

城川镇城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项审计报告

防伪编号： b3f82019201040b6b

报告编号： 1527000820190384

报告文号： 鄂金所审字【2019】 第023号

委托单位： 鄂托克前旗城川镇人民政府

被审（验）单位： 鄂托克前旗城川镇人民政府

报告日期： 2019-01-19

报备日期： 2019-01-20

被审单位所在地： 鄂尔多斯

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>



城川镇城中村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项审计报告

鄂金所审字【2019】第023号

鄂托克前旗城川镇人民政府：

我们接受委托，对鄂托克前旗城川镇人民政府提供的城川镇城中村棚户区改造项目可行性研究报告中专项债券预期收益与融资平衡情况进行审计。我们实施审计程序所依据的资料由鄂托克前旗城川镇人民政府提供，鄂托克前旗城川镇人民政府管理当局对其提供的资料以及提供的有关该项目的收益预测及预测所依据的各项假设负责。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《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》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：城川镇城中村棚户区改造项目
- 2、项目性质：棚户区改造工程
- 3、改造地点：本次改造地点位于鄂托克前旗城川镇北至金元街、西至学府路、南至兴城街、东至城川嘎查村标处。



4、改造规模：本项目征收住宅 269 户，共计拆迁建筑面积 49891.47 平方米，拆迁地块占地面积 172000.86 平方米，拆迁土地全部为国有土地。

5、投资规模：本项目总投资 18,750.00 万元，政府投资为 3,750.00 万元，计划申请专项债券共 15,000.00 万元，已于 2018 年 8 月申请棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，本次计划申请专项债券 12,000.00 万元。

6、建设期：2018 年 6 月—2021 年 12 月

7、实施主体：鄂托克前旗城川镇人民政府

（二）资金筹措方案

1、筹资基本情况

本项目总投资 18,750.00 万元，政府投资为 3,750.00 万元，计划申请专项债券共 15,000.00 万元，已于 2018 年 8 月申请棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，本次计划申请专项债券 12,000.00 万元。项目的自有资金占到项目总投资的 20%，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：自筹资金所占比例大于等于 20%。

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)		
	政府投资额度	政府投资比例	本次申请 债券额度	已申请 债券额度	债券比例

18750.00	3750.00	20%	12000.00	3000.00	80%
----------	---------	-----	----------	---------	-----

2、债券本息及偿还计划

(1) 应付债券本息

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（主要为棚改后调控土地的出让金及新建商业房屋的销售款）。本项棚改专项债券申请额度共计 15,000.00 万元，假设票面利率为 4.5%，期限为 15 年，应付债券本息情况如下：

城川镇城中村棚户区改造项目债券融资本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 0 年		15,000.00		15,000.00		
第 1 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 5 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 7 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 8 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 9 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 10 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 11 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 12 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 13 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第 14 年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00

第 15 年	15,000.00		15,000.00		675.00	15,675.00
合计			15,000.00		10,125.00	25,125.00

综上，城川镇城中村棚户区改造项目债券融资 15 年本息和共计 25,125.00 万元。

(2) 债券偿还计划

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，可腾退出土地 172000.86 平方米，地块计划 2022 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。

经调查，城川镇 2016 年 1 类住宅拆迁补偿地价为 960.00 元/平方米，按每年增速 9% 计算（鄂托克前旗 2017 年政府工作报告），预计到 2022 年的土地出让价格为 1,610.00 元/平方米，可取得土地出让金为 27,692.00 万元。

本项目申请发行债券 15,000.00 万元，假设票面利率为 4.50%，15 年期债券，预计到期本息共计 25,125.00 万元，本项目的销售收益为融资成本覆盖倍数的 1.1 倍。本次申请的债券 12,000.00 万元，预计到期本息为 20,100.00 万元，项目的土地出让收益为本次融资成本覆盖倍数的 1.38 倍。

本项目总投资为 18,750.00 万元，土地出让收益为本项目的保障倍数为 1.48 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鄂托克前旗城川镇人

民政府提供的《城川镇城中村棚户区改造项目可行性研究报告》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。

本报告仅供本次城川镇城中村棚户区改造项目申请债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

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



二〇一九年一月十九日



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

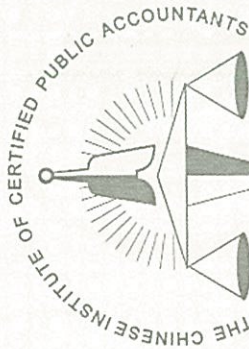
152700080047

证书编号: 152700080047
No. of Certificate 内蒙古注册会计师协会

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

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

4



中国注册会计师

姓名	高云
性别	男
出生日期	1965-08-10
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





中华人民共和国
注册会计师证书
The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

152700080048

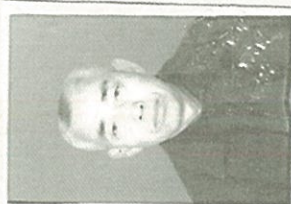
证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

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

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d



姓 名 郝永清
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1946-08-26
Date of birth
工 作 单 位 鄂尔多斯金天平联合会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 152701460826082
Identity card No.



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
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鑫牛
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



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