

2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）

专项评价报告

赤昌信会审字【2018】第173号

赤峰昌信联合会计师事务所

地 址：林西县行政服务大厅对过

电 话：0476——5329606

2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）

评价报告

报告号:赤昌信会审字【2018】第173号

巴林右旗住房和城乡建设局:

我们接受委托,对2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目(一期)收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。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。

本次评价仅供发行人本次发行2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目(一期)的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核我们认为,本期债券募集资金投资项目现金

流入预测表（分别以年巴林右旗近三年 GDP 增速及当地土地市场价格变动情况确定的价格指数和选取的参考土地成交案例进行因素对比使用市场法进行修正）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况。（同时我们查阅了发行人提供的项目实施方案以及相关的基础数据。通过测算，未发现《棚改专项债券项目区实施方案》和《项目申请报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。）

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）计划总融资金额 10000 万元，假设融资利率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年末偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10000		10000	5%	500
第二年	10000		10000	5%	500
第三年	10000		10000	5%	500
第四年	10000		10000	5%	500
第五年	10000		10000	5%	500
第六年	10000		10000	5%	500
第七年	10000		10000	5%	500
第八年	10000		10000	5%	500

第九年	10000		10000	5%	500
第十年	10000	10000	10000	5%	500
合计		10000			5000

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目出让实现。2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），计划改造棚户区居民120户，项目位于巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北。经查询巴林右旗土地交易中心，房地产交易信息，我们选取市场法对拟出让土地进行价值量评价，选取了中和祥五期、赛罕四期、中和祥三期三处出让土地价格作为参考，通过因素分析调整土地单价，最后确定待评定土地的出让单价，根据拟出让土地的数量，确定出让金价格为：该宗土地可获得土地出让收入18752.40万元。（详见报告附件《项目收益及现金流入评价说明》）

巴林右旗2016-2018年全旗生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8%、8%和7%，近三年平均增速7.67%，在巴林右旗政府工作报告中预计2019年GDP增速7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速7.5%。

2、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 2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）片区 2 宗土地[巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北]，计划收储土地面积 120000.60 平方米，（折 180 亩）：

项目资金来源及运用明细表 金额单位：万元

序号	项目	金额	预计提取费用比例	备注
一	资金使用			
1	成本费用共计	10200		
1.1	拆迁补偿安置	9623		
1.2	项目管理费	96	按 1.1 的 1% 计	
1.3	项目预备费	481	按 1.1 的 5% 计	
二	资金来源			
1	债券筹资	10000		
2	地方自筹	200		

本次申请专项债券融资 10000.00 万元，项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费用由巴林右旗土地出让金政府净收益等自筹资金支付。通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、预计巴林右旗 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二年开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易十年内出让完毕，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：


年度	本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			10000	5%	500.00
第二年			10000	5%	500.00
第三年			10000	5%	500.00
第四年			10000	5%	500.00
第五年			10000	5%	500.00
第六年			10000	5%	500.00
第七年			10000	5%	500.00
第八年			10000	5%	500.00
第九年			10000	5%	500.00
第十年			10000	5%	500.00
合计					5000.00
土地相关收益	18752.40	本息合计	15000		
本息覆盖倍数	1.25				

业经审计
 赤峰昌信联合会计师事务所

- 附件：1、项目收益及现金流入评价说明
2、审核人员资质证书复印件
2、咨询机构营业执照及资质证书复印件



中国注册会计师：
150400140175

中国注册会计师：
皇甫艳梅
150400080169

二〇一八年十一月二十二日

附件：1

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 2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），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、近几年项目周边地块成交情况、土地市场价格的变化。对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，使用市场法编制 2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期）土地出让收益预测表

二、项目收益及现金流入预测假设

（1）、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；

（2）、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）、相关法律法规无重大变化；

（4）、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；

（5）、土地出让价格在正常范围内变动；

（6）、无其他人力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

1、项目实施单位基本情况

单位名称：巴林右旗住房和城乡建设局

住所：巴林右旗大板镇

经费来源：财政核拨

宗旨和业务范围：根据土地储备规划和计划，实施收购和储备土地；对列入储备的土地实施拆迁和前期开发；开展土地收购、储备、开发的引资、融资工作；负责实施耕地后备资源整理和收购、承办补充耕地易地开发工作；负责有关土地出让，入股及县属国有土地资产等的评估事务。

2、项目内容与规模

巴林右旗本次债券融资对应的 2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），位于巴彦汗路以东，大益灌渠以南，巴林路以西，省际大通道以北，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积 120000.60 平方米（折 180 亩），该用地尚未编制控制性详细规划。

3、投资估算与资金筹措方式

项目资金来源及运用明细表

金额单位：万元

序号	项目	金额	预计提取费用比例	备注
	资金使用			
1	成本费用共计	10200		
1.1	拆迁补偿安置	9623		
1.2	项目管理费	96	按 1.1 的 1% 计	
1.3	项目预备费	481	按 1.1 的 5% 计	
二	资金来源			
1	债券筹资	10000		
2	地方自筹	200		

巴林右旗本次债券融资涉及 2019 年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），项目征收总投资为 10200 万元，其中申请棚改专项债券 10000 万元，地方财政投入 200

万元。

（二）、资金平衡

根据内蒙古自治区财政厅、住房和城乡建设厅《关于报送拟申请 2019 年度棚户区改造专项债券项目的通知》（内建保函【2018】1212 号）；财政部、住建部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》财预【2018】28 号等相关文件的规定。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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

项目的其他方面支出主要由自筹资金解决。

（三）、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）土地出让价格及收入预测，参照巴林右旗土地交易中心，房地产交易信息，选取巴林右旗使用用途为商住用地的中和祥五期、赛罕四期、中和祥三期处出让土地价格作为参考地价，经因素修正情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	单价	区位因素	交易日期因素	交易情况因素	个别情况因素	金额	备注
1	中和祥五期	亩	86	1.09	1.06	1.05	1.03	107.46	商住用地
2	赛罕四期	亩	82.7	1.091	1.05	1.03	1.081	105.48	商住用地
3	中和祥三期	亩	80	1.082	1.015	1.04	1.09	99.60	商住用地
平均土地单价				$(107.46+105.48+99.60) / 3=104.18$ 万元/亩					

	亩数	平均地价 (万元/亩)	金额
	180	104.18	18752.40
合计	180	104.18	18752.40

(2) 对交易时间因素情况说明:

根据参照对象成交年限, 按年递增 7.5% 计:

序号	名称	交易日期	已交易年期	修正系数
1	中和祥五期	2018.4	0.8	1.06
2	赛罕四期	2018.4	0.8	1.06
3	中和祥三期	2015.1	4.5	1.384

(3) 交易情况说明

交易情况受政策环境、市场情况, 区域居民风情风貌等情况影响, 根据具体情况予以修正;

(4) 个别因素说明

个别因素受特除对象的具体情况确定, 如交易环境, 人为情况等。

2、土地出让收益表

金额单位: 人民币万元

序号	预测出让亩数	预测出让单价	金额
1	180	104.18	18752.40
合计	180	104.18	18752.40

3、还本付息的测算

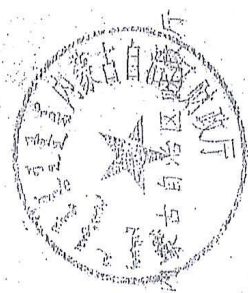
经上述测算，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2019年巴林右旗大板镇中心城区城市棚户区改造项目（一期），在土地挂牌出让价格分别为预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



证书序号: HC.014208

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:

二〇〇五年 八月 十二日

中华人民共和国财政部制

业经审计
 赤峰昌信联合会计师事务所



会计师事务所 执业证书

名称: 赤峰昌信联合会计师事务所

主任会计师: 孙凤山

办公场所: 林西县西门外学府花园3号楼3号商厅

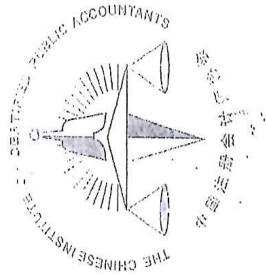
组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 15150021

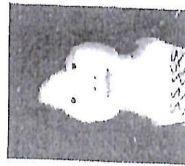
注册资本(出资额): 18 万元

批准设立文号: 内财字[2005]597号

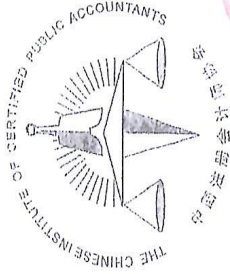
批准设立日期: 2005年08月12日



姓名 孙凤山
 Full name 孙凤山
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1954-03-28
 Date of birth 1975-12-10
 工作单位 赤峰信联合会计师事务所
 Working unit 赤峰信联合会计师事务所
 身份证号码 150424195403280033
 Identity card No. 150404751210002

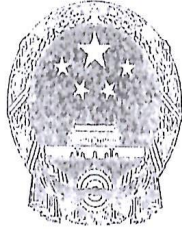


业经审计
 赤峰信联合会计师事务所



姓名 孙凤山
 Full name 孙凤山
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1954-03-28
 Date of birth 1975-12-10
 工作单位 赤峰信联合会计师事务所
 Working unit 赤峰信联合会计师事务所
 身份证号码 150424195403280033
 Identity card No. 150404751210002





请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将被列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营 业 执 照

(副 本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码
统一社会信用代码 911504247794649324

名 称 赤峰昌信联合会计师事务所

类 型 特殊普通合伙

主要经营场所 林西县西门外学府花园3号楼3号商厅

执行事务合伙人 孙凤山

成立日期

2005年09月07日

合伙期限

2005年09月07日至长期

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、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。（凭许可证经营）（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 3 月 20 日

全国企业信用信息公示系统（时间每年1月1日至6月30日）www.nmgxys.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局