

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造
“城中村”项目（东山北社区项目）
收益与融资自求平衡方案

专 项 评 价 报 告

内炳锐会专字（2018）第 082854 号

内蒙古炳锐会计师事务所（普通合伙）

地址：内蒙古呼和浩特市闻都城市广场写字楼 1306 室

电话：0471-4910816

传真：0471-4910816

乌海市海勃湾区2018年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪编号： da4220181876979b3

报告编号： 1501005020180053

报告文号： 内炳锐会专字（2018）第082854号

委托单位： 乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

被审（验）单位： 乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

报告日期： 2018-08-28

报备日期： 2018-09-12

被审单位所在地： 乌海市

签名注册会计师： 范继兰 张燕



事务所名称： 内蒙古炳锐会计师事务所（普通合伙）

事务所电话： 0471-4910816

传真： 0471-4910816

通讯地址： 呼和浩特市赛罕区汇商广场商务楼B座20023室

电子邮件： nmgbkjsjssws@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，报告的法律主体责任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： 0471-4192609

防伪查询网址： <http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

目 录		页码
一、	专项评价报告使用责任	
二、	专项评价报告	1-8
三、	附件资料	
	1、内蒙古自治区住房和城乡建设厅内建保函【2018】580号文件	
	2、乌海市住房和城乡建设委员会乌建委政发【2018】80号文件	
	3、乌海市海勃湾区人民政府关于《海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的决定》的公告第1号	
四、	乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司营业执照	
五、	事务所及注册会计师执业资质证明	

专项评价报告使用责任

内炳锐会专字(2018)第082854号专项评价报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审核目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。



内蒙古炳锐会计师事务所(普通合伙)

二〇一八年八月二十八日

乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司：

我们接受贵公司委托，对乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目），即乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，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》。棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及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，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在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，本次评价的乌海市海勃湾区东山北社区改造项目现金流收入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下

1、应付本息情况

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）依据有关文件申请债券融资 42,790.00 万元。其中 2018 年

申请债券融资 26,200.00 万元，2019 年申请债券融资 16,590.00 万元。债券发行期限需求 10 年，在融资期内每年支付融资利息，到期偿还本金，自融资之日起十年存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）	2018 年		26,200.00		26,200.00	307.65	307.65	
	2019 年	26,200.00	16,590.00		42,790.00	1,425.42	1,425.42	
	2020 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2021 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2022 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2023 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2024 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2025 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2026 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2027 年	42,790.00			42,790.00	2,009.85	2,009.85	
	2028 年	42,790.00		26,200.00	16,590.00	1,702.20	27,902.20	
	2029 年	16,590.00		16,590.00	-	584.43	17,174.43	
	合计	**		42,790.00	42,790.00	**	20,098.50	62,888.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目现金流入通过土地出让实现，相应土地位于海勃湾区东山西、海拉路东、海达街北、海北大街南，土地价格参考近期土地市场情况及项目周边土地价格。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本项目改造土地自融资日起按计划出售完毕，根据对方案中预测的审核，考虑土地价格的增长因素，根据乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告第 4 号文件及周边土地类型调查，乌海市基础设施开发程度修正后初步确定该项目地块在现有规划条件下的土地市价收入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让收入
乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）	69,972.30
合计	69,972.30

3、本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，按融资存续期十年内全部出售完土地，以项目委托方提供资料计算土地成交价格，项目本息覆盖倍数为 1.1126。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年		307.65	307.65	
2019 年		1,425.42	1,425.42	

2020年		2,009.85	2,009.85	
2021年		2,009.85	2,009.85	
2022年		2,009.85	2,009.85	
2023年		2,009.85	2,009.85	
2024年		2,009.85	2,009.85	
2025年		2,009.85	2,009.85	
2026年		2,009.85	2,009.85	
2027年		2,009.85	2,009.85	34,765.77
2028年	26,200.00	1,702.20	27,902.20	31,464.10
2029年	16,590.00	584.43	17,174.43	3,742.43
合计	42,790.00	20,098.50	62,888.50	69,972.30
本息覆盖倍数		1.1126		

通过对乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）融资收益与平衡方案进行审核测算，我们认为项目现金流入能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古炳锐会计师事务所（普通合伙）



(盖章)

中国注册会计师：



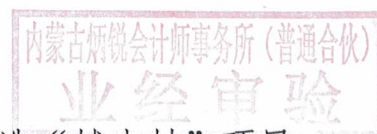
中国注册会计师：



中国 呼和浩特市

二〇一八年八月二十八日

附件：项目收益及现金流入评价说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）涉及预期土地收入为基础，结合内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于同意乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）列入 2018 年自治区棚户区改造计划的确认函、项目计划表、乌海市海勃湾区人民政府出具的相关说明等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及范围

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）位于海勃湾区东山西、海拉路东、海达街北、海北大街南。

2、项目内容与规模

根据委托方提供的有关资料，项目投资规模详见下表

项目名称	征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用	涉及区域面积（平方米）	征收成本(万元)
乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）	3,455.45 元/平方米	165,130.80	57,060.20

3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）。总投资包括拆迁补偿费、临时安置费等 57,060.20 万元，资金筹措方式为自筹资金 14,270.20 万元、申请债券融资 42,790.00 万元（2018 年融资 26,200.00 万元，2019 年融资 16,590.00 万元）。

4、资金平衡

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目），完成出让供地，可实现土地出让收入 69,972.30 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过数据分析，项目经济效益可行，还款来源稳定。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收入预测

本项目涉及可出让土地 165,130.80 平方米，建设期一年，根据委托方提供资料，乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山东社区项目），依据乌海市海勃湾区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率，预计土地出让收入 69,972.30 万元。

土地出让计划如下：

2027 年度，出让收入 34,765.77 万元；

2028 年度，出让收入 31,464.10 万元；

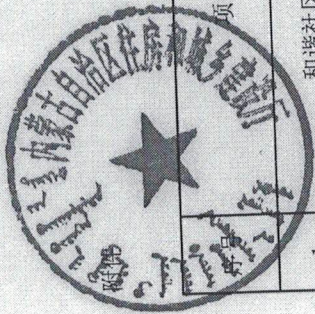
2029 年度，出让收入 3,742.43 万元。

2、项目现金流入预测

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入（自筹）	14,270.20											
现金流入（融资）	26,200.00	16,590.00										
现金流入（土地出让收入）										34,765.77	31,464.10	3,742.43
现金流出（支付本金）											-26,200.00	-16,590.00
现金流出（征地回迁等费用支出）	-40,470.20	-16,590.00										
融资利息	-307.65	-1,425.42	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-1,702.20	-584.43

净现金流量(万元)	-307.65	-1,425.42	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	-2,009.85	32,755.92	3,561.90	-13,432.00
-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	------------

根据上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目），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自求平衡。



乌海市海勃湾区2018年城市棚户区项目计划表

序号	项目名称	所在旗县	项目所在地点	棚户区类型	计划改造套数(套)
1	和谐社区(城中村)	海勃湾区	东至海拉路、西至人民路、南至海达街、北至甘德尔街	城市棚户区	450
2	千钢社区一期(城中村)	海勃湾区	千里山镇	城市棚户区	1680
3	东山东社区(城中村)	海勃湾区	东至东山,西至海拉路,南至海达街,北至海北大街	城市棚户区	1100
合计					3230

ᠤᠮᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ ᠵᠢᠮᠤᠨ

乌海市住房和城乡建设委员会文件

乌建委政发〔2018〕80号

签发人：刘昌慧

乌海市住房和城乡建设委员会 关于对乌海市 2018 年城市棚户区改造项目 进行审核备案的请示

自治区住房和城乡建设厅：

按照自治区“棚改新三年计划”，我市 2018 年城市棚户区改造 14 个棚改片区，征拆安置 8830 套，项目计划总投资 738953 万元，以上项目已列入自治区 2018 年棚改计划。现申请我市 2018 年城市棚户区改造第一批海勃湾区的和谐社区（城中村）、千钢社区一期（城中村）和东山北社区（城中村）3 个项目给予审核备案。

妥否，请批示。

附件：乌海市2018年城市棚户区改造第一批项目备案
明细表

2018年6月28日

(联系人：白云逸，联系电话：13604730140)



乌海市住房和城乡建设委员会办公室

2018年6月28日印发

附件：

乌海市 2018 年城市棚户区改造第一批项目备案明细表

单位：万元

序号	项目名称	所在旗县	拆迁四至范围	征拆户数(套)	投资
1	和谐社区(城中村)	海勃湾区	东至海拉路、西至人民路、南至海达街、北至甘德尔街	450	24725
2	千钢社区一期(城中村)	海勃湾区	千里山镇	1680	61894
3	东山北社区(城中村)	海勃湾区	东至东山,西至海拉路,南至海达街,北至海北大街	1100	54414
	合计			3230	141033

烏海市人民政府

烏海市海勃灣區人民政府
關於《海勃灣區東山北社區（城中村）國有
土地上房屋征收的決定》的公告

第 1 號

《海勃灣區東山北社區（城中村）國有土地上房屋征收的決定》已經烏海市海勃灣區人民政府研究通過，現予以公告，自公告之日起執行。



乌海市海勃湾区人民政府

关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的决定

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，现就海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上的房屋作出征收决定。

一、征收与补偿原则

房屋征收与补偿，遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则。

二、征收范围

东至东山，南至海达街，西至海拉路，北至海北大街。

三、征收实施单位

乌海市海勃湾区征拆局为征收实施单位，承担征收范围内房屋征收与补偿的具体工作。

四、征收补偿签约期限和奖励期限

自征收决定公告之日起至2018年4月5日（法定下班时间）止。

五、补偿办法

按照《海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收补偿方案》执行。

六、当事人的权利及义务

（一）房屋征收实行先补偿、后搬迁。房屋征收部门对被征

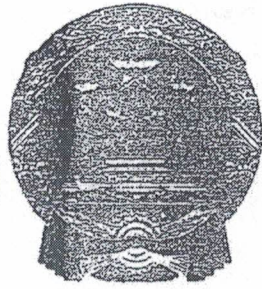
收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

(二) 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区人民政府，依照补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人如对房屋征收决定、补偿决定不服的，可以在作出房屋征收决定、补偿决定之日起 60 日内向乌海市人民政府提出行政复议申请，或 180 日内向乌海市中级人民法院提起行政诉讼。

(三) 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不予搬迁的，由作出房屋征收决定的区人民政府依法申请人民法院强制执行。

(四) 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。



营业执照

注册号

统一社会信用代码 91150302MA0MYL1T37

名称 乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

类型 有限责任公司(国有独资)

住所 内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北大街1号
党政办公楼附属西二层

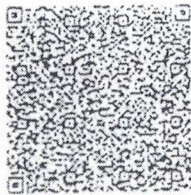
法定代表人 赵文利

注册资本 人民币壹亿元

成立日期 2016年08月12日

营业期限 2016年08月12日至 长期

经营范围 农业土地开发和流转；农林牧渔产业经营；农区（涉农社区）的道路、水利等基础设施建设投资；农业基本建设投资；农业科技推广；政府工程项目代建；农区旅游项目开发建设；生态保护项目建设。（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8月13日





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150105MA0MW2Y11B

名称 内蒙古炳锐会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 呼和浩特市赛罕区汇商广场商务楼B座20023室

执行事务合伙人 范继兰

成立日期 2015年10月16日

合伙期限 2015年10月16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、清算事宜中审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、鉴证业务;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



2017年 3月 14日

说明

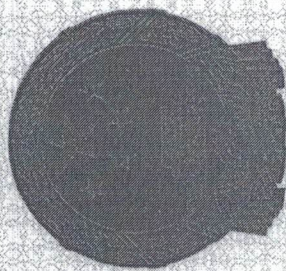
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关 内蒙古自治区财政厅

二〇一八年一月三十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 内蒙古炳锐会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 范继兰

主任会计师:

经营场所: 呼和浩特市赛罕区汇商广场商务楼
B座20023室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 15010060

批准执业文号: 内财会〔2015〕76号

批准执业日期: 2016-02-02

范继兰
女
1975-02-23
呼和浩特市和林格尔县会计事务所
140802197502230527

Full name: 范继兰
Sex: 女
Date of birth: 1975-02-23
Working unit: 呼和浩特市和林格尔县会计事务所
Identity card No.: 140802197502230527



150100020001

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2013 07 03
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance: y m d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

呼市和林格尔县会计事务所 业务所
CPAs

协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年5月16日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古会计事务所 业务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年5月16日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.




范继兰2018年度年检通过

2017.3.10

2016年3月2日

张燕
女
1974-12-13
呼和浩特市诚和健会计师事务所
150103197412131023

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.



证书编号: 150000240357
No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇肆 年 十月 十七日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

呼和浩特市诚和健会计师事务所
CPAs

协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016年2月27日
月/日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

呼和浩特市诚和健会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年2月27日
月/日

10

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.



2017.3.10

张燕2018年度年检通过

2016年3月31日
年/月/日

9