



委托单位：张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室

被审单位：张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室

报告文号：张鑫专审字【2018】第117号

报告日期：2018-06-28

签字注册会计师：王爱英

报备时间：2018-07-09 11:00:19

报备编号：13000099-11-20180709-01587-33898

专项审计报告

事务所名称：张家口鑫达会计师事务所有限责任公司

通讯地址：河北省怀安县城民生街工业路西侧一号

联系电话：0313-7813431

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180709110038

张家口鑫达会计师事务所有限责任公司

ZHANGJIAKOU.XINDA.CERTIFIED.PUBLIC.ACCOUNTS.CO.LTD

张鑫专审字【2018】第 117 号

专项审计报告

张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室：

我们接受委托,对张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室截止 2018 年 6 月 20 日的宣化区河子西村整体改造项目资金来源、资金投资估算和项目进展情况进行了审计。张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室管理层的责任是,对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。我们的责任是对张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室的项目申报情况、资金来源和资金投资估算情况、项目执行情况进行审计,并对审计中发现的问题进行说明,提出整改建议。我们的审计是按照《中国注册会计师审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室的实际情况,实施了包括检查记录、询问、调查等我们认为必要的审计程序。

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的张家口市宣化区棚户区改造项目涉及张家口市宣化区河子西村整体改造项

目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

评价结果如下：

一、基本情况

根据张家口市宣化区人民政府宣区政字〔2014〕36号文件《关于河子西村整体改造项目房屋征收的决定》、张家口市宣化区人民政府宣区政函〔2014〕55号文件《关于宣化区河子西村整体改造项目房屋征收决定的公告》，为全力推进宣化区城镇棚户区改造工作，切实改善宣化区棚户区居民生活居住条件，并按照宣化区棚户区改造规划，开展宣化区棚户区改造期项目。本次项目征收总占地面积300亩，征收房屋建筑面积83885.1平方米，拆迁户数800户，拆迁人口约3000人。

张家口市宣化区人民政府房屋征收办公室实行领导负责制，财务管理按照《基本建设财务规则》执行。2017年6月至2018年6月孙明峰担任常务副主任，主要负责全区房屋征收与补偿工作的具体实施和监督管理，并对委托实施单位的具体征收补偿行为进行监督，组织房屋征收计划、方案、公布和风险评估；

二、资金投资估算情况

宣化区河子西棚户区改造项目投资总额59545万元，其中：房屋产权补偿33495.97万元，土地补偿4620.13万元，搬家补助费258.11万元，临时安置补助费2322.97万元，自建房补偿2903.71万元，院面硬化40万元，太阳能迁移10万元，猪舍狗窝鸡舍100

万元，围墙 400 万元，大门、门墩 40 万元，装修补偿 800 万元，奖励费 2400 万元，搬迁奖励 7743.24 万元，预备费 4410.73 万元。

三、项目资金来源情况

宣化区河子西村整体棚户区改造项目，使用自有资金 53545 万元，拟募集资金 6000 万元，期限 5 年，预计年利率 4.5%，偿付方式为每年偿还利息，到期时一次全部偿还本金，具体情况如下：

河子西村整体改造项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
河子西村整体改造项目融资还本付息情况	2018		6000		6000		
	2019	6000			6000	270	270
	2020	6000			6000	270	270
	2021	6000			6000	270	270
	2022	6000			6000	270	270
	2023	6000		6000		270	6270
合计			6000	6000		1350	7350
覆盖倍数		8.75					

四、项目进展情况和预期收益

2017 年宣化区人民政府先后出台了《宣化区 2017 年城市棚户区改造实施方案》、《宣化区 2017 年棚户区改造房屋征收与补偿方案》等政策文件。2017 年 1 月正式启动实施了宣化区河子西棚户区改造项目，共计 800 户，具体由河子西乡政府组织实施。目前已经完成签订货币补偿协议 159 户，剩余 641 户未签协议的正在有序

推进相关工作。

宣化区河子西村整体改造项目征收土地面积约为 300 亩, 退让公共道路、绿化面积约 20 亩, 净用土地面积 280 亩。参照周边土地出让价格, 预计出让价格 280 万元/亩, 土地出让收益为 78400 万元。扣减土地项目后, 可用于资金平衡的土地收入约为 64288 万元, 土地出让收入对融资成本的偿债覆盖倍数为 8.75 倍。拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段, 为项目提供了充足、稳定的现金流入, 充分满足该棚户区改造专项债券还本付息要求, 可实现收支平衡。

河子西村整体改造项目土地出让金测算表

序号	项目		合计
一	出让土地回款	万元	78400
1	可出让地的规划建筑面积: 280 亩	亩	280
2	楼面地价均价万元/亩	万元/亩	280
二	土地扣减项目	万元	14112
1	四项基本政策成本	万元	2963
2	政策性基金	万元	11149
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	64288

注: 1、出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

(此页无正文)

张家口鑫达会计师事务所



有限责任公司

中国注册会计师:

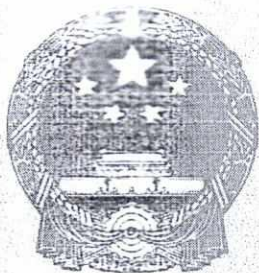
(主任会计师)



中国注册会计师:



二〇一八年六月二十八日



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911307287216068466

名称 张家口鑫达会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 怀安县柴沟堡镇民生街工业路西1号
法定代表人 宋进富
注册资本 叁拾万元整
成立日期 1999年12月22日
营业期限 1999年12月22日 至 2029年12月21日
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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询和筹划、管理咨询、会计培训；担任会计顾问；设计企业会计制度**



提示：务必于每年1月1日至6月30日提交年度报告。
逾期未提交的，将被标注为异常状态，咨询电话：7827559

登记机关

2016

5

17

年

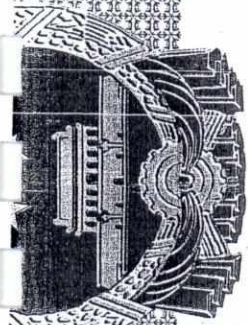
月

日

www.hebseze.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局



执业证书

经审查，张家口鑫达会计师事务所有限责任公司

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关 河北省财政厅

证号：冀财注字[1999]205号

证书编号：13000099

1999 年 12 月

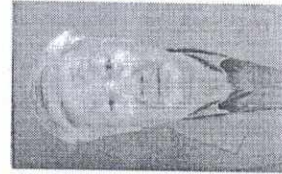


中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	宋进富
Sex	男
出生日期	1947-02-05
工作单位	张家口鑫达会计师事务所有限公司
身份证号码	132527470205003



证书编号:
No. of Certificate

130000991610

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 2 月 20 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验
This certificate
this renewal.





中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名	王爱英
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1977-10-21
Date of birth	
工作单位	张家口鑫达会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	132525197710210721
Identity card No.	



证书编号: 130000991621
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 5 月 26 日
Date of issuance

年度检验登记

Annual Renewal Register

本证书经
This certificate
this renewal



