

# 2019年扎兰屯市城市棚户区改造项目 专项债券项目收益与融资自求 平衡专项评价报告



**内蒙古慧通会计师事务所**

INNER MONGOLIA HUI TONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 2019年扎兰屯市城市棚户区改造专项债券项目 与融资自求平衡

防伪编号：725a2018195557ad9

报告编号：1501004420180096

报告文号：内慧通审字[2018]第085号

委托单位：扎兰屯市住房和城乡建设局

被审(验)单位：扎兰屯市住房和城乡建设局

报告日期：2018-12-18

报备日期：2018-12-03

被审单位所在地：扎兰屯市

签名注册会计师：段子银 郝秀峰



---

事务所名称：内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0471-6964550

传真：0471-6964550

通讯地址：呼和浩特市金川开发区金二道7号惠丰药业公司办公楼1楼

电子邮件：1659538283@qq.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>

# 2019年扎兰屯市城市棚户区改造项目 专项债券项目收益与融资自求 平衡专项评价报告

内慧通审字[2018] 第 085 号

名称：内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）

地址：内蒙古呼和浩特市玉泉区恒盛广场2号公寓507室509室

电话（TEL）：13704783064

邮编（POST CODE）：010020

# 2019 年扎兰屯市城市棚户区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）作为 2019 年扎兰屯市城市棚户区改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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-预测性财务信息审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

本总体评价仅供本次发行 2019 年扎兰屯市城市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集投资项目现金流入预测表（以近三年平均 GDP 目标 5.67% 的 100%、90%、80%

比例计算土地价格的的增长)公允的反映了本期债券募投收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时,我们审阅了《2019年扎兰屯城市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》。

总体评价结果如下:

本期债券系2019年扎兰屯市城市棚户区改造专项债券,涉及1个棚户区改造项目,本项目为范围见下表。

项目区改造地块范围

序号	项目区范围	户数	占地面积 (公顷)
1	河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东	300	20
2	河西新区大坝以西、森警大队以南、省道S302以东、新桥西街以北		
3	北郊四组以南,铁路以东、近郊村以北,天拜山以西。		
	合计	300	20

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就2019年扎兰屯市城市棚户区改造改造项目发行专项债券,共计发行12,000.00万元。基于保守测算的原则,假设全部债券票面利率5.00%,期限10年,每年支付利息,第十年偿还本金,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	期末本余额	融资利率	应付利息
第一年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第二年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第三年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第四年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第五年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第六年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第七年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第八年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第九年	12,000.00		12,000.00	5.00%	600.00
第十年	12,000.00	12,000.00		5.00%	600.00
合计					6,000.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

我们查阅了项目实施单位提供的可行性研究报告和预期收益融资平衡方案，本报告中项目收益预测的数据均取自该项目的可行性研究报告和预期收益融资平衡方案。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。土地价格采用市场比较法，最终土地价格采用比较案例简单算术平均值，计算后：住宅用地价格 1113 元/平方米（合 74.20 万元/亩）；商业用地土地 1613 元/平方米（合 107.53 万元/亩）

根据扎兰屯市统计局统计信息,2015年至2017年生产总值(GDP)同比增长速度按可比价格计算分别为8.3%、7.5%、1.2%,近三年平均增速5.67%,扎兰屯政府工作报告中预计2018年GDP增速为6%,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5.67%。

## (2) 出让产生的净现金流入

假设项目土地均自项目建设完工开始挂牌交易,且全部于债券存续期完成出售。根据《2019年扎兰屯市城市棚户区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡预测方案》的审核,本次评价预测分别以近三年平均GDP增速5.67%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,以债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入,考虑政府收益、政府性基金等相关情况后,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五年数据计算,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

项目	按 GDP 增速 5.67%的 100%	按 GDP 增速 5.67%的 90%	按 GDP 增速 5.67%的 80%
2019年扎兰屯市城市棚户区改造项目	26,222.63	25,527.00	24,846.21

### 3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券 2019 年扎兰屯市城市棚户区改造项目该项目改造范围为：1. 河东区秀水风景区以南、铁路以西、鲜光村以北、大坝以东；2. 河西新区大坝以西、森警大队以南、省道 S302 以东、新桥西街以北；3. 北郊四组以南。铁路以东、近郊村以北，天拜山以西。按照总体规划中确定的用途，确认的项目整理后可用于出让土地面积为 250 亩，其中商业用地可出让土地面积为 170 亩，住宅用地可出让土地面积为 80 亩，其余为不可供应土地（道路及绿地）50 亩。

本项目投资总额为 21,000.00 万元（含债券的利息 6000 万元），其中：扎兰屯市财政自筹 3000.00 万元，发行专项债券 12,000.00 万元，债券利息为 6,000.00 万元。具体实施由扎兰屯市住房和城乡建设局负责土地征收、收购资金筹措与保障等工作。本项目实施期为 1 年，计划从 2019 年 4 月 1 日起实施，至 2019 年 12 月 31 日完成收购、拆迁工作，同时完成项目区基础设施开发工作；本次棚改政府专项债申请发放额度为 12,000.00 万元，利息为 5%，发行期限为 10 年。

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

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号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

预期土地出让收入偿还债券本金和利息情况为：按扎兰屯市 GDP 增速 5.67%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为：1.46；按扎兰屯市 GDP 增速 5.67%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为：1.42；按；扎兰屯市 GDP 增速 5.67%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38。

表 1-1 按扎兰屯市 GDP 增速 5.67%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		600.00	600.00	
2		600.00	600.00	
3		600.00	600.00	
4		600.00	600.00	
5		600.00	600.00	26,222.63
6		600.00	600.00	
7		600.00	600.00	
8		600.00	600.00	
9		600.00	600.00	
10	12,000.00	600.00	12,600.00	
合计	12,000.00	6,000.00	18,000.00	
本息覆盖倍数	1.46			

表 1-2 按扎兰屯市 GDP 增速 5.67%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		600.00	600.00	
2		600.00	600.00	
3		600.00	600.00	
4		600.00	600.00	
5		600.00	600.00	25,527.00
6		600.00	600.00	
7		600.00	600.00	
8		600.00	600.00	
9		600.00	600.00	
10	12,000.00	600.00	12,600.00	
合计	12,000.00	6,000.00	18,000.00	
本息覆盖倍数	1.42			

表 1-3 按扎兰屯市 GDP 增速 5.67%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		600.00	600.00	
2		600.00	600.00	
3		600.00	600.00	
4		600.00	600.00	
5		600.00	600.00	24,846.21
6		600.00	600.00	
7		600.00	600.00	
8		600.00	600.00	
9		600.00	600.00	
10	12,000.00	600.00	600.00	
合计	12,000.00	6,000.00	18,000.00	
本息覆盖倍数	1.38			

### 3、整体覆盖情况

接近三年 GDP 目标 5.67%的 100%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 26,222.63 万元，对融资本息覆盖倍数为：1.46。

接近三年 GDP 目标 5.67%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 25,527.00 万元，对融资本息覆盖倍数为：1.42。

接近三年 GDP 目标 5.67%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 24,846.21 元，对融资本息覆盖倍数为：1.38。

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，认为扎兰屯市城市棚户改造专项债券募投项

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，为扎兰屯市城市棚户区改造提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，同时，拆迁土地挂牌出让后为后续资金回笼手段，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年扎兰屯市城市棚户区改造专项债券还本付息要求。

内蒙古慧通会计师事务所  
(普通合伙)



注册会计师



注册会计师



2018 年 11 月 18 日



# 营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150191072572913P

名称  
类型  
主要经营场所  
执行事务合伙人  
成立日期  
合伙期限  
经营范围

名称 内蒙古慧通会计师事务所(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金川开发区

执行事务合伙人 刘立红

成立日期 2013年07月05日

合伙期限 2013年07月05日至2033年07月04日止

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、分类、清算事宜中的审计业务, 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、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

登记机关



2016 年 月 日

证书序号: NO.014292

## 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》。

## 会 计 师 事 务 所

# 执 业 证 书

名 称: 内 蒙 古 慧 通 会 计 师 事 务 所 ( 普 通 合 伙 )

主 任 会 计 师: 刘 立 红

办 公 场 所: 呼 和 浩 特 市 金 川 开 发 区 金 二 道 7 号 惠 丰 药 业 公 司 办 公 楼 1 楼

组 织 形 式: 合 伙 制

会 计 师 事 务 所 编 号: 15010044

注 册 资 本 ( 出 资 额 ):

批 准 设 立 文 号: 内 财 会 [ 2013 ] 675 号

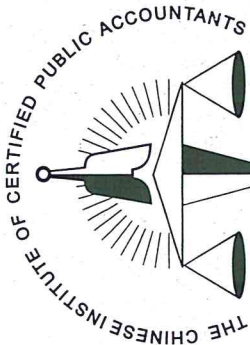
批 准 设 立 日 期: 2013 年 06 月 14 日



发 证 机 关: 内 蒙 古 自 治 区 财 政 厅

二 〇 一 三 年 六 月 十 四 日

中 华 人 民 共 和 国 财 政 部 制



姓名 段子银  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1950-09-02  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 152502500902051  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



9

日

月

年

2017.3.17

段子银2018年度年检通过



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

8

日

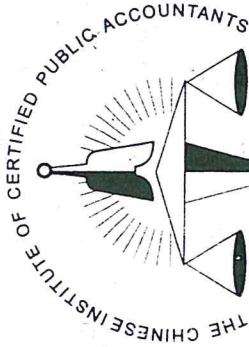
月

年



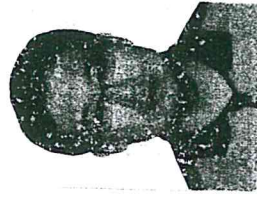
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



中国注册会计师协会

姓名 郝秀峰  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1974-11-03  
 Date of birth  
 工作单位 江苏天衡会计师事务所有限公司北京  
 Working unit  
 身份证号码 150103197411030001X  
 Identity card No.



有效期一年  
 Valid for another year after

2017.2.17



年



请凭此码2018年度年检通过



2014年3月16日

年度检验合格、继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验合格  
 Annual Renewal Registry  
 2016.6.25