

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造
项目（一期）收益与融资自求平衡
专项评价报告

内旭天所专审字（2019）第 12 号



内蒙古旭天会计师事务所有限公司

二〇一九年一月十四日



Xu tian Accountant Office Inner Mongolia
The fifteenth floor, Tian Wang International Business Hotel,
Zhaowuda Road, Chifeng City, Inner Mongolia, China
Tel : (0476)8867813、8861808 Fax: (0476)8861807



内蒙古旭天会计师事务所有限公司
内蒙古 赤峰 昭乌达路 天王国际商务
十五楼
电话: (0476)8867813、8861808
传真: (0476)8861807
邮政编码: 024000

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期） 收益与融资自求平衡专项评价报告

内旭天所专审字【2019】第 12 号

赤峰市住房和城乡建设委员会:

我们接受赤峰市住房和城乡建设委员会委托,对赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(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》。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。

经专项审核,我们认为,在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前提下,本次评价的赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(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

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期)计划总融资金额 20,000.00 万元,假设融资利率 4.20%,期限十年,每年支付利息,第十年偿还本金,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	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第五年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第六年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第七年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第八年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第九年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第十年	20,000.00	20,000.00		4.20%	840.00
合计		20,000.00			8,400.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

依据《赤峰市城市总体规划》(2012—2030年)、《赤峰市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》、《红山区国民经济和社会发展的第十三个五年规划》，本项目征拆地点为黑沟门村，四至为：延306国道两侧，南至农牧产业园，北至丹锡高速。征收改造住宅土地面积57133.62㎡，征拆住宅户数68户。

依据赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期)可研报告。随着房地产业的发展趋势，赤峰市房地产土地开发利用也得到了进一步提升。合理土地规划，规范市场价格，是赤峰市房地产开发的基本准则。赤峰市近几年房地产业发展较好，土地出让价格也是稳中有升，基本实现逐年上升、稳定发展的趋势，发展前景较为乐观。

结合赤峰市房地产业发展现状，本项目选取与项目区较近的西八家片区作为参考，其土地出让信息如下所示：

西八家片区土地出让价格表

地块编号	位置	面积	土地用途	出让年限	成交金额 (万元)	每亩单价 (万元)
八家片区 西区 C01-03 地 块	八家片区西区玉 龙大街、大板路、 天山路、燕山街 围合地块西侧。	有效用地 面积为 43462.18 平方米	城镇住 宅用地	70年	50784	779.37
八家片区 西区 C05-02 地 块	八家片区西区燕 山街、大板路、 支八街、规划十 路围合地块北 侧。	有效用地 面积为 26170.06 平方米	城镇住 宅用地	70年	31851	811.79
八家片区 西区 C07-02 地 块	八家片区西区燕 山街、经棚路、 规划七街、规划 五路围合地块东 侧。	有效用地 面积为 28582.28 平方米	城镇住 宅用地	70年	29215	681.76
八家片区 西区 C06-03 地 块	八家片区西区燕 山街、经棚路、 规划七街、规划 八路围合地块。	有效用地 面积为 25079.34 平方米	城镇住 宅用地	70年	19138	508.98
八家片区 西区 C04-04 地 块	八家片区西区玉 龙大街、外环西 路、规划五路、 燕山街围合地块 东南角。	有效用地 面积为 61703.2平 方米	城镇住 宅用地	70年	58697	634.50
八家片区 西区 C03-04 地 块	八家片区西区燕 山街、经棚路、 规划五路、规划 六街围合地块西 北角。	有效用地 面积为 34352.94 平方米	城镇住 宅用地	70年	35444	688.18

结合西八家片区土地出让信息及现行赤峰市土地交易现状分析，本次项目土地位于红山区发展规划的重点建设地带，地理位置优越，具有较强的市场开发前景。

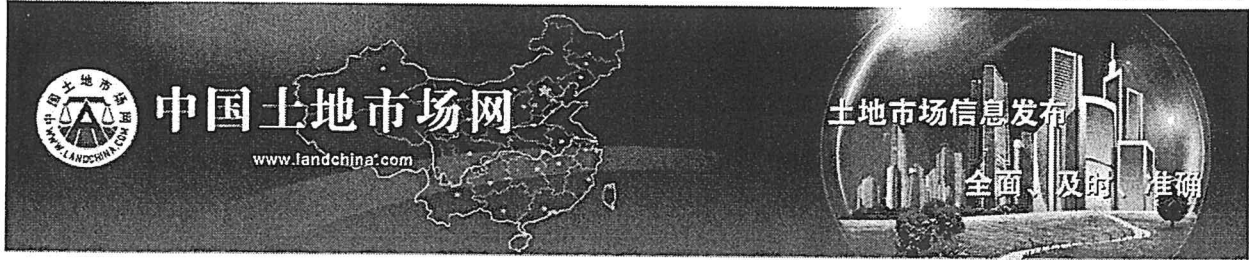
本项目土地出让计算分析

本项目可出让土地 85.7 亩，预计可出让土地单价为 410.9 万元/亩。

根据赤峰市红山区统计局信息，赤峰市红山 2015 年至 2017 年全区生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、8.3% 和 8.9%，近三年平均增速 8.56%，在赤峰市红山区 2018 年政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.5%。

2019年3月5日 星期二

[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)



[网站首页](#) | [土地供应](#) | [行业动态](#) | [政策法规](#) | [专项服务](#)
[业务指南](#) [联系我们](#) [土地推介](#)

今日导读:

供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级		电子监管号:	1504002017B00226
项目名称:	赤峰中鑫房地产开发有限公司竞得八家片区西区C01-03地块			
项目位置:	新城区八家片区西区玉龙大街、大板路、燕山街、天山路围台地块西侧			
面积(公顷):	4.346219		土地来源:	新增建设用地(来自存量库)
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	十一级		成交价格(万元):	50784.0000
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年12月28日	50784.0000	
土地使用权人:	赤峰中鑫房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.00
约定开工时间:	2019年01月08日		约定交地时间:	2018年01月08日
实际开工时间:			约定竣工时间:	2022年01月07日
实际竣工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2017年12月28日



Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
 版权所有 中国土地市场网 技术支持:浙江臻普科技股份有限公司
 备案号:京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

2019年3月5日 星期二

[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

网站首页 | 土地供应 | 行业动态 | 政策法规 | 专项服务

今日导读:

供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级	电子监管号:	1504002017B00197	
项目名称:	赤峰市群安房地产开发有限公司竞得八家片区西区C05-02地块			
项目位置:	新城区八家片区西区燕山街、大板路、支八街、规划十路围合地块北侧			
面积(公顷):	2.617006	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	十一级	成交价格(万元):	31851.0000	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年12月26日	31851.0000	
土地使用权人:	赤峰市群安房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1.00	上限: 2.50	约定交地时间:	2018年01月05日
约定开工时间:	2019年01月05日		约定竣工时间:	2022年01月04日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2017年12月26日

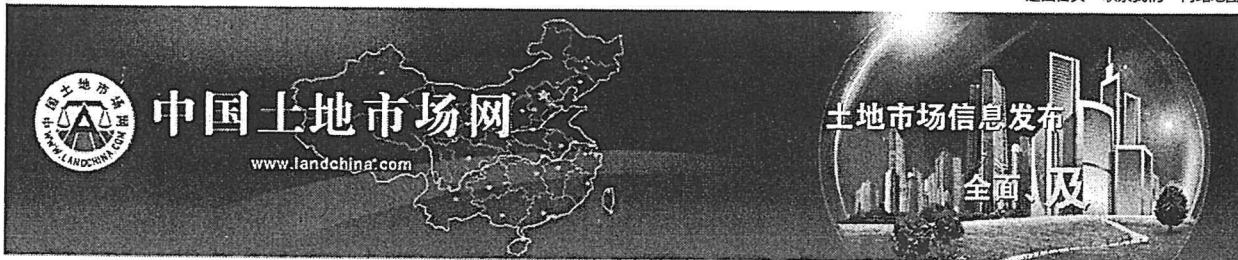


中国土地市场网
www.landchina.com

Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
版权所有 中国土地市场网 技术支持:浙江臻善科技股份有限公司
备案号:京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

2019年3月5日 星期二

[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)



[网站首页](#) | [土地供应](#) | [行业动态](#) | [政策法规](#) | [专项服务](#) |

[供地计划](#) | [出让公告](#) | [地块公示](#) | [结果公告](#) | [市场交易](#) | [大企业购地情况](#) | [大地块出让情况](#)

今日导读:

供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级		电子监管号:	1504002017B00236
项目名称:	赤峰中鑫房地产开发有限公司竞得八家片区西区C06-03地块			
项目位置:	新城区八家片区西区燕山街、经棚路、规划七街、规划八路围合地块			
面积(公顷):	2.507934		土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	十一级		成交价格(万元):	19138.0000
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	I	2017年12月28日	19138.0000	
土地使用权人:	赤峰中鑫房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	1.30
约定开工时间:	2019年01月08日		约定交地时间:	2016年01月08日
约定竣工时间:			约定竣工时间:	2022年01月07日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2017年12月28日

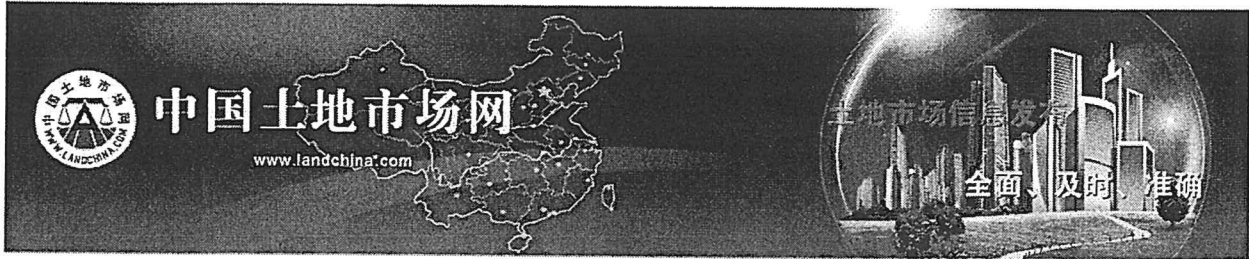


中国土地市场网
www.landchina.com

Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
 版权所有 中国土地市场网 技术支持 浙江臻普科技股份有限公司
 备案号: 京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

2019年3月5日 星期二

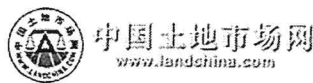
[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)



[网站首页](#) | [土地供应](#) | [行业动态](#) | [政策法规](#) | [专项服务](#)
[法律法规](#) [中共中央、国务院文件](#) [部门规章](#) [部门规范性文件](#) [适用解释及函复](#) [地方法规](#)

今日导读:

供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级		电子监管号:	1504002018200018
项目名称:	赤峰市恒锦房地产开发有限公司竞得金融商务区住宅用地地块			
项目位置:	新城区小新地片区平双公路、解放街、金融街、金融二路围台地块			
面积(公顷):	7.556308		土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	十一级		成交价格(万元):	72639.0000
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年12月15日	72639.0000	
土地使用权人:	赤峰市恒锦房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.50
			约定交地时间:	2018年03月11日
约定开工时间:	2019年03月11日		约定竣工时间:	2022年03月10日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2018年03月05日



Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
 版权所有 中国土地市场网 技术支持:浙江臻普科技股份有限公司
 备案号:京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

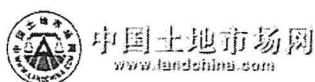
2019年3月5日 星期二

[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)

网站首页 | 土地供应 | 行业动态 | 政策法规 | 专项服务

今日导读:

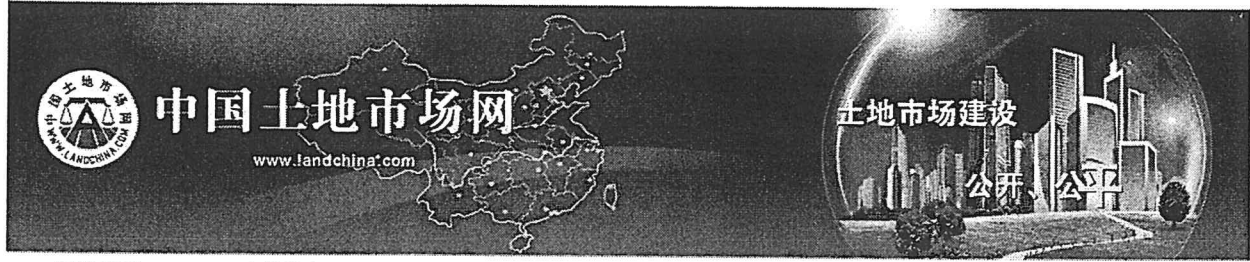
供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级	电子监管号:	1504002017800219	
项目名称:	赤峰中鑫房地产开发有限公司竞得八家片区西区C04-04地块			
项目位置:	新城区八家片区西区玉龙大街、外环西路、规划五路、燕山街围合地块东南角			
面积(公顷):	6.170320	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	十一级	成交价格(万元):	58697.0000	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年12月28日	58697.0000	
土地使用权人:	赤峰中鑫房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1.00	上限: 1.80	约定交地时间:	2018年01月08日
约定开工时间:	2019年01月08日		约定竣工时间:	2022年01月07日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2017年12月28日



Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
 版权所有 中国土地市场网 技术支持:浙江臻善科技股份有限公司
 备案号:京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

2019年3月5日 星期二

[返回首页](#) [联系我们](#) [网站地图](#)



[网站首页](#) | [土地供应](#) | [行业动态](#) | [政策法规](#) | [专项服务](#)

今日导读:

供地结果信息				
行政区:	赤峰市本级	电子监管号:	1504002017800200	
项目名称:	赤峰正浩房地产开发有限责任公司竞得八家片区西区C03-04地块			
项目位置:	新城区八家片区西区燕山街、经棚路、规划五路、规划六街围合地块西北角			
面积(公顷):	3.435294	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	十一级	成交价格(万元):	35444.0000	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年12月26日	35444.0000	
土地使用权人:	赤峰正浩房地产开发有限责任公司			
约定容积率:	下限: 1.00	上限: 1.80	约定交地时间:	2018年01月05日
约定开工时间:	2019年01月05日		约定竣工时间:	2022年01月04日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	赤峰市人民政府		合同签订日期:	2017年12月26日



中国土地市场网
www.landchina.com

Copyright 2008-2018 DRCnet. All Rights Reserved
 版权所有 中国土地市场网 技术支持:浙江臻善科技股份有限公司
 备案号:京ICP备09074992号 京公网安备110102000666(2)

(2) 出让产生的净现金流入

假设赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期），自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次评价预测分别以2018年GDP增速7.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第十年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策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十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	按 2018 年土地平均增速 7.5%的 100%	按 2018 年土地平均增速 7.5%的 90%	按 2018 年土地平均增 速 7.5%的 80%
赤峰市红山区黑沟门村棚户区改 造项目	55,397.17	50,484.04	45,570.91
合 计	55,397.17	50,484.04	45,570.91

3. 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赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期），该项目的征收范围主要包括：征收改造住宅土地面积 57133.62 m²，征拆住宅户数 68 户（按照自治区统计口径分为 102 套），征拆住宅房屋面积 15280 m²，其中：有证房屋建筑面积 9168 m²，无证房屋建筑面积 6112 m²。依据赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）提供的可出让土地的评估价格以及可出让面积，结合项目建设期、计算近十年土地价值的增长率以及土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易一年内出让完毕，再出让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 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.95；按红山区 2018 年土地成交价增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.78；按红山区 2018 年土地成交价增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 1-1:按红山区 2018 年土地成交价增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		840.00	840.00	-
第二年		840.00	840.00	-
第三年		840.00	840.00	-
第四年		840.00	840.00	-
第五年		840.00	840.00	-
第六年		840.00	840.00	-
第七年		840.00	840.00	-
第八年		840.00	840.00	-
第九年		840.00	840.00	-
第十年	20,000.00	840.00	20,840.00	55,397.17
合计:	20,000.00	8,400.00	28,400.00	55,397.17
本息覆盖倍数	1.95			

表 1-2:按红山区 2018 年土地成交价增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		840.00	840.00	-
第二年		840.00	840.00	-
第三年		840.00	840.00	-
第四年		840.00	840.00	-
第五年		840.00	840.00	-
第六年		840.00	840.00	-
第七年		840.00	840.00	-
第八年		840.00	840.00	-
第九年		840.00	840.00	-
第十年	20,000.00	840.00	20,840.00	50,484.04
合计:	20,000.00	8,400.00	28,400.00	50,484.04



本息覆盖倍数	1.78
--------	------

表 1-3:按 2018 年土地成交价增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		840.00	840.00	-
第二年		840.00	840.00	-
第三年		840.00	840.00	-
第四年		840.00	840.00	-
第五年		840.00	840.00	-
第六年		840.00	840.00	-
第七年		840.00	840.00	-
第八年		840.00	840.00	-
第九年		840.00	840.00	-
第十年	20,000.00	840.00	20,840.00	45,570.91
合计:	20,000.00	8,400.00	28,400.00	45,570.91
本息覆盖倍数			1.60	

附件:项目收益及现金流入评价说明

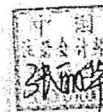
内蒙古旭天会计师事务所有限公司

中国·内蒙古·赤峰市



中国注册会计师:

中国注册会计师:



二〇一九年一月十四日

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

本次预测以赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（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、红山区黑沟门村棚户区可研报告土地评估价值，近几年红山区 GDP 增速、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）土地出让收益预测表（2018 年土地成交增速 7.5% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

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、项目内容与规模

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）征拆改造范围是赤峰市红山区黑沟门村，延 306 国道两侧，南至农牧产业园，北至丹锡高速。该项目征收改造住宅土地面积 57133.62 m²，征拆住宅户数 68 户（按照自治区统计口径分为 102 套），征拆住宅房屋面积 15280 m²，其中：有证房屋建筑面积 9168 m²，无证房屋建筑面积 6112 m²。

2、投资估算与资金筹措方式

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期），项目总投资

33,226.00 万元，项目资金来源为政府债券和自筹。本项目申请棚户区专项债券 20,000.00 万元，自筹资金 13,226.00 万元。

3、资金平衡

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资金管理实施办法〉的通知》、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅、中国人民银行内蒙分行《关于调整省级统筹市县从土地出让收益中计提的农田水利建设资金比例的通知》内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区教育厅《转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金(5%)、农田水利基金(10%)、教育资金(10%)等政策性基金。根据项目实施单位历年棚户区改造征收整理的经验数据，土地征收整理成本主要包括测绘费、新增建设用地有偿使用费、国有土地收益金，以上地块出让收入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)等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

(二) 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

依据赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期)可研报告提供的赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期)商住用地出让土地使用权市场价格评估作为参照，该地块单位面积综合地价 6,164.50 元/平方米。可出让面积为 85.70 亩。

具体情况见下表：

土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	地块性质	地块转让面积 (平方米)	预测土地单价 (元/平方米)
1	赤峰市红山区黑沟门村棚户区	综合用地	57,133.62	6,164.50

根据上述土地市场评估价格并结合土地价格增长按赤峰市红山区 2018 年 GDP 增速 7.5%，预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位:元/平方米

项目	土地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区	综合用地	6,164.50	6,626.83	7,123.85	7,658.13	8,232.49	8,849.93	9,513.68	10,227.20	10,994.24	11,818.81

(2) 土地出让收入预测

根据上述土地近三年平均价值(分别 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长), 预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一, 预计土地价格增速为 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 100%, 即增幅 7.5%

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区	35,220.00	37,861.50	40,701.11	43,753.70	47,035.22	50,562.86	54,355.08	58,431.71	62,814.09	67,525.15

测算表二: 预计土地价格增速为 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 90%, 即增幅 6.75%

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区	35,220.00	34,075.35	36,631.00	39,378.33	42,331.70	45,506.58	48,919.57	52,588.54	56,532.68	60,772.63

测算表三: 预计土地价格增速为 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速的 7.5% 的 80%, 即增幅 6.00%

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区	35,220.00	30,269.20	32,560.89	35,002.96	37,628.18	40,450.29	43,484.06	46,745.37	50,251.27	54,020.12

(3) 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第十年全部完成土地挂牌交易。

金额单位：人民币万元

序号	项目	增幅按地价的 7.5% 计	增幅按地价的 6.75% (7.5%*90%) 计	增幅按地价的 6% (7.5%*80%) 计
1	土地出让收入	67,525.15	60,772.63	54,020.12
2	扣除项目合计 (2=2.1+2.2)	12,127.97	10,288.59	8,449.20
2.1	土地开发费用	2,759.11	2,489.01	2,218.91
2.1.1	测绘费 (0.17 元/平米)	0.97	0.97	0.97
2.1.2	新增建设用地有偿使用费 (10 元/平米)	57.13	57.13	57.13
2.1.3	国有土地收益金 (土地出让金的 4%)	2,701.01	2,430.91	2,160.80
2.2	计提基金支出	9,368.86	7,799.58	6,230.30
2.2.1	教育基金 ((土地出让金-征拆费用-开发费用)*10%)	3,154.00	2,505.76	1,857.52
2.2.2	水利建设基金 ((土地出让金-征拆费用-土地开发费-教育基金)*10%)	2,838.60	2,255.19	1,671.77
2.2.3	住房保障金 (土地出让金*5%)	3,376.26	3,038.63	2,701.01
3	用于资金平衡土地相关受益 (3=1-2)	55,397.17	50,484.04	45,570.91

说明：土地出让收益预测所扣除的征拆费用是根据赤峰市红山区黑沟门村棚户区改造项目可研报告总投资估算表确定，具体估算情况见下表。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					工程占固定资产投资比例 (%)	技术经济指标		备注
		建筑工程费用	安装工程费用	设备及工器具购置	其它费用	合计		单位	指标 (元)	
	征拆项目投资	31831.22			1394.79	33226.00	100.00			I+II+III
I	工程直接费用	31831.22				31831.22	95.80			
—	房屋拆迁	24567.46				24567.46	73.94			

二	其他征拆费用	7263.76			7263.76	21.86			
II	工程其他费用			743.30	743.30	2.24			
III	工程预备费			651.49	651.49	1.96			
一	基本预备费			651.49	651.49	1.96			
二	涨价预备费								
IV	建设期证券利息								
V	固定资产投资方向 调节税								
	总投资	31531.22		1394.79	33226.00	100.00			
	各工程费用占建设 项目总投资的比例 (%)	95.60		4.20	100.00				

根据上述测算,在按2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为55,397.17万元。

在按2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%的90%即6.75%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为50,484.04万元。

在按2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%的80%即6.00%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为45,570.91万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算,在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,赤峰市红山区黑沟门村棚户区改造项目,在土地挂牌出让价格分别以2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%的100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让收入35220万元,项目总投资33226万元,棚改债券本息28400万元,预期土地出让收入对融资成本覆盖倍数约为1.06倍,对项目债券本息的保障倍数为1.24倍,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。



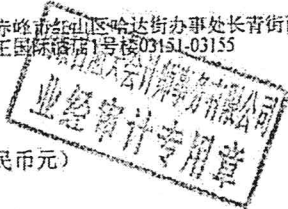
请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本) (副本号: 4-2)

统一社会信用代码 911504023185771846

名称	内蒙古旭天会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街办事处长青街西段南瑞乌达路以西天王国际裙楼1号楼03151-03155
法定代表人	张彦
注册资本	叁仟万(人民币元)
成立日期	2014年12月24日
营业期限	自2014年12月24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;法律、法规允许会计师事务所从事的其他业务;会计咨询、财务咨询;工程项目的预决算审计;税务服务;资产评估、清算服务(含新旧汽车的评估服务);企业管理咨询。(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)



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;法律、法规允许会计师事务所从事的其他业务;会计咨询、财务咨询;工程项目的预决算审计;税务服务;资产评估、清算服务(含新旧汽车的评估服务);企业管理咨询。(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)



2018年11月08日

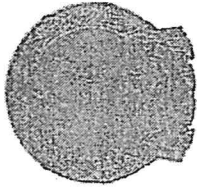
证书序号:0000705

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古旭夫会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张彦

经营场所: 内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街办革街
 长青街西段南昭乌达路以西关王国际酒店
 1号楼03151-03155

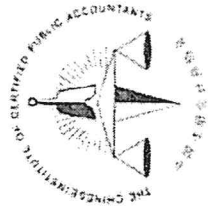
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 15040032

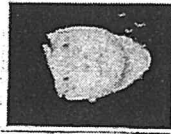
批准执业文号: 内财会〔2015〕310号

批准执业日期: 2015-04-03





姓名: 张丽华
Full name: 张丽华
Sex: 女
Date of birth: 1945-11-19
Working unit: 内蒙古中天会计师事务所有限公司
Member ID No: 150400010003



Annual Renewal Registration
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



150400010003

注册编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of certificate

张丽华2018年度年检通过

协会注册编号: 1596 03 13
Subscribed to the Institute (CICPA)

发证日期: 年 月 日
Date of issue

年 月 日
Date



姓名: 刘亚玲
 Sex: 女
 No: 1044-10-08
 Date of Birth: 1944-10-08
 Working Unit: 内蒙古中天会计师事务所有限公司
 Working Card No: 150402441008082



年度检验合格
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效
 This certificate is valid for another year after this renewal.



刘亚玲2018年度年检通过

150400100075

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
 No. of Certificate

2000 02 20
 内蒙古自治区
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance