

内蒙古珠荟会计师事务所

地址：内蒙古自治区赤峰市敖汉旗新惠镇新惠路南兴隆街西 电话：4322116 4322118

其他专项评价报告

内珠荟预字[2019]第 01 号

敖汉旗住房和城乡建设局：

我们审核了后附的敖汉旗住房和城乡建设局（以下简称贵局）提供的敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目预测。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》。贵局对项目收益与融资自求平衡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，该项目收益与融资自求平衡是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益与融资自求平衡情况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性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目政府性专项基金收入能够保障偿还债券本金和利息。同时我们查阅了贵局提供的《敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，未发现《敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目可行性研究报告》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：

敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目征收范围主要分为 2 片区，分别为 A 片区和 C 片区，其中 A 片区南起火箭桥沟、北至新园路、西至防洪渠、东至新西街；C 片区南起惠宁路、北至新惠路、西至东一巷街、东至新东街。本项目拆迁户数 200 户，总占用土地面积 104584.70 m²，拆除用房总建筑面积 30000.00 m²，总投资估算 15000 万元。项目计划总融资金额 15000 万元，其中：内蒙古自治区人民政府代发地方政府债券 15000 万元。

一、本项目融资应付本息情况

本次内蒙古自治区政府拟发行专项债券 15000 万元，参考内蒙古自治区公开发行政府专项债券利率，本利率假定为 3.95%，债券存续期十一年，其中宽限期为 2019 年 1 月至 2019 年 12 月，利息计入项目投资。2020 年至 2028 年，只偿还债券利息，不偿还本金。2029 年一次性偿还债券本金及当年利息，应付利息总计 6517.50 万元。

自发行之日起十一年专项债券存续期应还本付息情况如下：

债券还本付息计划表

金额单位：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
2019	15000		15000	3.95%	592.50
2020	15000		15000	3.95%	592.50
2021	15000		15000	3.95%	592.50

2022	15000		15000	3.95%	592.50
2023	15000		15000	3.95%	592.50
2024	15000		15000	3.95%	592.50
2025	15000		15000	3.95%	592.50
2026	15000		15000	3.95%	592.50
2027	15000		15000	3.95%	592.50
2028	15000		15000	3.95%	592.50
2029	15000	15000	0.00	3.95%	592.50
合计		15000			6517.50

二、本期融资现金流入情况

敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡，通过国有土地使用权出让收入或国有土地出让收益基金，纳入敖汉旗政府本级财政专项预算资金，实现现金流入。本项目可出让土地面积 156.88 亩，计划以每亩 155 万元出让，本项目土地盘活收益总计 24315.94 万元。

土地盘活收益计算表

单位：万元/亩

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
出让面积		4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	118.36	156.88
出让价格		155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
出让收入		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.47	24315.94

三、本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目在2020年至2029年进行土地出让，土地出让收益总额为24315.94万元。设定2019年至2028年每年偿还利息592.50万元，2029年还本付息15592.50万元。根据供地计划，在债券偿还期的各个年度，每一年度项目收益可以完全覆盖当年债券本息，本息覆盖倍数为1.13。由此说明，本项目有着较好的偿债能力。项目收益覆盖专项债券本息支付情况表如下：

金额单位：万元

年度	专项债券本息支付			项目收益		每年可供偿还本息资金
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计	
2019		592.50	592.50			
2020		592.50	592.50	663.83	663.83	663.83
2021		592.50	592.50	663.83	663.83	735.16
2022		592.50	592.50	663.83	663.83	806.49
2023		592.50	592.50	663.83	663.83	877.82
2024		592.50	592.50	663.83	663.83	949.15
2025		592.50	592.50	663.83	663.83	1020.48
2026		592.50	592.50	663.83	663.83	1091.81
2027		592.50	592.50	663.83	663.83	1163.14
2028		592.50	592.50	663.83	663.83	1234.47
2029	15000	592.50	15592.50	18341.47	18341.47	18983.44
合计	15000	6517.50	21517.50	24315.94	24315.94	
本息覆盖备数						1.13

根据财预〔2018〕28号文《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》以及我们对当前国内融资环境的研究，认为敖汉旗新惠城区2019年新中街东西两侧区域棚户区改造项目以自治区政府代发行专项债券完成资金筹措，为敖汉旗新惠城区2019年新中街东西两侧区域棚户区改造提供足够的资金支持，保证敖汉旗新惠城区2019年新中街东西两侧区域棚户区改造项目的顺利施工。

敖汉旗新惠城区2019年新中街东西两侧区域棚户区改造项目专项债券具有稳定性的预期偿债资金来源，对应的政府性专项基金收入24315.94万元能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本次评价仅供贵局本次融资敖汉旗新惠城区2019年新中街东西两侧区域棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

内蒙古珠荟会计师事务所

赤峰·新惠

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2019年1月22日