

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(2019)05号

关于苏尼特左旗住房和城乡建设局
苏尼特左旗2018年城市棚户区改造(城中村)
项目收益平衡方案的专项评价报告

大会审字(2019)05号

苏尼特左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)接受苏尼特左旗住房和城乡建设局委托(以下简称委托方)对委托方苏尼特左旗2018年城市棚户区改造(城中村)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。

对委托方提供的苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）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。

现将苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）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

大会审字(2019)05号

- 1、单位名称：苏尼特左旗住房和城乡建设局
- 2、注册地址：苏尼特左旗满都拉图镇
- 3、法定代表人：胡日查
- 4、统一社会信用代码：111525237438754494
- 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。

太会审字(2019)05号

三、总体评价结果如下：

1、应付本息情况：

苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目计划总投资 2 亿元，其中通过专项债券融资 1.2 亿元（本次使用专项债券 5400 万元，剩余资金缺口 6600 万元，拟申请下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决）项目单位自筹 0.8 亿元。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 600 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	12000.00		12000.00	5%	600.00
2	12000.00		12000.00	5%	600.00
3	12000.00		12000.00	5%	600.00
4	12000.00		12000.00	5%	600.00
5	12000.00		12000.00	5%	600.00
6	12000.00		12000.00	5%	600.00
7	12000.00		12000.00	5%	600.00
8	12000.00		12000.00	5%	600.00
9	12000.00		12000.00	5%	600.00
10	12000.00	12000.00		5%	600.00
合计		12000.00		5%	6000.00

2、出让产生的净现金流入：

大会审字(2019)05号

(1)、基本假设条件及依据

苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目的改造范围分为三个社区，如下表：

项目名称	四至（达日罕社区）			
	苏尼特左旗 2018 年城市棚 户区改造（城中 村）项目	东至	西至	北至
西外环		白吉拉路	达日罕街	红格尔街
四至（恩格尔社区）				
	东至	西至	北至	南至

	达来路	宝力格路	恩格尔街	达日罕街
	四至（宝力格社区）			
	东至 西外环	西至 达来路	北至 满都拉街	南至 达日罕街

总拆迁户数 500 套，拆迁面积 63210 平方米，改造完成后面积 252000 平方米，约合 378 亩。经询证参考 2015-2018 年苏尼特左旗相应住宅用地、商业用地及工业用地出让价格，结合未来几年苏尼特左旗经济发展趋势，该改造地段土地出让价格约为每亩 52.4 万元。

(2)、出让产生的净现金流入

假设苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目土地自融资之日起第 10 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

太会审字(2019)05号

金额单位：人民币万元

项目	四至（达日罕社区、恩格尔社区、宝力格社区）	按 100% 计算
苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目	1、达日罕社区：东至西外环、西至白吉拉路、北至达日罕街、南至红格尔街 2、恩格尔社区：东至达来路、西至宝力格路、北至恩格尔	19807.20

	街、南至达日罕街 3、宝力格社区：东至达来路、 西至宝力格路、北至恩格尔 街、南至达日罕街	
合计		19807.20

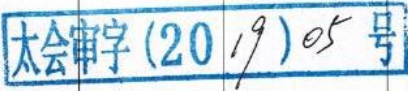
(3)、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况：

苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目总投资 2 亿元，专项债券融资 1.2 亿元（本次使用专项债券 5400 万元，剩余资金缺口 6600 万元，拟申请下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决）自筹 0.8 亿元。融资年利率 5%，融资偿还期限 10 年，融资利息 6000 万元。改造完成后土地面积 252000 平方米，约合 378 亩。按改造后土地 100% 出让，取得收入 19807.20 万元，本息覆盖倍数为 1.1。如下表：

大会审字(2019)05号

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		600.00	600.00	
2		600.00	600.00	
3		600.00	600.00	
4		600.00	600.00	
5		600.00	600.00	
6		600.00	600.00	
7		600.00	600.00	
8		600.00	600.00	
9		600.00	600.00	
10	12000.00	600.00	12600.00	19807.20
合计	12000.00	6000.00	18000.00	19807.20
本息覆盖倍数				1.1

(4)、本次使用专项债券 5400 万元，假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息 270 万元，第十年偿还本金。预计本次土地出让收入为 19807.20 万元。本息覆盖率 2.45 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金及利息。

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		270	270	
2		270	270	
3		270	270	
4		270	270	
5		270	270	
6		270	270	
7		270	270	
8		270	270	
9		270	270	
10	5400	270	5670	19807.20
合计	5400	2700	8100	19807.20
本息覆盖倍数				2.45

三、审计评价意见：

太会审字(2019)05号

综上所述，苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目总投资 2 亿元，专项债券融资 1.2 亿元（本次使用专项债券 5400 万元，剩余资金缺口 6600 万元，拟申请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 5%，十年利息总额 6000.00 万元，项目本息合计 18000.00 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。

中国注册
 苗海

太仆寺旗昌正联合会计师事务所


中国注册
 计

太会审字(2019)05号

地址:太仆寺旗宝昌镇兴达花苑小区

2019年3月1日



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 南海

成立日期 2009年06月13日 19:05

合伙期限 2009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、建账建制、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



2014



姓名: 吴士
 性别: 男
 出生日期: 1945-10-05
 工作单位: 太仆寺盟五旗基金会计核算所
 身份证号: 152527451005001
 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 CPA
 发证日期: 2000 04 16
 Date of issuance

1997.05

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.



2005 年 5 月 16 日
 号

证书序号: NO.003781



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

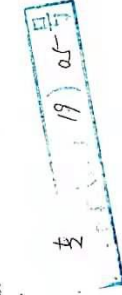
注册资本(出资额): 10万元

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

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》。



发证机关
一九九九年十二月

中华人民共和国财政部制



本证书为持证人员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 1999-06-05
 Date of birth
 工作单位 天津中德医药联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 1302271906065931
 Identity card No.



19 05 号

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 有效期满一年, 应
 此证书 is valid for another year after
 this renewal.



国家税务总局监制

05 年 4 月 16 日