

科右前旗2019年棚户区改造项目收益与融资自求平衡 专项审核报告

防伪编号： ec7e2018194941d86

报告编号： 1522000320180104

报告文号： 华会查字（2018）第94号

委托单位： 科右前旗房屋管理局

被审（验）单位： 科右前旗房屋管理局

报告日期： 2018-11-27

报备日期： 2018-11-27

被审单位所在地： 乌兰浩特

签名注册会计师： 包赛玉 杨明光



事务所名称： 兴安盟华夏会计师事务所

事务所电话： 0482-8212143

传真： 0482-8212143

通讯地址： 内蒙古乌兰浩特市兴安盟华夏会计师事务所

电子邮件： huaxiakuaiji@sina.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：0471-4192609

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

科右前旗 2019 年棚户区改造项目收益与 d

融资自求平衡专项审核报告

华会查字（2018）第 94 号

科右前旗房产管理局:

我们接受科右前旗房产管理局的委托。对科右前旗 2019 年棚户区改造项目科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社的收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具专项审核报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的真实性和完整性负责，并且假设已在具体预测说明中充分披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下科右前旗 2019 年棚户区改造项目的拆迁安置补偿投入资金为

44400 万元，拟通过以下筹资渠道解决：申请 2019 年棚户区改造专项债券

22000 万元，占总投资的 49.55%，专项债券期限为 10 年。科右前旗地方财政自筹 22400 万元，占总投资的 50.45%。本次评估科右前旗 2019 年棚户区改造项目是科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，预期土地出让收入对应的棚户区改造补偿金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。总体评结果如下：

1、应付本息情况：

科右前旗 2019 年棚户区改造项目货币补偿费用估算为 42,294.00 万元，其他费用 398.00 万，不可预见费用 1,708.00 万。计划项目总投资 44,400.00 万元，拟申请 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，科右前旗地方财政自筹 22400 万元，债券预期利率参照内蒙古自治区政府公开招标方式发行，期限 10 年期债券，债券中标利率为 4.04%上浮 10%暂定为 4.5%。每年支付利息，第 10 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	本期偿还金	期末余额	融 资 利率	应付利息	当年还本付息合计
2019	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2020	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2021	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2022	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2023	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2024	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2025	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2026	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00

2027	22,000.00		22,000.00	4.5%	990.00	990.00
2028	22,000.00	22,000.00		4.5%	990.00	22,990.00
合计		22,000.00			9,900.00	31,900.00

2、出让产生的净现金流入

(1)出让项目情况及地价预测

科右前旗 2019 年棚户区改造项目两宗地块位置:宗地一科右前旗居力很镇桥头社区，四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物;宗地二位于科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。科右前旗 2019 年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为 792000 平方米(1188 亩)，征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米，安置办法采取货币补偿安置。

由于本项目所涉两块土地宗地位科右前旗 2 级别商服用地，依据近两年科右前旗的政府挂牌价，结合近几年科右前旗其他地块成交情况土地出让收入管理规定等因素，预测棚户区改造项目的土地出让价格。

(2)出让产生的净现金流入

项目规划出让用地 79.2 公顷（1188 亩），土地性质为建设用地。根据规划等相关部门测算，该项目实施后，获得的可出让商住土地面积为约为 1188 亩。假设科右前旗 2019 年棚户区改造项目在本期债券存续期每年对部分土地进行挂牌交易，债券存续期内出让完毕全部土地，预计土地出让收入 71280 万元，

以融资开始日起至第 10 年每年对部分土地进行挂牌交易的现金流入，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，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

年度	可出让土地的面积（亩）	土地出让金单价(万元/亩)	用于资金平衡土地相关收益(万元)
2020	50	60.00	3,000.00
2021	60	60.00	3,600.00
2022	70	60.00	4,200.00
2023	80	60.00	4,800.00
2024	90	60.00	5,400.00
2025	100	60.00	6,000.00
2056	110	60.00	6,600.00
2027	120	60.00	7,200.00
2028	130	60.00	7,800.0
2029	378	60.00	2,2680.00
合计	1188		7,1280.00

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目对应的地块位于科右前旗:科右前旗 2019 年棚户区改造项目改

造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为 792000 平方米（1188 亩），征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米，安置办法采取货币补偿安置。

本项目投资总额为 44,400.00 万元。本项目估算总投资为 44400 万元。拟申请 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，占总投资的 49.55%科右前旗地方财政自筹 22400 元，占总投资的 50.45%。专项债券期限为 10 年中标利率为 4.04%上浮 10%，暂定为 4.5%。债券应付利息 9900 万元，债券应还本付息 31900 万元。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需要支付的资金利息和项目建设费用由科右前旗政府净收益等自筹支付。通过对科右前旗土地挂牌价的查询，结合项目建设期、预计科右前旗 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，本息覆盖倍数为:2.23，本金覆盖倍数为: 3.24，总投资覆盖倍数为: 1.61。

本息覆盖倍数表

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		990.00	990.00	
2		990.00	990.00	
3		990.00	990.00	

4		990.00	990.00	
5		990.00	990.00	
6		990.00	990.00	
7		990.00	990.00	
8		990.00	990.00	
9		990.00	990.00	
10		990.00	990.00	
合计	22,000.00	9,900.00	31,900.00	7,1280.00
本息覆盖倍数	2.23			
本金覆盖倍数	3.24			
总投资覆盖倍数	1.61			

附件：项目收益及现金流入评价说明

兴安盟华夏会计师事务所



中国·内蒙古·乌兰浩特市

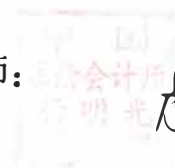
普惠西街 13 号

中国注册会计师：



包赛玉

中国注册会计师：



杨明光

二〇一八年十一月二十七日

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

本次预测以科右前旗 2019 年棚户区改造项目两宗地块位置:宗地一科右前旗居力很镇桥头社区,四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋(平房)及附属物;宗地二位于科右前旗科尔沁镇远峰村三社,四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋(平房)及附属物。科右前旗 2019 年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社,征收的占地面积为 792000 平方米(1188 亩),征收范围内共有住户 600 户,其中桥头社区 470 户,远峰村三社 130 户,征收房屋建筑面积 120000 平方米,安置办法采取货币补偿安置

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控制政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化

(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)土地出让价格在收益期内无重大变化;

(六)无其他收益及现金流入预测编制说明

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目概况

1、项目实施单位基本情况

单位名称:科右前旗房产管理局

住 所:科尔沁镇府前街党政综合大楼 1 楼。

单位性质:机关

负责人:冯国涛

2、项目内容与规模

科右前旗房产管理局对拟进行棚户区改造的地块进行收购补偿、前期开发及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

拟进行棚户区改造项目的两宗地块位于，宗地一位于宗地一科右前旗居力很镇桥头社区，四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物;宗地二位于科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。科右前旗本次债券融资对应的科右前旗 2019 年棚户区改造项目征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

科右前旗 2019 年棚户区改造项目的货币化补偿费用估算为 42294 万元，包括：房屋面积补偿费 40800 万元、奖励费 1140 万元、搬迁补偿费 60 万元、附属物补偿费 294 万元。被征收房屋的评的两宗地块:本项目投入资金拟全部通过申请 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，占总投资的 49.55%，科右前旗地方财政自筹 22400 元，占总投资的 50.45%。，专项债券期限为 10 年。

专项债券项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目资金来源			预计分 年投资 计划	其中		项 目 建 设 周 期	债 券 发 行 期 限 需 求	预 计 项 目 融 资 到 期 本 息	申 报 专 项 债 券 额 度	未 来 偿 还 债 金 来 源	偿 债 债 券 是 否 覆 盖 本 息
		小计	自有 资金	融 资 资 金		自 有 资 金	项 目 融 资						
科右前旗 2019 棚户 区改造项 目	44400	44400	22400	2200	44400	22400	22000	2 年	10 年	31900	22000	土地出 让金	是

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	估算金	备注
1	货币化补偿费用	万元	42,294.00	
1.1	房屋面积补偿费	万元	40,800.00	120000 平方米×3400 元/ 平方米
1.2	奖励费	万元	1,140.00	600 户×30%×3 万元/户+600 户×40%×2 万元/户+600 户×20%×1 万元/户
1.3	搬迁补偿费	万元	60.00	600 户×1000 元/户
1.4	附属物补偿费	万元	294.00	600 户×4900 元/户
2	项目实施其他费用	万元	398.00	
2.1	征收实施费用	万元	338.00	
2.2	中介和法律服务费用	万元	60.00	
3	基本预备费	万元	1,708.00	4%
总投资			44,400.00	不含建设期利息

4、资金平衡

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、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号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、项目收益及现金流入预测

(1)、土地出让价格

根据科右前旗房产管理局提供的出让土地挂牌价案例（见附图），案例 1、兴安盟新绿城房地产有限公司（经十八路东侧，博园街南侧，碧桂园西侧）2018年2月28日，出让土地100亩，用地性质商住，兼容比例20%，每亩60.00万元；案例2、扎旗秀城城房地产有限公司（经十八路东侧，博园街南侧）2018年2月7日出让土地86亩，用地性质商住，兼容比例20%，每亩60.00万元；案例3、兴安盟万合城房地产有限公司（罕山北侧，经十八路东侧）2018年3月1日出让土地58亩，用地性质商住，兼容比例3:1，每亩45.00万元，参照附近地区出让土地挂牌价，不考虑GDP增长率、通货膨胀政策性基金、土地出让工作经费、预设其他扣除项目费用，暂定土地挂牌价60万/亩。

(2)、土地市场情况

本次棚户区改造项目：宗地一科右前旗居力很镇桥头社区，四至为111国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物；宗地二位于科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。科右前旗2019年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为792000平方米(1188亩)，征收范围内共有住户600户，其中桥头社区470户，远峰村三社130户，征收房屋建筑面积120000平方米，安置办法采取货币补偿安置。

科右前旗 2019 年棚户区改造项目价格预测表

年度	可出让土地的面积(亩)	土地出让金单价(万元/亩)	用于资金平衡土地相关收益(万元)
2020	50	60.00	3,000.00
2021	60	60.00	3,600.00
2022	70	60.00	4,200.00
2023	80	60.00	4,800.00
2024	90	60.00	5,400.00
2025	100	60.00	6,000.00
2026	110	60.00	6,600.00
2027	120	60.00	7,200.00
2028	130	60.00	7,800.0
2029	378	60.00	2,2680.00
合计	1188		7,1280.00

四、还本付息的测算

经上述测算，在棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，科右前旗 2019 年棚户区改造项目块宗地，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还债券应还本付息，实现项目收益和融资自求平衡。

兴安盟华夏会计师事务所有限责任公司

二〇一八年十一月二十七日





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91152200701472377L

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

称 兴安盟华夏会计师事务所有限责任公司

型 有限责任公司(自然人投资或控股)

所 内蒙古自治区兴安盟乌兰浩特市普惠西街13号

法定代表人 王保安

注 册 资 本 人民币伍拾万元

成 立 日 期 1999年12月27日

营 业 期 限 1999年12月27日至 2019年12月26日

经 营 范 围 审计查帐、基建审计、注册资本金验证、审查会计报表、财务收支审计、厂长(经理)离任审计、经济案件鉴定、纳税代理、企业合并、分立、清算、其他审计业务、绩效评价。(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)

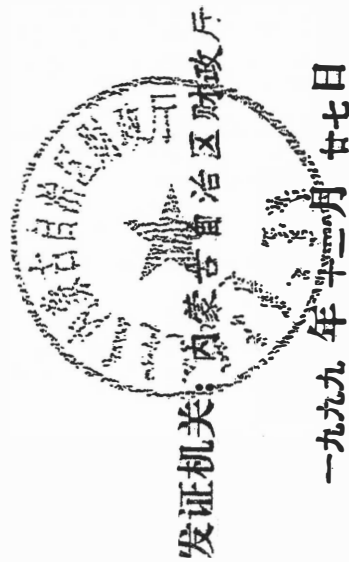


登记机关

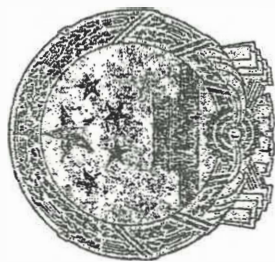
2017 年 1 月 10 日

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 兴安盟华夏会计师事务所
有限责任公司

主任会计师: 王保安

办公场所: 乌兰浩特市普惠西街13号

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 15220003

注册资本(出资额):

批准设立文号: 内财协(1999)1127号

批准设立日期: 1999年12月27日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



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	杨明光
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1943-07-06
Date of birth	
工作单位	兴安华夏会计师事务所
Working unit	
身份证号码	152221430706061
Identity card No.	



证书编号：152200010001
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：2000年4月16日
Date of Issuance

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



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	包葵玉
Sex	女
Date of birth	1947-10-28
Working unit	兴安华夏会计师事务所
Identity card No.	152201471028202

