

乌审旗嘎鲁图镇2018年棚户区改造项目专项债券预期收益、支出及融资平衡情况专项审计报告

防伪编号: 2f6f2018186960af9
报告编号: 1527000820180250
报告文号: 鄂金所审字【2018】第255号
委托单位: 乌审旗房屋征收局
被审(验)单位: 乌审旗房屋征收局
报告日期: 2018-08-19
报备日期: 2018-08-20
被审单位所在地: 东胜区
签名注册会计师: 高云 郝永清



事务所名称: 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所
事务所电话: 0477-8387726
传真: 0477-8387729
通讯地址: 鄂尔多斯市鄂尔多斯西街鑫牛大厦11楼(11号信箱)
电子邮件: 568289239@qq.com
事务所网址: www.jtp-cpa.com

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, 报告的法律主体责任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: 0471-4192612
防伪查询网址: <http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

乌审旗嘎鲁图镇 2018 年城中村
棚户区改造项目(第一期)
收益与融资自求平衡
专项审计报告

鄂金所审字【2018】第 255 号

乌审旗房屋征收局：

我们接受委托，对贵局提供的乌审旗嘎鲁图镇 2018 年城中村棚户区改造项目（第一期）可行性研究报告中专项债券预期收益、支出及融资平衡情况进行审计。我们实施审计程序所依据的审计资料及其他相关材料由乌审旗房屋征收局提供，乌审旗房屋征收局管理当局对资料的真实性、合法性和完整性负责，我们的责任是在实施审计工作的基础上对委托审计事项发表审计意见。

我们按照《中国注册会计师审计准则》及国家有关审计制度的规定计划和实施审计工作，包括检查、询问、收集证据等我们认为必要的审计程序，获取支持评价委托事项的证据。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表意见提供了基础。

一、项目基本情况

(一) 立项基本情况

1、项目名称：乌审旗嘎鲁图镇 2018 年城中村棚户区改造项目（第一期）

2、项目性质：棚户区改造工程



3、改造地点：嘎鲁图镇改造范围为东至嘎鲁图镇汽车站、西至西转盘、南至达布察克村原村委、北至达布察克路及达布察克路以北部分零散危旧房住户。

4、改造规模：根据内建保函【2018】511号2018年乌审旗城市棚户区备案表，其中嘎鲁图镇拆迁户数为470户，本次第一期申请313户，拆迁建筑面积为43820平方米，拆迁地块占地面积为440970平方米，拆迁土地全部为国有土地。按照 1:1.3进行房屋采购，预计采购房屋建筑面积56966平方米。

5、投资规模：该项目总投资26,304.00万元，其中：企业自筹或政府统筹5,304.00万元，计划申请专项债券21,000.00万元。

6、建设期：2018年6月—2019年6月

7、实施主体：乌审旗房屋征收局

(二) 资金筹措方案

1、筹资基本情况

该项目总投资 26,304.00 万元，其中：企业自筹或政府统筹 5,304.00 万元，计划申请专项债券 21,000.00 万元，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发[1996]35 号）有关规定。

项目资金筹措计划表

| 总投资 (万元) | 企业自筹或政府统筹 (万元) | | 申请专项债券 (万元) | |
|-------------|-----------------|-----------------|-------------|--------|
| | 企业自筹或政府 统筹额度 | 企业自筹或政府 统筹比例 | 债券额度 | 债券比例 |
| 26304 | 5304 | 20.10% | 21000 | 79.90% |

2、债券情况偿还计划

根据《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）文件的债券政策，本项目计划申请专项债券还款资金来源为地方政府本级财政预算内资金（主要为棚改后的土地出让金）。2018年内蒙古（鄂尔多斯市）棚改专项债券期限为10年，利息按一年一付，本项目计划申请专项债券21,000.00万元，假设票面利率为4.5%，完成全部改造后的第十年还本付息共计30,450.00万元。

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过对多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退土地440,970.00平方米，地块计划2020年出售，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。预计土地出让收入所得扣除相关支出后的净收益可用于偿还本项目拟借入计划申请专项债券的本息。

经调查，嘎鲁图镇2015年1类住宅用地交易价为550元/平方米，2016年同比增长7.3%，2017年的经济增长速度为9%，2018年预计年均增长7.5%，平均每年增速8%计算（乌审旗2017年2018年政府工作报告）。预计棚改2020年全部完成并可出让的土地价格上升为800元/平方米，合计出让金为35,278.00万元。

本项目申请发行债券21,000.00万元，假设票面利率为4.5%，10年期债券预计到期本息为30,450.00万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的1.16倍。

本项目总投资26,304.00万元，本项目的保障倍数为1.34倍。

二、审计意见

经审计，我们没有注意到任何事项使我们认为乌审旗房屋征收局提供的《乌审旗嘎鲁图镇 2018 年城中村棚户区改造项目（第一期）可行性研究报告》中有关专项债券预期收益、支出及融资平衡情况不是恰当编制的。而且，我们认为该项目不能偿还债券本息的风险较低。

鄂尔多斯金天平联合会计师事务所



中国·鄂尔多斯

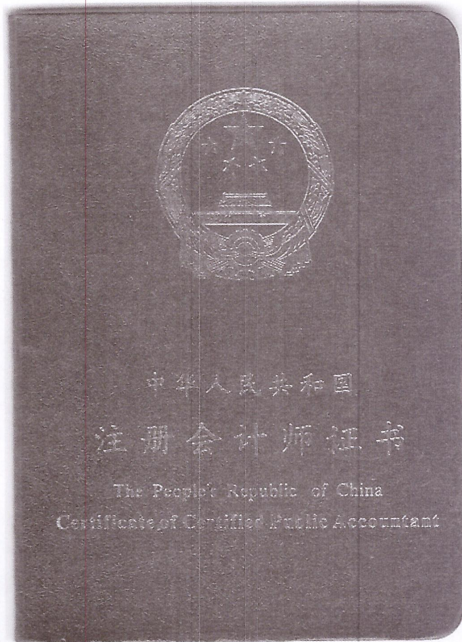
中国注册会计师：高云



中国注册会计师：郝永清



2018 年 08 月 19 日



152700080048

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

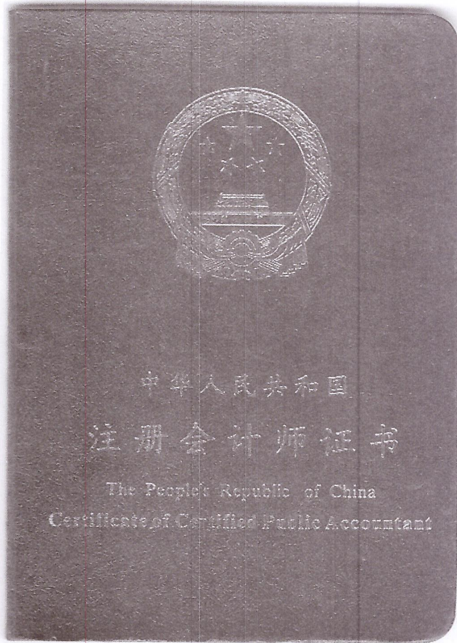
批准注册协会: 1996 03 13
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

鄂永清

| | |
|-------|-----------------|
| 姓名 | 鄂永清 |
| 性别 | 男 |
| 出生日期 | 1946-08-26 |
| 工作单位 | 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所 |
| 身份证号码 | 152701480826082 |





152700080047

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

1996 03 13

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

鄂尔多斯金天平联合会计师事务所

姓名: 高云
性别: 男
出生日期: 1963-08-10
工作单位: 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所
身份证号码: 152701630610067

Identity card No.



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 911506027014157869

名称 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所

类型 普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区东胜区鄂尔多斯西街鑫牛大厦11层

执行事务合伙人 高云;郝永清

成立日期 2000年02月29日

合伙期限 2000年02月29日至长期

经营范围 财务审计查证、经济效益承包经营及离任审计、财务咨询服务、注册资金验证、基建预决算审计、财务、审计人员培训(非学历教育)、打字、复印、经济案件鉴定。(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 10 日

证书序号: NO.003937

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: 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所

主任会计师: 高云

办公场所: 鄂尔多斯市东胜区鄂尔多斯西街
大厦11层

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 15270008

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 内财协字[2000]41号

批准设立日期: 2000年02月02日



发证机关: 内蒙古自治区财政厅
二〇〇〇年二月二日

中华人民共和国财政部制