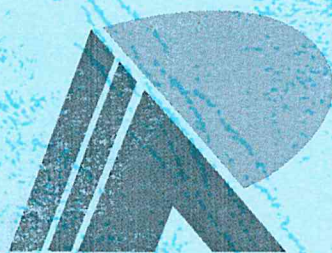


专项审计报告

内正合专审字[2018]第5号



内蒙古正合会计师事务所有限公司

地址：新城区金帝商务大厦 A 座 1 区 4 楼东侧 邮编：024000
电话：(0476) 8220147、8244709、8241513 传真：8241510

阿鲁科尔沁旗2019年新城铁北片区棚户区改造项目棚 改专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

防伪编号: caa22018195066bed

报告编号: 1504000520180132

报告文号: 内正合专审字(2018)第5号

委托单位: 阿鲁科尔沁旗住房和城乡建设局

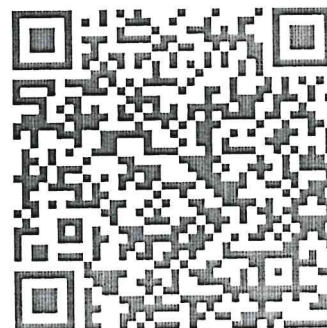
被审(验)单位: 阿鲁科尔沁旗住房和城乡建设局

报告日期: 2018-11-28

报备日期: 2018-11-28

被审单位所在地: 赤峰市阿鲁科尔沁旗

签名注册会计师: 张桂红 宋洪涛



事务所名称: 内蒙古正合会计师事务所有限公司

事务所电话: 0476-8241510

传真: 0476-8241510

通讯地址: 内蒙古自治区赤峰市新城区金帝商务大厦A座1区4楼东侧03042

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>

阿鲁科尔沁旗 2019 年
新城铁北片区棚户区改造项目棚改专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

内正合专审字（2018）第 5 号

阿鲁科尔沁旗住房和城乡建设局：

我们接受贵局委托，对赤峰市阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目棚改专项债券（以下简称本期债券）相关棚户区改造项目的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》。发行人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性财务信息存在差异。

本次评价仅供发行人本次发行阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目棚改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，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时我们查阅了发行人提供的《关于实施阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目的批复》（阿政字[2018]177 号）、《阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区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：

1. 本期债券应付本息情况

阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目计划总融资金额 10,000.00 万元，本期债券年利率假定为 3.95%，债券存续期为 10 年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，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
2019 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2020 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2021 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2022 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2023 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2024 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2025 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2026 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	3.95%	395.00
2028 年	10,000.00	10,000.00		3.95%	395.00
合计		10,000.00			3,950.00

2、土地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土地出租、出让实现。阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目改造部分总占用土地面积为 96000.00 m²（144.00 亩），拆迁居民 174 户，全部为货币化补偿，其中产权置换户数为 70 户，货币补偿户数为 104 户，拆除用房总建筑面积 19500.00 m²，其中有证房屋面积为 12215.43m²，附属房屋面积为 7284.57m²，土地出让价格参照项目建设地相邻地块同类

性质土地的出让价格作为依据，同时处于稳健性考虑，本地块土地出让价格考虑一定的下浮，按照 110.00 万元/亩进行计算，通过计算有土地出让共可获得收益 15,523.20。另外，各年暂时闲置的土地作为临时用地，可以市场价格对外出租。出租面积按照各年出让后剩余土地的 90%，出租价格暂按 0.40 万元/亩·年。共可获得土地出租收益 359.84 万元。

根据《阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目可行性研究报告》设定的假设条件，按照土地出租、出让价格、债券利率分别降低和提高 5%、10%、15% 做出单因素动态分析。

(2) 土地出租、出让产生的净现金流入

假设阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目，自融资开始日起本项目第二年开始土地出让，第十年土地出让完毕，另外，各年暂时闲置的土地作为临时用地，可以市场价格对外出租。出租面积按照各年出让后剩余土地的 90%。本报告土地出让价格参照项目建设地相邻地块同类性质土地的出让价格作为依据，同时处于稳健性考虑，本地块土地出让价格考虑一定的下浮，按照 110.00 万元/亩进行计算，出租价格暂按 0.40 万元/亩·年，通过出租、出让土地，共可获得收益 15,883.04 万元。

项目收益计算表

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
商住混合用地出让面积(亩)	0.00	3.53	3.60	3.67	3.74	3.67	3.81	3.60	3.67	111.84	141.12
出让价格(万元/亩)	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	
出让收入(万元)	0.00	388.08	395.84	403.60	411.36	403.60	419.13	395.84	403.60	12,302.14	15,523.20
出租土地面积	0.00	123.83	120.59	97.95	75.31	91.47	68.77	123.68	100.97	97.03	996.62
出租价格	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
出租土地收入	0.00	49.54	48.24	39.18	30.12	36.59	27.51	49.47	40.39	38.81	359.84
土地收入合计	0.00	437.62	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12,340.95	15,883.04

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

本次融资项目收益为项目开发后产生的现金流入，项目未出让前需支付的资金利

息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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：本项目在偿还期 2020 年 1 月至 2028 年 12 月进行土地出让，土地出让收益总额为 15,523.20 万元，另外，各年暂时闲置的土地作为临时用地，可以市场价格对外出租，出租面积按照各年出让后剩余土地的 90%，出租价格暂按 0.4 万元/亩·年，共可获得土地出租收益 359.84 万元，所以本项目偿债资金来源共计为 15,883.04 万元，可以完全覆盖债券本息。同时根据供地计划，在债券偿还期的各个年度，土地收益所得都可以覆盖当年本息。偿还期综合偿债备付率为 1.17。由此说明，本项目有着非常好的偿债能力。

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	项目建设资本金	小计
2019 年		395.00	395.00	0.00	395.00	395.00
2020 年		395.00	395.00	437.62		437.62
2021 年		395.00	395.00	444.08		444.08
2022 年		395.00	395.00	442.78		442.78
2023 年		395.00	395.00	441.49		441.49
2024 年		395.00	395.00	440.19		440.19
2025 年		395.00	395.00	446.63		446.63
2026 年		395.00	395.00	445.31		445.31
2027 年		395.00	395.00	443.99		443.99
2028 年	10,000.00	395.00	10,395.00	12,340.95		12,340.95
合计	10,000.00	3,950.00	13,950.00	15,883.04	395.00	16,278.04
偿债备付率						1.17

本项目按设定的标准条件，各年度偿债备付率均大于 1，综合偿债备付率为 1.17。

偿还能力较好。

本报告土地出让价格、债券利率、土地出租价格分别做出降低和提高5%、10%、15%的单因素动态分析。由于本项目债券发行额度已经确定，工程投资只涉及到资本金收回状况如何，不影响债券还付平衡，由此，不作为分析指标。得出如下结果。

债券的融资平衡影响因素对偿债备付率的影响分析表

变化因素\变化率		-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
土地出让价格	综合备付率	1.00	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29	1.34
	2020年	0.96	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26
	2021年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2022年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2023年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2024年	0.96	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26
	2025年	0.98	1.03	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28
	2026年	0.97	1.03	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28
	2027年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.18	1.23	1.28
2028年	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37	
债券利率	综合备付率	1.22	1.20	1.19	1.17	1.16	1.14	1.13
	2020年	1.30	1.23	1.17	1.11	1.06	1.01	0.96
	2021年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.98
	2022年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	2023年	1.31	1.24	1.18	1.12	1.06	1.02	0.97
	2024年	1.31	1.24	1.17	1.11	1.06	1.01	0.97
	2025年	1.33	1.26	1.19	1.13	1.08	1.03	0.98
	2026年	1.33	1.25	1.19	1.13	1.07	1.02	0.98
	2027年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.98
2028年	1.19	1.19	1.19	1.19	1.18	1.18	1.18	
土地出租收入	综合备付率	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.18
	2020年	1.09	1.09	1.10	1.11	1.11	1.12	1.13
	2021年	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.14	1.14
	2022年	1.10	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14
	2023年	1.10	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.14
	2024年	1.10	1.10	1.11	1.11	1.12	1.13	1.13
	2025年	1.11	1.12	1.13	1.13	1.14	1.14	1.15
	2026年	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14	1.14
	2027年	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14
2028年	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	

基于财政部对地方政府发行项目自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为阿鲁科尔沁旗2019年新城铁北片区棚户

区改造项目棚改专项债券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，为阿鲁科尔沁旗棚户区改造提供足够的资金支持，保证阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目的顺利施工。同时，项目销售为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目棚改专项债券还本付息要求。

内蒙古正合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 11 月 28 日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码1150421011572530J



颁发日期 2018年04月03日

机构名称 阿鲁科尔沁旗住房和城乡建设局

机构性质 机关

机构地址 阿鲁科尔沁旗天山镇新城区集通路东天元大街

负责人 郝大鹏



赋码机关

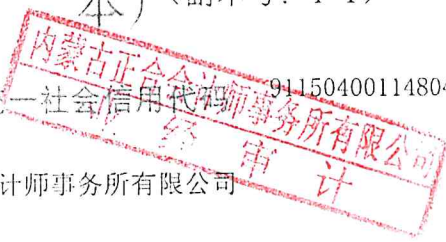
注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。



营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码: 911504001148044290
内蒙古正合会计师事务所有限公司



名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

有限责任公司(自然人投资或控股)

内蒙古自治区赤峰市新城区金帝商务大厦A座1区4楼东侧03042-03043

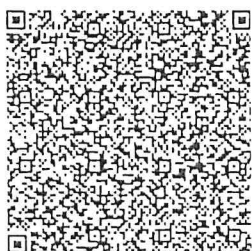
张桂红

伍拾万(人民币元)

1999年12月02日

自1999年12月02日至 2024年12月10日

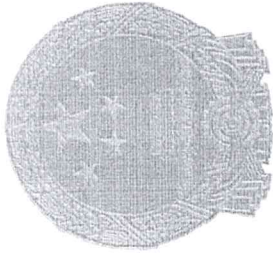
审计企业会计报表;出具审计报告;办理企业合并、分立、清算业务;注册资金验证;会计咨询服务;房屋租赁;建设工程竣工财务决算审计(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 07 19

2018年 7月 19日



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》。

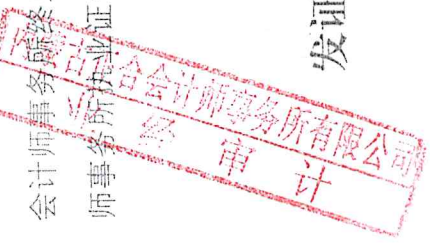
会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古正合会计师事务所有限公司
 主任会计师: 张桂红
 办公场所: 内蒙古自治区赤峰市新城区金帝商厦六层A座1区4楼东侧03012
 组织形式: 有限责任
 会计师事务所编号: 15040005
 注册资本(出资额): 0万元
 批准设立文号: 内财协字(99)1038号
 批准设立日期: 1999-11-09



发证机关:

二〇一六年 月 日



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

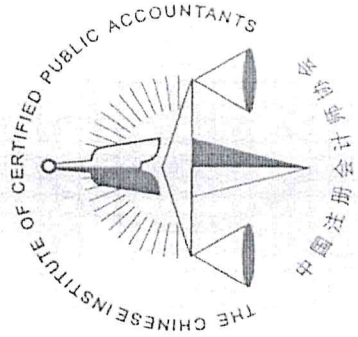
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



内蒙古正合会计师事务所有限公司
 业经 审计
 中华人民共和国财政部制
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China



姓名	张桂红
性别	女
出生日期	1967-07-25
工作单位	赤峰市正合会计师事务所有限公司
身份证号码	150402670725112



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

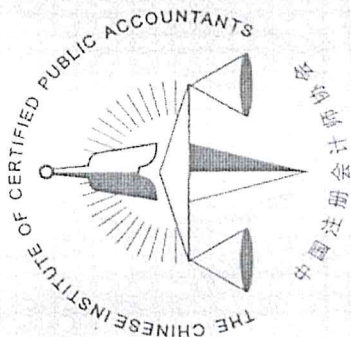
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



内蒙古自治区
 赤峰市正合会计师事务所有限公司
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China



姓名	宋洪涛
Sex	男
Date of birth	1971-10-24
Working unit	赤峰市正合会计师事务所有限公司
Identity card No.	150404711024223

