

太仆寺旗昌正联合会计师事务所

专项鉴证报告

太昌会专审字(2018)17号

关于正镶白旗住房和城乡建设局 锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债 券项目收益平衡方案的专项评价报告

正镶白旗住房和城乡建设局:

太仆寺旗昌正联合会计师事务所(以下简称受托方)接受正镶白旗住房和城乡建设局委托(以下简称委托方)对委托方锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项目收益平衡方案进行专项审计评价。

受托方确认人员组成了评估论证审计组,根据《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》及有关规定,本着独立、客观、公证、实事求是的原则,实地实施了项目的相关数据、票证的必要审计程序,在委托方提供资料的真实性、合理性、完整性、有效性的前提下进行的。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。

对委托方提供的锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项目相关文件和材料,按照中国注册会计师其他鉴证准则和相关规定进行了收益平衡专项审核,是注册会计师的责任。

太昌会专审字(2018)17号

委托方所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方与相关当事方的责任。

现将委托方锡林郭勒盟正镶白旗2019年棚户区改造专项债券项目收益平衡方案进行专项审计论证情况发表如下意见：

一、委托方基本情况

- 1、单位名称：正镶白旗住房和城乡建设局
- 2、注册地址：正镶白旗明安图镇朝格温都开发区
- 3、法定代表人：阿古达木
- 4、统一社会信用代码：11152529011686722U
- 5、机构性质：机关

二、审计评估论证情况如下：

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》。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能够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。

由于预期的事项通常并非预期发生，并且会受到出让周期、出让价格变化等影响，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，本次评价的土地改造项目，预期土地出让收入对应的政府性债券收入能够合理报账偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

大会审字(2018)17号

三、总体评价结果如下：

1、应付本息情况：

锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项目计划总投资 6000.00 万元，其中通过专项债券融资 6000.00 万元。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 300.00 万元，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	预期 本金金额	本期 偿还本金	期末 本金余额	融资 利率	应付利息
1	6000.00		6000.00	5%	300.00
2	6000.00		6000.00	5%	300.00
3	6000.00		6000.00	5%	300.00
4	6000.00		6000.00	5%	300.00
5	6000.00		6000.00	5%	300.00
6	6000.00		6000.00	5%	300.00
7	6000.00		6000.00	5%	300.00
8	6000.00		6000.00	5%	300.00
9	6000.00		6000.00	5%	300.00
10	6000.00	6000.00		5%	300.00
合计		6000.00			3000.00

2、出让产生的净现金流入：

(1)、基本假设条件及依据

锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项

锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项
2018 年 17 号

目的改造范围如下表:

项目名称	四至			
	2019年棚户区改造专项债券项目	东至 明安图镇 东外环	西至 明安图镇 苗圃	北至 明安图镇 北外环口

经询证参考 2016-2018 年正镶白旗相应住宅用地、商业用地出让价格, 如下表:

2016年-2018年成交地块情况一览表

序号	名称	位置	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/ m ²)	出让 时间	土地 用途
1	正镶白旗三利房地产	正镶白旗乌宁巴图西街	856.85	912545.25	1065	2017年	商业
2	内蒙古集通凯宸房地产	明安图镇第三小学南侧	2992.74	2750328.06	919	2016年	商业
3	中国铁塔股份有限公司锡林郭勒盟分公司	明安图镇东营街东侧	96	120199.68	1252.08	2018年	商业
4	巴彦淖尔市中鑫房地产	明安图镇明安图东街北侧	10573.9	6185202.8	584.95	2017年	住宅
5	正镶白旗三利房地产	乌宁巴图西街	5223.15	2914517.7	558	2017年	住宅

大会审字(2018)17号

6	正镶白旗宏 建建筑	明安图镇乌宁巴 图西街北侧	34737.5	22232000	640	2018年	住宅
---	--------------	------------------	---------	----------	-----	-------	----

总拆迁户数 200 套(其中有产权 170 套,无产权 30 套), 拆迁面积 30000 平方米, 改造完成后面积 60000 平方米, 周边空地及市政用地面积为 50000 m², 土地面积合计为 110000 m², 约合 165 亩。本项目计划 2019 年开始进行征拆工作, 到 2024 年 5 年内完成交易, 且全部于一年内完成出让, 出售方式采用分部出售(其中 2020 年预计出售 20000 m², 2021 年预计出售 30000 m², 2022 年预计出售 30000 m², 2023 年预计出售 20000 m², 2024 年预计出售 10000 m²)。本项目出让价格按照 GDP 平均增幅 8.0%考虑, 预计 5 年后商业土地出让价格为 2360.16 元/m², 住宅用地出让价格为 1110.81 元/m², 按权重 50%, 预计本项目土地出让平均单价 916.36 元/m²。

(2)、出让产生的净现金流入

假设锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项目土地自融资之日起第 5 年内开始交易, 且全部于一年内出让, 假设出让情况按全部土地 100%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	四至	按 100%计算
----	----	----------

大会审字(2018)17号

2019年棚户区改造专项债券项目	东至明安图镇东外环,西至明安图镇苗圃,北至明安图镇北外环口,南至明安图镇308省道	10080.00
合计		10080.00

(2)、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:

锡林郭勒盟正镶白旗2019年棚户区改造专项债券项目总投资6000.00万元,专项债券融资6000.00万元,融资年利率5%,融资偿还期限10年,融资利息3000.00万元。改造完成后土地面积60000平方米,周边空地及市政用地面积为50000m²,土地面积合计为110000m²,约合195亩。按改造后土地100%出让,取得收入10080.00万元,本息覆盖倍数为1.12。如下表:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目收益 (100%出让)
1		300.00	300.00	
2		300.00	300.00	
3		300.00	300.00	
4		300.00	300.00	
5		300.00	300.00	
6		300.00	300.00	
7		300.00	300.00	

大会审字(2018)17号

8		300.00	300.00	
9		300.00	300.00	
10	6000.00	600.00	6300.00	10080.00
合计	6000.00	3000.00	9000.00	10080.00
本息覆盖倍数				1.12

金额单位：人民币万元

三、审计评价意见：

综上所述，锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造专项债券项目总投资 2 亿元，专项债券融资 6000.00 万元，融资年限 10 年，年利率 5%，十年利息总额 3000.00 万元，项目本息合计 9000.00 万元。如果项目按照相关批复文件及内容要求顺利实施，改造土地能够如期出让并取得出让收入，预期土地出让收入对应的政府性债券收入能够合理报账偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

太仆寺旗昌正联合会计师事务所



中国注册会计师



苗海

中国注册会计师



吴生

2018 年 11 月 28 日

地址：太仆寺旗宝昌镇兴达花苑小区

太会审字(2018)17号

目。

三、改造范围：正镶白旗明安图镇北至北外环口，西至苗圃，南至308省道，东至东外环。

四、项目总投资：申请财政部专项债券融资6000万元。

五、项目建设期：2019年1月1日-2021年1月1日。

六、拆迁户数及面积：项目建设内容及规模：改造200套住房，改造拆迁面积为30000平方米，改造完面积为60000平方米。

会审(2018)17号

正镶白旗住房和城乡建设局

2018年11月26日

正镶白旗住房和城乡建设局办公室

2018年11月26日印

口、西至苗圃、南至 308 省道、东至东外环。

5、项目建设周期：2019 年 1 月 1 日-2021 年 1 月 1 日。

6、项目总投资：申请财政部专项债券融资 6000 万元。

7、房屋征收部门：正镶白旗住房和城乡建设局。

正镶白旗(2018)17号

正镶白旗住房和城乡建设局

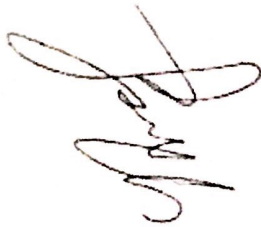
2018 年 11 月 26 日

正镶白旗住房和城乡建设局办公室

2018 年 11 月 26 日印

附表2

棚户区调查摸底和改造计划表

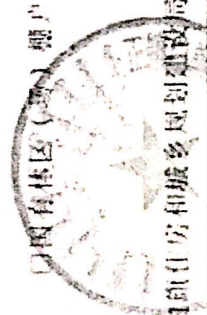


□国有工矿棚户区

□国有垦区危房

棚户区类别(单选): 城镇棚户区

国有林区(场)棚户区(危房)



填报单位(加盖公章): 郑州市住房和城乡建设局

单位: 户

项目序号	项目名称	所在县(市)区	项目地址	属于城镇棚户区, 请选择序号填写: 1 城市危房; 2 城中村; 3 改建(新建、翻建)工程; 4 中央企业棚户区	属于国有工矿棚户区, 请选择的, 请填写: 1 中央企业棚户区; 2 非中央企业棚户区	属于国有林区(场)、国有垦区棚户区和危险棚户区的, 请选择序号填写: 1 管护用房; 2 长期劳动居住的困难家庭危房	2017年底剩余户数	2018-2020年计划改造			2020年以后待改造	
								2018年	2019年	2020年		
正雅台廉小洋4个项目												
21	正雅台廉小洋4区	正雅台	明安路				2700	1011	500	211	300	1650
22	正雅台廉小洋4区	正雅台	明安路				51	11	50	11		
23	正雅台廉小洋4区	正雅台	明安路				200	200		200		
24	正雅台廉小洋4区	正雅台	明安路				500	300			200	
21	正雅台廉小洋4区	正雅台	明安路				1050	0				1050

合格证 (2018)

电话:

联系人: 王日芳

填报日期: 2018年5月16日

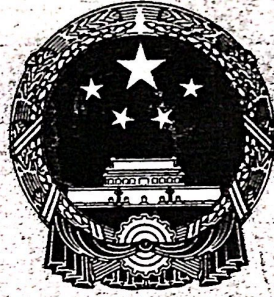
2016-2018年财政收支基本数据

编制单位：正镶白旗财政局

单位：万元

年度	收入							支出				备注	
	其中：							其中：					
	合计	一般公共预算收入	返还性收入	一般性转移支付收入	专项转移支付收入	债务转贷收入	调入资金	上年结余	合计	一般公共预算支出	上解支出		暂付款
2016	158935	13643	1286	28872	51468	41811	916	9999	156227	112317	1900		42010
2017	130401	11363	1859	39159	58939	11357	1966	6129	122082	116960	2239		4183
2018	124898	11800	203	37575	57107	9853		8060	127838	123000	1858		2978

正镶白旗财政局 (2018)



营业执照

(副本) 副本号: 1-1

统一社会信用代码

统一社会信用代码 91152527816307080A

名称

太仆寺旗昌正联合会计师事务所

类型

普通合伙

主要经营场所

内蒙古自治区锡林郭勒盟宝昌镇解放西街

执行事务合伙人

苗海

成立日期

2000年06月13日

合伙期限

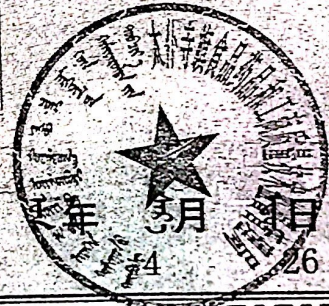
2000年06月13日至长期

经营范围

企业资本验证、资产评估、建筑预决算核审、厂长、经理离任审计、会计业务咨询等会计报表审计、审核、建帐建制、财务收支等（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



2017

证书序号: NO.003781

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: 太仆寺旗昌正联合会计师事务所

主任会计师: 苗海

办公场所: 锡林郭勒盟太仆寺旗宝昌镇

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 15250003

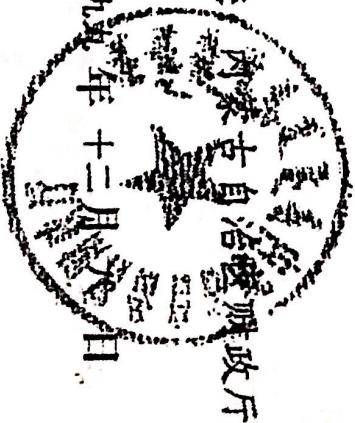
注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 内财协字(1999)1156号

批准设立日期: 1999年12月08日

太仆寺旗 1999 12 18 17 号

发证机关



中华人民共和国财政部制



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.

姓名 苗 涛
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1949-06-05
 Date of birth
 工作单位 太仆寺盟正联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 152527490605031
 Identity card No.

太 师 子 (2018) 17 号

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



请溯2018年每年检验通过

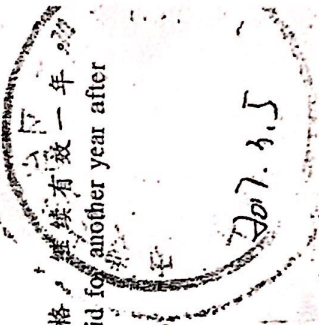
证书编号：152500030013
 No. of Certificate

批准注册协会：内蒙古自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000 年 4 月 16 日
 Date of Issuance



中华人民共和国财政部
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China



05 年 4 月 20 日
 19 /m /d



姓名 吴生
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1945-10-05
 Date of birth
 工作单位 太仆寺盟正联会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 1525274451005001
 Identity card No.

证书编号: 152500030015
 No. of Certificate
 批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2000 年 04 月 16 日
 Date of issuance

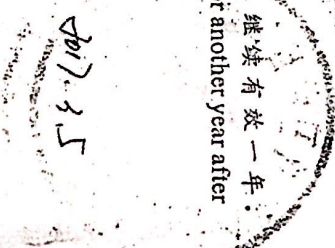
大公报 (2018) 17 号

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



吴生2010年年度年检通过



2005 年 5 月 16 日