目内容与规模

乌鲁木齐市本级2018年棚户区改造项目涉及沙依巴克区四个片区棚改项目，项目名称分别为：乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队1号片区，乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队2号片区，乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队片区三期及乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队片区四期。各片区项目基本情况如下：

1、乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队1号片区

沙区长胜大队1号片区项目，建设期3年。项目区四至：东至仓房沟村、南至巷道、西至连霍高速、北至种蓄场二大队。该项目棚户区改造总占地面积330059.00平方米，征收户数4697户，人数7280人，征收房屋总建筑面积264047.23平方米。土地出让时间为2019年—2023年。该项目已取得乌鲁木齐市发展和改革委员会《关于对乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队1号片区可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（乌发改函〔2017〕1022号），批复总投资额187,000.00万元。

2、乌鲁木齐市2017年-2018年棚户区改造项目（2018年）-沙区长胜大队2号片区

沙区长胜大队2号片区项目，建设期3年。项目区四至：东至仓房沟村、南至仓房沟南路、西至连霍高速、北至荒山。该项目棚户区改造总占地面积328653.00平方米，征收户数4677户，人数7249人，征收房屋总建筑面积328653.00平方米。土地出让时间为2019

年—2023年。该项目已取得乌鲁木齐市发展和改革委员会《关于对乌鲁木齐市2017年—2018年棚户区改造项目（2018年）—沙区长胜大队2号片区可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（乌发改函〔2017〕1023号），批复总投资额186,000.00万元。

3、乌鲁木齐市2017年—2018年棚户区改造项目（2018年）—沙区长胜大队片区三期
沙区长胜大队片区三期项目，建设期3年。项目区四至：东至连霍高速、南至巷道、西至九龙生态园、北至九龙运动场。该项目棚户区改造总占地面积362745.00平方米，征收户数3874户，人数6004人，征收房屋总建筑面积217826.00平方米。土地出让时间为2019年—2023年。该项目已取得乌鲁木齐市发展和改革委员会《关于对乌鲁木齐市2017年—2018年棚户区改造项目（2018年）—沙区长胜大队片区三期可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（乌发改函〔2018〕85号），批复总投资额140,000.00万元。

4、乌鲁木齐市2017年—2018年棚户区改造项目（2018年）—沙区长胜大队片区四期
沙区长胜大队片区四期项目，建设期3年。项目区四至：东至连霍高速、南至巷道、西至荒地、北至巷道。该项目棚户区改造总占地面积443355.00平方米，征收户数2584户，人数4005人，征收房屋总建筑面积145217.86平方米。土地出让时间为2019年—2023年。该项目已取得乌鲁木齐市发展和改革委员会《关于对乌鲁木齐市2017年—2018年棚户区改造项目（2018年）—沙区长胜大队片区四期可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（乌发改函〔2018〕86号），批复总投资额94,000.00万元。

根据乌鲁木齐市发展和改革委员会对以上各项目工程可行性研究报告的批复，本次申报发行专项债券的棚户区改造项目投资额共计为607,000.00万元，其中，资本金107,000.00万元，约占总投资17.63%，剩余由市政府统筹安排，拟通过以申请发行棚户区改造专项债券金方式融资总计500,000.00万元，计划本期债券发行规模为500,000.00万元。其中，上述各项目拟于额分别为：150,000.00万元、150,000.00万元、120,000.00万元、80,000.00万元，发行期限为10年期。

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

专项债券以乌鲁木齐市四个片区棚户区改造项目涉及的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，结果如下表：

表 1：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
现金流入												-
资本金流入	21,400.00	42,800.00	42,800.00									107,000.00
债券本金流入	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00
其他融资资金流入												-
土地出让净流入	-	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	827,367.65
现金流入小计	521,400.00	125,536.77	125,536.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	82,736.77	1,434,367.65
现金流出												-
建设期资金流出	121,400.00	242,800.00	242,800.00									607,000.00
运营期现金流出												-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	500,000.00
债券付息	-	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	225,000.00
现金流出小计	121,400.00	265,300.00	265,300.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	522,500.00	1,332,000.00
现金净流量												-
当年项目现金净流入	400,000.00	-139,763.23	-139,763.23	60,236.77	60,236.77	60,236.77	60,236.77	60,236.77	60,236.77	60,236.77	-439,763.23	102,367.65
期末项目累计现金结余	400,000.00	260,236.77	120,473.53	180,710.30	240,947.06	301,183.83	361,420.59	421,657.36	481,894.12	542,130.89	102,367.65	3,413,022.09
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可行性研究报告，采用了市场比较方法对拟出让地块进行估价，其中：二级商住地价为 720 万元/亩、二级住宅地价为 520 万元/亩。

上表数据显示，专项债券发行存续期间现金流入合计为 1,434,367.65 万元，其中，土地出让净流入合计 827,367.65 万元；现金流出合计 1,332,000.00 万元，其中，专项债券本息合计 725,000.00 万元，专项债券的资金覆盖率可达到 1.14 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 500,000.00 万元，期限 10 年，拟发行利率

为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，其中，沙区长胜大队 1 号片区项目发行金额为 150,000.00 万元；沙区长胜大队 2 号片区项目发行金额为 150,000.00 万元；沙区长胜大队片区三期项目发行金额为 120,000.00 万元；沙区长胜大队片区四期项目发行金额为 80,000.00 万元。发行债券与总投资之间差额由资本金方式投入。根据委托方及相关实施单位提供数据，专项债券发行项目对应棚改区域地块土地出让计划在项目开始实施后五年内均等出让完毕，土地出让净流入共计 827,367.65 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：

单位：人民币万元



运营期间 2018 年乌鲁木齐市棚户区改造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 102,367.65 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 年乌鲁木齐市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。