

2019年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板棚户改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

防伪编号：676320192087167d2

报告编号：1501004420190141

报告文号：内慧通审字[2019]第030号

委托单位：呼和浩特市回民区攸攸板镇攸攸板村民委员会

被审(验)单位：呼和浩特市回民区攸攸板镇攸攸板村民委员会

报告日期：2019-03-20

报备日期：2019-03-20

被审单位所在地：呼和浩特

签名注册会计师：王彦宽 段子银



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：0471-4192612

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

2019 年内蒙古自治区呼和浩特市回
民区攸攸板村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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造项目收益 收益与融资自求 平衡专项评价报告

内慧通审字[2019] 第 030 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 511、512 室

电话（TEL）：13704783064

邮编（POST CODE）：010020

2019 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造项目收益 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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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（以预计 2019 年 GDP 5.0% 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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造专项债券，涉及 1 个棚户区改造项目，地块位置：草原明珠小区以东，海西路以北，新玮十六街以南，自然路以西。该地块规划用途为商住用地，规划建设用地面积为 98.92 亩。该项目计划征收户数为 125 户，采用货币化安置及回迁房安置两种补偿方式相结合。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造项目发行专项债券，共计发行 19,000.00 万元。基于保守测算的原则，假设全部债券票面利率 4.50%，期限 7 年，每年支付利息，第七年偿还本金，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	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第二年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第三年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第四年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第五年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第六年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第七年	19,000.00	19,000.00		4.50%	855.00
合计					5,985.00

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。回民区攸攸板村棚户区改造项目，地块位置：草原明珠小区以东，海西路以北，新玮十六街以南，自然路以西。该地块规划用途为商住用地，规划建设用地面积为 98.92 亩，本次拟发行债券预期收益来源为该地块未来土地出让收入。

经查询从呼和浩特市公共资源交易中心土地交易公开信息中选取的附近三宗商住用地交易信息

信息如下表所示：

宗地编号	地块位置	土地面积 (亩)	成交价格 (万元)	成交均价 (万元)
2018016	规划路以北、成吉思汗大街 以西	63.4800	33534.575500	528.27
2018007	展览馆东路以东、南二环路 以南	120.5400	131207.737000	1088.50
2018014	二十四米规划路以南、成吉 思汗西街以北	96.6000	61511.164800	636.76

根据从呼和浩特市公共资源交易中心土地交易公开信息中选取的附近商住用地交易信息，计算出出让成交单价平均值，同时出于谨慎性考虑，在出让单价平均值基础上乘以0.80为调整系数，预测该棚户区改造项目未来土地出让收入。调整后平均单价600.94万元/亩。

信息如下表所示：

宗地编号	地块位置	土地面积 (亩)	成交价格 (万元)	成交均价 (万元)
2018016	规划路以北、成吉思汗大街 以西	63.4800	33534.575500	528.27
2018007	展览馆东路以东、南二环路 以南	120.5400	131207.737000	1088.50
2018014	二十四米规划路以南、成吉 思汗西街以北	96.6000	61511.164800	636.76
平均单价				751.18
调整后平均单价				600.94

假设该棚户区改造项目于 2021 年年初完成土地整理，当年度能够完成挂牌交易。

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《2019 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》确认为 600.94 万元/亩。

根据呼和浩特市回民区政府报告和统计局统计信息，2016 年-2018 生产总值（GDP）同比增长速度按可比价格计算分别为 7.3%、5%、3.6%，近三年平均增速 5.23%，2019 呼和浩特市回民区政府报告中预计地区生产总值增长为 5%，按照近三年平均增速 5.23%与预计地区生产总值增长为 5%孰低原则，此次预测按照预计增速计算土地价格的增长，即增速 5%。

（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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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预计 GDP 增速 5% 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%的 100%	按 GDP 增速 5%的 90%	按 GDP 增速 5% 的 80%
2019 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户改造项目	53,872.31	53,360.47	52,851.06

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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村棚户改造项目该项目改造范围为：地块位置：草原明珠小区以东，海西路以北，新玮十六街以南，自然路以西。该地块规划用途为商住用地，规划建设用地面积为 98.92 亩，该项目概算投资总额为 19000 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券融资 19000 万元。该项目暂未开工实施，计划开发年度为 2019-2021 年。对此，呼和浩特市回民区本次拟发行专项债券 19000 万元，期限为 7 年，债券利率参考 2019 年 3 月 18 日中债网国债 7 年期平均收益率 3.1691%进行一定上浮，按 4.50%计算。拟发行债券存续期内，各年度应付利息合计为 5985 万元，还本付息额合计为 24985 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 按呼和浩特市回民区 GDP 增速 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		855.00	855.00	
2		855.00	855.00	
3		855.00	855.00	
4		855.00	855.00	
5		855.00	855.00	
6		855.00	855.00	
7	19,000.00	855.00	19,855.00	
合计	19,000.00	5,985.00	24,985.00	53,872.31
本息覆盖倍数	2.16			

表 1-2 按呼和浩特市回民区 GDP 增速 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		855.00	855.00	
2		855.00	855.00	
3		855.00	855.00	
4		855.00	855.00	
5		855.00	855.00	
6		855.00	855.00	
7	19,000.00	855.00	19,855.00	
合计	19,000.00	5,985.00	24,985.00	53,360.47
本息覆盖倍数	2.14			

表 1-3 按呼和浩特市回民区 GDP 增速 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		855.00	855.00	
2		855.00	855.00	
3		855.00	855.00	
4		855.00	855.00	
5		855.00	855.00	
6		855.00	855.00	
7	19,000.00	855.00	19,855.00	
合计	19,000.00	5,985.00	24,985.00	52,851.06
本息覆盖倍数	2.12			

4、整体覆盖情况

按 GDP 目标 5%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 53,872.31 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.16 。

按 GDP 目标 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 53,360.47 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.14 。

按 GDP 目标 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 52,851.06 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.12 。

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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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 年内蒙古自治区呼和浩特市回民区攸攸板村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

