

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）
改造项目专项债券预期收益和融资平衡
专项评价审核报告

内嘉泽诚专字[2018]第 0101 号

内蒙古嘉泽诚会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年十二月五日



集宁区二炭村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡专项评价审核报告

防伪编号：61a52018195251417

报告编号：1515006220180123

报告文号：内嘉泽诚专字[2018]第0101号

委托单位：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

被审（验）单位：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

报告日期：2018-12-05

报备日期：2018-12-07

被审单位所在地：乌兰察布市

签名注册会计师：杜巧红 何剑英



事务所名称：内蒙古嘉泽诚会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0471-6948511

传真：0471-6948511

通讯地址：内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新新家园5号楼3-3052

电子邮件：15804717050@163.com

事务所网址：

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

防伪监制单位：内蒙古自治区注册会计师协会

防伪电话查询：0471-4192612

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目
专项债券预期收益和融资平衡
专项评价审核报告

内嘉泽诚专字[2018]第 0101 号

乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室：

我们接受贵单位的委托，对集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室对其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测财务信息存在差异。

本总体评价仅供本次集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改

造项目之目的使用，不得用于其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集投资项目现金流预测表（分别为 2018 年的平均 GDP 增速 6.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们审阅了《集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》。

总体评价结果如下：

本期债券系乌兰察布市集宁区 2019 年棚户区改造项目涉及 1 个棚户区改造项目，发行债券 39000.00 万元。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就乌兰察布市集宁区 2019 年棚户区改造项目发行专项债券，发行金额 39000.00 万元，基于保守测算的原则，假设债券票面利率为 5.0%，期限 3 年，每年支付利息，第 3 年偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
第二年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
第三年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
合计		39000.00	39000.00		5850.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

按照乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目周边土地开发程度达到“七通”（即宗地外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、供热）只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。根据根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》、《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》该项目区拆迁完成后可出让商业用地总面积 308.26 亩（205509.00 平方米），共分为 9 块地，其中地块一地块面积为 20363.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块二地块面积为 27355.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块三地块面积为 26880.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块四地块面积为 23687.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块五地块面积为 23953.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块六地块面积为 20081.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块七地块面积为 15713.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块八地块面积为 22699.00 平方米，容积率小于等于 2.5；地块九地块面积为 24778.00 平方米，容积率小于等于 2。

根据对《集宁区二寨村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项

债券预期收益和融资平衡方案》中预测土地价格的审核，预测土地价格参考该方案测算的价格。

2015—2017年乌兰察布市集宁区生产总值（GDP）同比增长速度按可比价格计算分别为6.8%、7%、5.9%近三年平均增速6.57%，2018年乌兰察布市集宁区政府工作报告中预计GDP增速为6.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速6.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块，自债券存续期每年挂牌交易，3年内土地出让完毕。根据对乌兰察布市集宁区2019年棚户区改造项目自求平衡方案中预测的审核，分别以GDP增速6.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以债券存续期第三年土地交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政府性基金等相关情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按债券存续第一年出售33%，第二年出售33%，第三年出售34%，3年内全部出售完土地。

按预测出让收入的累计数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按GDP增速6.5%的 100%	按GDP增速6.5% 的90%	按GDP增速6.5%的 80%
----	---------------------	--------------------	--------------------

乌兰察布市集宁区 2019 年 棚户区改造项目	57825.45	57107.80	56396.13
----------------------------	----------	----------	----------

3、债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

按照《乌兰察布市集宁区城市总体规划》和乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求,此项目是房地产开发的前期工作,项目区的周边的土地开发程度已达到“七通”(即通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、通暖),只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。根据《集宁区二崇村、邓士村棚户区(城中村)改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》,本项目开发经营期3年内计划出让商业用地总面积308.26亩(205509.00平方米)。

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》财综[2006]68号、内蒙古自治区财政厅《关于印发《内蒙古自治区廉租住房保障专项补助资金实施办法》的通知》内财综[2008]204号、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅《关于印发《内蒙古自治区从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法》的通知》内财非税[2012]2177号、内蒙古自治区财政厅教育厅《关于印发内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法的通知》内财非税规(2017)5号等文件的相关规定。

土地出让计提廉租住房保障资金 10%，农田水利建设资金 10%，教育资金 10% 等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的 55% 到 60%，预测以土地出让收入的 40% 作为上述政策性基金和土地出让工作经费 2% 的计提依据；另外预设了土地出让的 5% 作为其他扣除项目。

以上地块出让收入和扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入，将按照《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、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 号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年出售 33%，第二年出售 33%，第三年出售 34%，3 年内全部出售完土地。

表 1-1 按 2018 年乌兰察布市集宁区 GDP 增速 6.5% 的 100% 计算土地价格
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

1		1950	1950	
2		1950	1950	
3	39000	1950	40950	
合计	39000	5850	44850	57825.45
本息覆盖倍数	1.29			

表 1-2 按 2018 年乌兰察布市集宁区 GDP 增速 6.5% 的 90% 计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
1		1950	1950	
2		1950	1950	
3	39000.00	1950	40950	
合计	39000.00	5850	44850	57107.80
本息覆盖倍数	1.27			

表 1-3 按 2018 年乌兰察布市集宁区 GDP 增速 6.5% 的 80% 计算土
地价格

增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
1		1950	1950	
2		1950	1950	
3	39000.00	1950	40950	
合计	39000.00	5850	44850	56396.13

本息覆盖倍数	1.26
--------	------

4、整体覆盖情况

按 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为 57,825.45 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

按 2018 年 GDP 目标 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 57,107.80 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

按 2018 年 GDP 目标 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 56,396.13 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

基于财政部相关文件要求，并根据我们对当前国内的融资环境的研究，认为乌兰察布市集宁区 2019 年棚户区改造项目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，为集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目提供足够的资金支持，保证乌兰察布市集宁区棚户区改造项目顺利施工。

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 100%、90%、80 比例增长时，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自求平衡。

此页无正文

内蒙古嘉泽诚会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·呼和浩特

二〇一八年十二月五日

项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益与融资预测性财务信息编制基础

本次预测以集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目为集宁区 2019 年棚户区计划改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益与融资预测性财务信息预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益与融资预测性财务信息编制说明

1、项目概况

1) 项目实施单位基本概况

单位名称：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

住 所：集宁区光明街 12 号

法人代表：朱彦军

其宗旨和业务范围：依法行政，文明执法，规范房屋征收与补偿活动，加强房屋征收与补偿管理。集宁区房屋征收管理办公室是本区房屋征收与补偿行政主管部门，管理监督集宁区房屋征收与补偿工作。

统一社会信用代码：12152601460920975L

2) 项目基本情况

(1) 项目的名称：集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目

(2) 项目的性质：有收益

(3) 项目的建设状态：未开工

(4) 项目的位置：本项目位于乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村两个城中村内。

(5) 项目开竣工时间：项目计划于 2019 年开工实施，计划 2020 年实施完毕。

(6) 项目简介

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目为集宁区 2019 年棚户区计划改造备案项目，项目包括二崇村、邓士村两个城中村，二崇村位于康宁南路东侧、康泰惠民园西侧、满达西街以南；邓士村位于泰昌南路以东、康宁南路西侧、新时代家园以南、布拉格西街以北。项目占地面积 618 亩（412002.06 平方米），计划改造建筑面积 154000.00 平方米（其中：正房 100750.00 平方米，附属房 53250.00 平方米），共征收 626 套。按照乌兰察布市集宁区城市总体规划和乌兰察布市集宁区日前对建设用地的需求，此项目是房地产开发的前期工作，项目区的周边的土地开发程度已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、通暖），只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。根据《集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》，本项目开发经营期 3 年内计划出让商业用地总面积 308.26 亩（205509.00 平方米）。

3) 投资估算与资金筹措方式

本项目建设规模较大，项目总投资估算为 52700.00 万元，其中计划申请 2019 年棚户区改造专项债券资金 39000.00 万元，财政自筹资本金 7850.00 万元，债券利息 5850.00 万元。（详细情况见《投资计划与资金

筹措表》)。

4) 资金平衡

棚户区改造专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金和利息计划通过本项目土地出让收入偿还。

2019 年取得地方专项债券募集资金 39000 万元，期限为 3 年，到期通过本项目的土地出让收入一次性偿还贷款本金，按年付息方式进行。

2、项目收益及现金流入预测

1) 项目区土地出让价格预测

按照乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目周边土地开发程度达到“七通”(即宗地外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、供热) 只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。根据《集宁区二崇村、邓土村棚户区(城中村)改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》，本项目开发经营期 3 年内计划出让商业用地总面积 308.26 亩(205509.00 平方米)。

由于乌兰察布市集宁区近几年公开挂牌出让土地的成交案例较多，故《集宁区二崇村、邓土村棚户区(城中村)改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》土地出让收入按照土地评估的市场比较法进行评估测算参考周围土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年集宁区其他地块的成交情况等因素，进行修正并预测。具体如下：

出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	土地面积(m ²)	预测土地单价(元/m ²)
商业用地	集宁区二崇村、邓土村棚户区(城中村)改造项目	商业用地	205509	3014

2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格

增长（分别以 2018 年乌兰察布市 GDP 增速 6.5%的 100%、90%、80%为土地价格增长），预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年乌兰察布市 GDP 增速 6.5%的 100%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
1	集宁区二寨村、邓土村棚户区(城中村)改造项目(商业)	21,988.85	23,418.12	24,940.30

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年乌兰察布市 GDP 增速 6.5%的 90%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
1	集宁区二寨村、邓土村棚户区(城中村)改造项目(商业)	21,854.64	23,133.14	24,486.43

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年乌兰察布市 GDP 增速 6.5%的 80%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
1	集宁区二寨村、邓土村棚户区(城中村)改造项目(商业)	21,720.44	22,849.90	24,038.10

3)、土地出让收益预测

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》财综[2006]68号、内蒙古自治区财政厅《关于印发《内蒙古自治区廉租住房保障专项补助资金实施办法》的通知》内财综[2008]204号、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅《关于印发《内蒙古自治区从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法》的通知》内财非税[2012]2177号、内蒙古自治区财政厅教育厅《关于印发内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法的通知》内财非税规(2017)5号等文件的相关规定。

土地出让计提廉租住房保障资金 10%，农田水利建设资金 10%，教育

资金 10% 等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的 55% 到 60%，预测以土地出让收入的 40% 作为上述政策性基金和土地出让工作经费 2% 的计提依据；另外预设了土地出让的 5% 作为其他扣除项目。

以上地块出让收入和扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入，将按照《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、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 号文件等的要求，专项用于偿还本期债券本息。

假设融资开始日起至第三年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：土地收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 6.5% 计	增幅按 GDP 的 5.85% (6.5%*90%) 计	增幅按 GDP 的 5.2% (6.5%*80%) 计	备注
1	土地出让收入	70,347.27	69,474.21	68,608.43	
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	12,521.81	12,366.41	12,212.30	
a	政策性基金 (1*40%*30%)	8,441.67	8,336.91	8,233.01	
b	土地出让工作经费 (1*40%*2%)	562.78	555.79	548.87	
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	3,517.36	3,473.71	3,430.42	
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	57,825.45	57,107.80	56,396.13	

3、本期债券应付本息情况

发行人拟就集集宁区二崇村、邓土村棚户区（城中村）改造项目发行专项债券，发行金额 39000.00 万元，基本保守测算的原则，假设债券票面利率为 5%，期限 3 年，每年支付利息，第 3 年偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
第二年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
第三年	39000.00		39000.00	5.0%	1950.00
合计		39000.00	39000.00		5850.00

4、融资本息的覆盖倍数测算

按 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为 57,825.45 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.29。

按 2018 年 GDP 目标 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 57,107.80 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.27。

按 2018 年 GDP 目标 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 56,396.13 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.26。

5、还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，集宁区二崇村、邓土村棚户区（城中村）改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 100%、90%、80 比例增长时，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自求平衡。

N° 3900164



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150102793634467U

名称 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新家园5号楼3-3052号

执行事务合伙人 杜巧红

成立日期 2006年11月20日

合伙期限 2006年11月20日至长期

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,出具有关的报告;法律行政法规规定的其他审计业务。(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



2016 年 月 日

证书序号: NO. 023108

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:

二〇〇〇年十一月二日

中华人民共和国财政部制

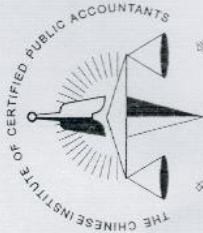


会计师事务所 执业证书



名称: 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)
 主任会计师: 杜巧红
 办公场所: 内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新家园54号楼3-3257

组织形式: 普通合伙
 会计师事务所编号: 15150082
 注册资本(出资额): 50万元
 批准设立文号: 内财会[2006]952号
 批准设立日期: 2006-11-02



杜巧红
杜巧红 女
1970-12-03
内蒙古嘉源成会计师事务所(普通合伙)
150102701203052

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
身 份 证 号 码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.



杜巧红2016年度年检通过

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日



何剑英
姓 名
Full name
女
Sex
1963-02-13
出生日期
Date of birth
内蒙古巴彦淖尔市五原县通合伙
工作单位
Working unit
120103830213546
身份证号码
Identity card No



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，能续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何剑英2018年度年检通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，能续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年 月 日