

杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚 户区改造项目专项评价审计报告

内兴审字[2018]第 422 号

内蒙古兴阳会计师事务所

地址：呼和浩特海亮广场 A 座 2503

电话：0471-4916561 15648124098

杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目专项 评价审计报告

防伪编号：8485201819608928a

报告编号：1501005620180393

报告文号：内兴审字【2018】422

委托单位：杭锦后旗住房和城乡建设局

被审(验)单位：杭锦后旗住房和城乡建设局

报告日期：2018-12-08

报备日期：2018-12-08

被审单位所在地：巴彦淖尔

签名注册会计师：赵红 肖璇超



事务所名称：内蒙古兴阳会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0471-6245912

传真：0471-6245912

通讯地址：内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山路海亮广场A座2503号

电子邮件：

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>

目 录

一、审计报告	1
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	2
2、主要技术经济指标表	3
3、整理区土地费用估算表	4
4、基础设施开发费用估算表	5
5、工程建设其他费用估算表	6
6、项目出让收入及土地出让所得	7
三、内蒙古兴阳会计师事务所营业执照	8
四、内蒙兴阳会计师事务所执业资格证书	9
五、签字注册会计师执业证书	10



杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目

专项评价报告

内兴审字【2018】第422号

杭锦后旗住房和城乡建设局：

我们接受杭锦后旗住房和城乡建设局委托，对“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”收益与融资自求平衡情况进行评价，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》。杭锦后旗住房和城乡建设局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，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，在杭锦后旗住房和城乡建设局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“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”的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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

1、应付本息情况

“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”计划总融资5,241.00万元，按照2017年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在4%以下。根据2019年金融市场融资成本预算，2019年利率可能会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照4.34%进行计算融资利息。利息按年支付、到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

债券偿还借贷本息明细表

单位：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
杭锦后旗 2017年小 转盘南路 两侧棚户 区改造项 目	2020年	0	5241	0	5241	132.68	227.46
	2021年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2022年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2023年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2024年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2025年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2026年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2027年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2028年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2029年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2030年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2031年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2032年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2033年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2034年	5241	0	0	5241	227.46	227.46
	2035年	5241	0	5241		94.77	5354.73

合计				5241		3,411.90	8652.9
----	--	--	--	------	--	----------	--------

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

按照内蒙古自治区建设用地规划条件书的要求及杭锦后旗 2017 年小转盘南路两侧棚户区改造项目实施方案、拟收储地块位于巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇小转盘南路两侧路段，东至巴运花园、南至新建街、西至启智家园、北至实验北路，土地总面积 25,559.74 m²，（38.34 亩），拆迁面积 17,750.00 m²，（26.63 亩）。

我所已对“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”的预期收益进行了估算，包括估算评定该项目涉及的土地价值。杭锦后旗住房和城乡建设局已经组织了有关专家对该项目预期收益的可实现性进行了集体论证与评价，并且予以通过。对项目预期收益及现金流入的评价以杭锦后旗住房和城乡建设局组织专家讨论通过的“土地估价结果”和“估算收益”为基础，预测土地储备项目的土地出让价格。

(1) 出让产生的净现金流入

项目名称	收入类别(万元)			分年度预计收入情况				
	合计	土地出	项目运	2020年	2021年	2022年	...	2035年
杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目	12271.00	9815.00	2,456.00	818.07	818.07	818.07	818.07	818.07

3、预期土地出让收入与项目运营收入偿还融资本金和利息概况

本次融资项目对应的“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改

造项目”，计划收储土地面积 25,559.74m²（合约 38.34亩），项目总投资6,551.00万元，其中自筹资金1,310.00万元，申请本次债券融资5,241.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是3,411.90 万元。项目收益为土地挂牌交易产生的土地出让收入扣除政策性基金后的现金流入，项目的应付融资利息主要由杭锦后旗住房和城乡建设局使用财政自筹资本金支付，房屋拆迁补偿费、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由杭锦后旗住房和城乡建设局使用本次债券所融资金支付。

以内蒙古自治区建设用地规划条件书的要求及《内蒙古自治区政府购买棚户区改造服务管理办法》（内政办发[2016]1号）、《巴彦淖尔市政府购买棚户区改造服务实施意见》（巴政办发[2016]81号）、《杭锦后旗政府购买棚户区改造服务实施方案》（杭政办发[2016]216号）的规定，结合项目建设期土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，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为：按假设的内蒙古自治区2018 年平均GDP 增速 4.5%，计算土地相关年均收益，本息覆盖倍数为 1.14。计算如下：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关年均收益
第一年		227.46	227.46	
第二年		227.46	227.46	
第三年		227.46	227.46	818.07
第四年		227.46	227.46	818.07

第五年		227.46	227.46	818.07
第六年		227.46	227.46	818.07
第七年		227.46	227.46	818.07
第八年		227.46	227.46	818.07
第九年		227.46	227.46	818.07
第十年		227.46	227.46	818.07
第十一年		227.46	227.46	818.07
第十二年		227.46	227.46	818.07
第十三年		227.46	227.46	818.07
第十四年		227.46	227.46	818.07
第十五年	5241	227.46	5468.46	818.07
合计	5241	3411.90	8,652.90	10634.91
本息覆盖率	1.13			

附件：1.项目收益及现金流入评价说明；

2. 主要技术经济指标表；
3. 整理区土地费用估算表；
4. 基础设施开发费用估算表；
5. 工程建设其他费用估算表；
6. 项目出让收入及土地出让所得；

内蒙古兴阳会计师事务所(普通合伙)中国注册会计师(签名并盖章)



地址：内蒙古呼和浩特市回民区海亮A座2503 报告日期：2018.12.8

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“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、依据内蒙古和易项目管理有限公司编制的杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目可行性研究报告项目编号:HY-2018-HFB039,预测政府收益，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，遵循谨慎性原则，编制“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”土地出让收益预测表。

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积(亩)	出让价格(万元)	土地出让所得(万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	38.34	255.999	9815	100%	
4	合计	38.34	255.999	9815	100%	

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) 无其他人为、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

项目实施单位基本情况

单位名称：杭锦后旗住房和城乡建设局

项目住所：杭锦后旗陕坝镇建设路8号

单位性质：机关单位

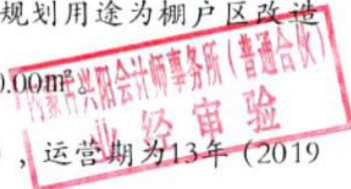
法定代表人：刘福铜

按照《内蒙古自治区政府购买棚户区改造服务管理办法》（内政办发[2016]1号）、《巴彦淖尔市政府购买棚户区改造服务实施意见》（巴政办发[2016]81号）、《杭锦后旗政府购买棚户区改造服务实施方案》（杭政办发[2016]216号）要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。杭锦后旗住房和城乡建设局已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

(二) 项目内容与规模

杭锦后旗住房和城乡建设局对抗锦后旗小转盘南路两侧棚户区改造进行收购补偿、前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招标拍挂出让。拟收储地块位于巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇小转盘南路两侧路段，东至巴运花园、南至新建街、西至启智家园、北至实验北路，土地总面积 25,559.74m²，规划用途为棚户区改造用地，涉及征收房屋 142 套， 拆迁面积为 17,750.00m²。

建设期为2年（2018年6月——2019年11月），运营期为13年（2019年12月——2032年12月）。



“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”总投资为6,551.00万元，需征拆142套。资金来源为项目资本金和发行债券融资，其中资本金1,310.00万元，债券5,241.00万元，预估债券利率为4.34%。

2、资金平衡

(1) 土地出让收入预测

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积(亩)	出让价格(万元)	土地出让所得(万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	38.34	255.999	9815.00	100%	
4	合计	38.34	255.999	9815.00	100%	

(2) 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类别(万元)			分年度预计收入情况				
	合计	土地出让价款	项目运营收入	2020年	2021年	2022年	...	2035年
杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目	12271	9815	2,456.00	818.07	818.07	818.07	818.07	818.07

(3) 成本费用构成表



项目	土地征地费用	基础设施开发费	工程其他费用	基本预备费	建设期利息	其他费用	合计
投资额(万元)	4,288.4	1,306.12	172.86	461.39	322.23	1,711.02	8,262.02
比重(%)	51.90%	15.81%	2.09%	5.58%	3.90%	20.71%	100.00%

土地出让收入及项目运营收入12271.00万元（年均销售收入为818.07万元）扣除项目投资估算的拆迁补偿、基础设施开发等费用8,262.02万元（年均总成本费用为635.54万元）后的净收益为4008.98万元（年均净收益为308.38万元）。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在住房和城乡建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，“杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目”，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融资资本和利息，从而实现项目收益和融资自求平衡。



主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	征收总用地			
1.1	拆迁套数	套	142	
1.2	拆迁房屋建筑面积	平方米	17750	
1.3	腾空土地面积	亩	38.34	七通一平
1.4	总投资	万元	6551	
1.4.1	资本金	万元	1310	
1.4.2	债券资金	万元	5241	
2	土地出让面积	亩	38.34	
3	项目总投资	万元	6551	
3.1	建设投资	万元	6228.77	
3.2	建设期利息	万元	322.23	
4	财务计算期	年	15	
4.1	建设期	年	2	
4.2	运营期	年	13	
5	预计项目融资到期本息	万元	8652.89	
6	项目预计总收入	万元	12271.00	
6.1	土地出让价款	万元	9815.00	
6.2	项目运营收入	万元	2456.00	
7	预计土地出让收入对融资	倍	1.13	
	成本覆盖倍数			
8	项目预计总收入对融资成本保障倍数	倍	1.41	
9	年均销售收入	万元	943.92	
10	年均总成本费用	万元	635.54	
11	年均利润总额	万元	115.49	
12	年均净利润	万元	115.49	
13	总投资利润率	%	5.22	
14	投资回收期(含建设期)	年	2.21	
	财务内部收益率	%	34.82	

整理区土地费用估算表

序号	工程或费用名称	计算方法及公式	规模	单价 (元)	合计 (万元)
一	土地征收补偿费				4288.4
1	房屋建筑补偿费	平方米×单价	17750	1960	3479
2	房屋装修补偿费	平方米×单价	17750	300	532.5
3	租房费	平方米×单价	17750	48	85.2
4	拆迁补助费	平方米×单价	17750	10	17.75
5	奖励	房屋评估价×5%	3479	0.05	173.95
二	征地总费用				4288.4



基础设施开发费用估算表

序号	工程或费用名称	计算方法及公式	规模	单价（元）	合计（万元）
一	“七通一平”工程				1,306.12
1	电气工程	平方米×单价	25560	90	230.04
2	给水工程	平方米×单价	25560	50	127.80
3	排水工程	平方米×单价	25560	55	140.58
4	通讯工程	平方米×单价	25560	29	74.12
5	燃气工程	平方米×单价	25560	80	204.48
6	道路工程	平方米×单价	25560	107	273.49
7	供热工程	平方米×单价	25560	80	204.48
8	土地平整	平方米×单价	25560	20	51.12
二	合计				1,306.12



工程建设其他费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计算依据	费率	总价	计算方法及公式	编制依据
	其他费用			172.86		
1	工程设计费	1306.12		53.1		根据当地市场价格，同时参考《工程勘察设计收费管理规定》（计价格【2002】10号）
2	工程监理费	1306.12		39.52		根据当地市场价格，同时参考内工建协[2016]11号文件
3	建设项目前期咨询费	1306.12		5.69		根据当地市场价格，同时参考内发改费字[2004]990号文件
4	招标代理服务费	1306.12		12.53		根据当地市场价格，同时参考内工建协[2016]11号文件
5	环评及其他费	1306.12		5		根据当地市场价格，同时参考《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	1306.12		24.41		财建[2016]504号文件规定进行估算
7	工程勘察费	1306.12	0.30%	3.92	工程费用*0.3%	根据当地市场价格，同时参考《工程勘察设计收费管理规定》计价格【2002】10号
8	工程保险费	1306.12	0.30%	3.92	工程费用*0.3%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
9	劳动安全卫生评审费	1306.12	0.50%	6.53	工程费用*0.5%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
10	场地准备及临时设施费	1306.12	1.00%	13.06	工程费用*1%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
11	施工图纸审查费	1306.12	0.10%	1.31	工程费用*0.1%	内计费字【2002】1007号文件取费
12	施工图预算编制费	1306.12	0.30%	0.16	工程费用*0.3%	发改价格[2015]299号文件（结合内工建协[2016]18号文件）
13	竣工图编制费	53.1	7.00%	3.72	工程设计费*7%	按工程设计费用7%计取

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价格(万 元)	土地出让所得 (万元)	本年出让土 地面积占总 土地面积的 比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	38.34	255.999	9,815.00	100%	
4	合计	38.34	255.999	9,815.00	100%	



690015

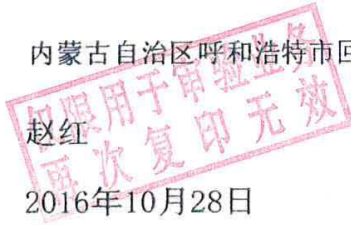


营业执照

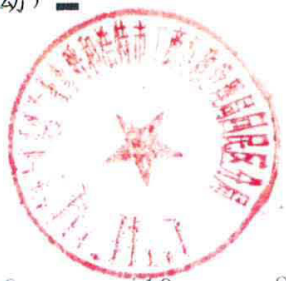
(副本) (副本号:1-1)

注册号 91150103MA0N05WQ80

名称	内蒙古兴阳会计师事务所(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回民区中山路海亮广场A座2503号
执行事务合伙人	赵红
成立日期	2016年10月28日
合伙期限	2016年10月28日至2036年10月10日止
经营范围	会计服务、审计服务、税务服务、验证企业资本、清算、鉴证、财务咨询、税务咨询、管理培训、会计培训、代理记账、办公用品的销售。(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10月28日



会计师事务所 执业证书

名称： 内蒙古兴阳会计师事务所（普通合伙）
 主任会计师： 赵红
 办公场所： 内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山路海亮广场A座2503号
 组织形式： 普通合伙
 会计师事务所编号： 15010056
 注册资本(出资额)： 0万元
 批准设立文号： 内财会[2017]173号
 批准设立日期： 2017-02-16

仅限于验资业务
次复印无效

证书序号：NO. 023217

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：

二〇一七年二月一日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师
赵红



110001630355

姓名	赵红
性别	女
出生日期	1971-10-12
工作单位	中审国际会计师事务所有限公司华北分公司
身份证号	152827197110120020
Identity card No.	



仅限用于审验业务
再次复印无效

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.



赵红2018年度年检通过



年 / 月 / 日

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.

年 / 月 / 日



姓名 肖璇超
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1979-12-16
 Date of birth
 工作单位 鄂尔多斯市弘诚会计师事务所(普
 Working unit
 身份证号码 220211197912160027
 Identity card No.



仅限用于审验业务
 再次复印无效

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.



肖璇超2018年度年检通过



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.

