

2019年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗 城镇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

防伪编号: ae602018194934ab7

报告编号: 1501004420180092

报告文号: 内慧通审字[2018]第092号

委托单位: 鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办
公室

被审(验)单位: 鄂伦春自治旗房屋征收补偿安置办
公室

报告日期: 2018-11-27

报备日期: 2018-11-27

被审单位所在地: 呼伦贝尔

签名注册会计师: 刘立红 王彦宽



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。

2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂
伦春自治旗城镇棚户区改造项目收
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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂
伦春自治旗城镇棚户区改造项目专
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 092 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 512 室

电话（TEL）：13704783064

邮编（POST CODE）：010020

2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂 伦春自治旗城镇棚户区改造项目专 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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区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 5.03% 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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区改造专项债券，涉及 1 个棚户区改造项目，棚改范围位于鄂伦春自治旗阿里河镇和大杨树镇。拆迁范围总用地面积为 402000 平方米（约合 603 亩），共计拆迁户数 300 户，其中大杨树镇 200 户，阿里河镇 100 户，征迁对象为该区域内私人住宅房屋及其他所有建（构）筑物。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区改造项目发行专项债券，共计发行 7,200.00 万元。基于保守测算的原则，假设全部债券票面利率 4.38%，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	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第二年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第三年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第四年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第五年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第六年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第七年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第八年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第九年	7,200.00		7,200.00	4.38%	315.36
第十年	7,200.00	7,200.00		4.38%	315.36
合计	7,200.00	7,200.00			3,153.60

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。本项目腾退土地总占地面积 402000 平方米(约合 603 亩),其中阿里河镇 306000 平方米(约合 459 亩),大杨树镇 96000 平方米(约合 144 亩)。可出让建设用地全部为商住用地,即土地用途为房地产业,土地出让方式为挂牌出让。

对此，在中华人民共和国自然资源部（原国土资源部）网站查阅鄂伦春自治旗国有建设用地使用权挂牌出让成交公示，检索到 5 宗房地产业商住用地成交案例，其成交信息如下表所示：

鄂伦春自治旗近期挂牌出让商住用地成交信息表

序号	受让人	用途	出让面积 (m ²)	出让价款 (万元)	等级	基准地价 (元)	评估单价	备注
1	大杨树金地小区项目	住宅	9757.69	805.9852	一级	460	826	
2	大杨树福鑫小区	住宅	7690.15	387.5836	二级	355	504	
3	大杨树兴林 30 号楼项目	住宅	2732.19	149.9972	二级	355	549	
4	阿里河君和庄园小区项目	住宅	7167.7	133.3192	二级	165	186	
5	阿里河怡兰爱丽小区项目	住宅	61931.08	662.6626	四级	95	107	

根据上述五块建设用地出让价款，考虑上述土地与本项目可出让建设用地之间的区位、交通、周边配套等因素的差别，结合鄂伦春自治旗城镇化建设发展趋势，本项目大杨树镇腾退出的建设用地基准出让价格按 626 元/m²考虑，阿里河镇建设用地基准出让价格按 186 元/m²考虑。本项目腾退出的建设用地计划在第七年完成出让。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。土地价格根据鄂伦春自治旗人民政府关于《鄂伦春自治旗城镇基准地价的通知》（鄂政字[2018]219 号）文件，结合鄂伦春自治旗城镇化建设发展趋势，本项目大杨树镇腾退

出的建设用地基准出让价格按 626 元/m²，阿里河镇建设用地基准出让价格按 186 元/m²。

根据呼伦贝尔市鄂伦春自治旗政府报告和统计局统计信息，2016 年-2018 年生产总值（GDP）同比增长速度按可比价格计算分别为 7.3%、3.9%、3.9%，近三年平均增速 5.03%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.03%。

（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内完成出售。根据《2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》的审核，本次评价预测分别以近三年平均 GDP 增速 5.03% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以债券存续期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七年数据计算，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 5.03% 的 100%	按 GDP 增速 5.03% 的 90%	按 GDP 增速 5.03% 的 80%
2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区改造项目	13,564.14	13,115.62	12,679.88

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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户改造项目该项目改造范围为：鄂伦春自治旗阿旗里河镇棚户区改造拆迁区域范围，共 5 个区域，一区：东至西环路南至万唐小区西至兴安路北至育才街，区域内用地面积约 68000 平方米。二区：富泰家园小区北侧至安达街，区域内用地面积约 15000 平方米，三区：安达街南侧富泰小区东侧区域规划红旗街北侧，区域内用地面积约 32000 平方米，四区：北至文化街南至朝阳街东至青年路西至兴安路，区域内用地面积约 170000 平方米，五区：东至青年路北至安达街南至红旗街西至君和小区，区域内用地面积约 21000 平方米；鄂伦春自治旗大杨树镇棚户区改造拆迁区域范围，共 3 个区域，一区：东至中心街北至振兴路南至沐春路西至繁荣街，区域内用地面积约 65000 平方米。二区：振兴路北侧拥军路西侧福鑫小区东侧，区域内用地面积约 10000 平方米。三区：西至拥军路北至振路南至希望路东至繁荣街，区域内用地面积约 21000 平方米。

本项目估算总投资为 9000 万元。其中，计划发行棚户区改造专项债券 7200 万元，其余 1800 万元计划申请中央及自治区预算内投资 750 万元，其余 1050 万元由地方财政资金配套解决。根据鄂伦春自治旗棚户区改造专项债券发

行计划，本项目拟发行棚户区改造专项债券 7200 万元，发行期限按 10 年计算，债券利息按年支付，债券本金到期一次性偿还。对此，本项目拟发行债券票面利率假设按照内蒙古自治区 2018 年第 18 期地方政府债券（债券期限 10 年）票面利率 4.19%上浮 4.5%，即票面利率按 4.38%计算，年支付债券利息为 315.36 万元，10 年内需支付利息总额为 3153.60 万元。本息合计，本项目拟发行债券本息和为 10353.60 万元。

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 号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：
按债券存续内全部出售完土地。

表 1-1 按鄂伦春自治旗 GDP 增速 5.03%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		315.36	315.36	
2		315.36	315.36	
3		315.36	315.36	
4		315.36	315.36	
5		315.36	315.36	
6		315.36	315.36	
7		315.36	315.36	13,564.14
8		315.36	315.36	
9		315.36	315.36	
10		315.36	7,515.36	
合 计	7,200.00	3,153.60	10,353.60	
本息覆盖倍数	1.31			

表 1-2 按鄂伦春自治旗 GDP 增速 5.03% 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		315.36	315.36	
2		315.36	315.36	
3		315.36	315.36	
4		315.36	315.36	
5		315.36	315.36	
6		315.36	315.36	
7		315.36	315.36	13,115.62
8		315.36	315.36	
9		315.36	315.36	
10		315.36	7,515.36	
合计	7,200.00	3,153.60	10,353.60	
本息覆盖倍数	1.27			

表 1-3 按鄂伦春自治旗 GDP 增速 5.03% 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		315.36	315.36	
2		315.36	315.36	
3		315.36	315.36	
4		315.36	315.36	
5		315.36	315.36	
6		315.36	315.36	
7		315.36	315.36	12,679.88
8		315.36	315.36	
9		315.36	315.36	
10		315.36	315.36	
合计	7,200.00	3,153.60	10,353.60	
本息覆盖倍数	1.22			

4、整体覆盖情况

接近三年 GDP 目标 5.03% 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 13,564.14 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.31。

接近三年 GDP 目标 5.03% 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 13,115.62 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.27。

接近三年 GDP 目标 5.03% 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 12,679.88 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.22。

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 2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇棚户区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 2019 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇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 年内蒙古自治区呼伦贝尔市鄂伦春自治旗城镇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

注册会计师

(普通合伙)

2018年11月27日

注册会计师



№ 3200009



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150191072572913P

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

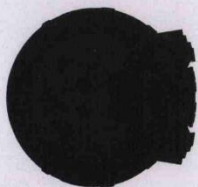
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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



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)

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



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 刘立红
性别: 女
出生日期: 1989-01-05
Directorial Member: 中国注册会计师协会 (编
Workplace: 瑞华会计师事务所
身份证号码: 150102300106102
Identity card No.:





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，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



刘立红2016年度年检登记





社 名 王彦宽
 Full name 王彦宽
 性 别 男
 Sex 男
 出生日期 1971-08-12
 Date of birth 1971-08-12
 工作单位 内蒙古通源会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 内蒙古通源会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 13020319710812121X
 Identity card No. 13020319710812121X



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.



王彦宽2018年度年检通过

证书编号: 150100440002
 No. of Certificate 150100440002

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

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance 2017 12 21

年 月 日
 /y /m /d