

---

# 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)18号

---

### 关于苏尼特右旗住房和城乡建设局 赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目 收益平衡方案的专项评价报告

苏尼特右旗住房和城乡建设局：

太会审字(2018)18号

太仆寺旗昌正联合会计师事务所(以下简称受托方)接受苏尼特右旗住房和城乡建设局委托(以下简称委托方)对委托方赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造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。

对委托方提供的赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造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。

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。

现将委托方赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造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：苏尼特右旗住房和城乡建设局
- 2、注册地址：苏尼特右旗赛汉塔拉镇
- 3、法定代表人：刘洪涛
- 4、统一社会信用代码：11152524MB0U378559
- 5、机构性质：机关

### 二、审计评估论证情况如下：

太会审字(2018)18号

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。

### 三、总体评价结果如下：

#### 1、应付本息情况：

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目计划总投资

15358.50 万元，其中通过专项债券融资 12500.00 万元，项目单位自筹 2858.5 万元。假设融资年利率 4.9%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 686.00 万元，第十年偿还本金。应还本付息情况如下：

大会审字(2018)18号

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	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
2	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
3	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
4	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
5	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
6	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
7	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
8	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
9	12500.00		12500.00	4.9%	612.50
10	12500.00	12500.00		4.9%	612.50
合计		12500.00			6125.00

2、出让产生的净现金流入：

(1) 基本假设条件及依据

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目的改造范围如下表：

项目名称	四至（赛汉塔拉镇内）			
赛汉塔拉镇 2018年度棚 户区改造项 目	东至 锡林路	西至 巴彦路	北至 额仁淖尔 街	南至 脑干路

大会审字(2018)18号

本项目拆迁户数500户（套），拆迁面积70000m<sup>2</sup>，改造完面积280000m<sup>2</sup>，约合420亩，土地性质为建设土地。其中规划商业用地112000m<sup>2</sup>，住宅用地168000m<sup>2</sup>。该用地尚未编制控制性详细规划。

经询证参考2016-2017年苏尼特右旗相应住宅用地、商业用地出让价格，如下表：

2016年-2017年成交地块情况一览表

序号	名称	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让 时间	土地 用途
1	苏尼特右旗 农村信用合 作联社	阿尔善街锡林路	147.64	148599.66	1006.5	2016年	商业
2	化德县亚太 地产	宝力嘎街图门路	864.39	1001136.5	1158.2	2016年	商业
3	吉安泰房地 产	朱日和街都仁路	1347.61	1649339.8	1223.9	2017年	商业
4	赛汉房地产	阿尔善街都仁路	952.58	1234162.6	1295.6	2017年	商业
5	景元房地产	脑穆根街杭盖路	5401.57	5775898.8	1069.3	2017年	商住
6	吉安泰房地 产	朱日和街都仁路	12244.11	1242300	102	2016年	住宅
7	友谊房地产	脑穆根街锡林路	399.33	64000	160	2016年	住宅
8	巨弘房地产	宝力嘎街都仁路	66952.42	13360000	200	2017年	住宅

根据上表分析，随着苏尼特右旗经济的不断发展、城镇化建设仍在加快，各项基础设施、公共服务设施的不断改善，苏尼特右旗整体地价保持了平稳增长的态势，所以预计本项目苏尼特右旗住宅、商业土地出让单价分别约在 186.4 元/m<sup>2</sup>、1423.55 元/m<sup>2</sup>。

本项目计划 2018 年开始进行征拆工作，到 2023 年 5 年后完成交易，且全部于一年内完成出让，出售方式采用整体出售。本项目出让价格按照每年 GDP 平均增幅 5.0% 考虑，预计 5 年后商业土地出让价格为 1816.85 元/m<sup>2</sup>，住宅用地出让价格为 237.9 元/m<sup>2</sup>，按权重 50%，预计本项目土地出让平均单价 798.11 元/m<sup>2</sup>。

预计本项目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为人民币 22347.0 万元，具体情况如下：

大会审字(2018)18号

预测现金流入情况表

时间	面积 (m <sup>2</sup> )	GDP 平 均增 幅	商业出 让价格 (元/ m <sup>2</sup> )	住宅出 让价格(元/ m <sup>2</sup> )	平均地价 (元/m <sup>2</sup> )	金额(万 元)
2019-2023 年	280000	5.00%	1816.85	237.9	798.11	22347.0
合计						22347.0

(2) 出让产生的净现金流入

假设本项目自融资之日起5年内完成交易，且全部与一年内完成出让，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为人民币22347万元，具体情况如下：

大会审字(2018)18号

金额单位：人民币万元

项目	四至	按100%计算
赛汉塔拉镇2018年度棚户区改造项目	东至锡林路、西至巴彦路、北至额仁淖尔街、南至脑干路	22347.00
合计		22347.00

(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：

赛汉塔拉镇2018年度棚户区改造项目总投资15358.50万元，专项债券融资12500.00万元（本次使用专项债券2500.00万元，剩余资金缺口10000.00万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决），自筹2858.50万元。融资年利率4.9%，融资偿还期限10年，融资利息6125.00万元。改造完成后土地面积280000平方米，约合420亩。按改造后土地100%出让，取得收入22347.00万元，本息覆盖倍数为1.19。如下表：

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	项目收益 (100%出让)
1		612.50	612.50	
2		612.50	612.50	
3		612.50	612.50	
4		612.50	612.50	
5		612.50	612.50	
6		612.50	612.50	
7		612.50	612.50	
8		612.50	612.50	
9		612.50	612.50	
10	12500.00	612.50	13112.50	22347.00
合计	12500.00	6125.00	18625.00	22347.00
本息覆盖倍数				1.19

大会审字(2018)18号

(4) 本次使用专项债券 2500 万元，假设融资率 4.9%，期限十年，每年支付利息 122.5 万元，第十年偿还本金。预计本次土地出让收入为 22347 万元。本息覆盖率 6 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金加利息。

本次债券本金利息偿还表

单位：万元

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		122.5	122.5	
2		122.5	122.5	
3		122.5	122.5	
4		122.5	122.5	
5		122.5	122.5	
6		122.5	122.5	
7		122.5	122.5	
8		122.5	122.5	
9		122.5	122.5	
10	2500	122.5	2622.5	22347
合计	2500	1225	3725	22347
本息覆盖倍数				6

大会审字(2018)18号

三、评价意见:

综上所述,赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目项目总投资 15358.50 万元,专项债券融资 12500.00 元(本次使用专项债券 2500.0 万元,剩余资金缺口 10000.0 万元,拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决),融资年限 10 年,年利率 4.9%,十年利息总额 6125.00 万元,项目本息合计 18625.00 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



南海

中国注册



张

大会审字(2018)18号

地址: 太仆寺旗宝昌镇兴达花苑小区

2018年11月28日