
财务评估报告

锡林郭勒盟镶黄旗人民政府关于 2019 年 度棚改专项债券发行项目财务评估报告

编 制： 赤峰市昌信联合会计师事务所

审 核： 赤峰市昌信联合会计师事务所

会 签：

批 准：

财务评估报告

财务概述

一、项目基本情况

项目名称：镶黄旗 2019 年新宝拉格镇城市棚户区改造项目

项目地址：镶黄旗境内

项目总投资及资金筹措：盟市级 3800 万元，本次使用专项债券 1300 万元，剩余资金缺口 2500 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项资金或使用财政自由资金解决。

改造期间：2019 年 1 月至 2019 年 12 月

建设性质：盟市本级申请额度采取货币补偿方式建设

建设内容及建设规模：计划改造户数为 240 户，改造面积为 24000 平方米

项目类型：棚户区改造

主管部门：镶黄旗住建局

使用管理单位：镶黄旗住建局

项目地块：镶黄旗宝拉格镇满都拉社区、青格勒社区

地块四至范围：南至那仁街、北至新宝拉格街、东至东河景观区、西至恩克路

土地出让收入对累计发行债券本息覆盖倍数为 1.12

1.1.1 镶黄旗人民政府前三年可支配财政性资金

金额单位：亿元

序号	预算项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	合计
1	地区生产总值				
2	一般预算收入	2.3192	2.5674	1.5813	6.4679
3	政府性基金收入	0.075	0.1723	0.609	0.8563
4	政府性基金支出	0.0345	0.2538	0.9607	0.9607
5	其中：国有土地出让支出	0.0286	0.2365	0.9287	1.1938

1.1.2 总投入计算

本项目总投资 3,800.00 万元，拆迁补偿费用 3598.89 万元，其他费用 90.43 万元，基本预备费 110.68 万元。2019 年棚户区改造项目需支付的债券本级及利息共计 1950.00 万元，土地出让金收入 6384.00 万元，按照 1300 万元专项债券考虑，可实现资金盈余 1934.00 万元。

财务评估报告

1.2 项目成本预计

表 2 项目成本计算表

金额单位：万元

项目名称	拆迁补偿费	其他费用	其中			预备费	金额合计
			搬家费	建设单位管理费	项目前期费用		
镶黄旗 2019 年新宝拉格镇城市棚户区改造项目	3598.89	90.43	24.00	43.19	23.24	110.68	3800.00
合计	3598.89	90.43	24.00	43.19	23.24	110.68	3800.00

1.3 债券本金及利息测算

该棚户区计划融资金额 3800 万元，本次使用专项债券 1300 万元，剩余资金缺口 2500 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券，按融资率 5% 计算，期限 10 年，每年支付等额利息，第 10 年还本，则本级债券还本付息 1950 万元。

表 11-1 债券本金利息偿还安排表时间

时间	初期本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息
第 1 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 2 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 3 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 4 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 5 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 6 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 7 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 8 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 9 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 10 年	1300.00	1300.00		5%	65.00	1365.00
合计		1300.00			650.00	1950.00

财务评估报告

按 3800 万元债券还本付息计算，期限 10 年，融资率 5%，每年支付等额利息，第 10 年还本，则总计还本付息 5700 万元。

本次使用专项债券 1300 万元，假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金。按照本息覆盖率 1.12 倍考虑，预计本次土地出让收入为 2184 万元。实际预测出让收入为 6384 万元。

以上所列基础数字来源于锡林郭勒盟镶黄旗人民政府，此报告仅用于锡林郭勒盟镶黄旗人民政府申报 2019 年度棚户区改造专项债券项目使用，不可用于其他方面业务，因不当使用造成的不良后果均由锡林郭勒盟镶黄旗人民政府负责，与出具报告的会计师事务所及其注册会计师无关。

注册会计师（签章）：



注册会计师（签章）：



赤峰市昌信联合会计师事务所

2019 年 2 月 28 日

业 经 审 计
赤峰昌信联合会计师事务所



姓 名	皇甫艳梅
Full name	皇甫艳梅
性 别	女
Sex	女
出生日期	1975-12-10
Date of birth	1975-12-10
工作单位	赤峰昌信联合会计师事务所
Working unit	赤峰昌信联合会计师事务所
身份证号码	150404751210002
Identity card No.	150404751210002



姓 名	孙凤山
Full name	孙凤山
性 别	男
Sex	男
出生日期	1954-08-29
Date of birth	1954-08-29
工作单位	赤峰昌信联合会计师事务所
Working unit	赤峰昌信联合会计师事务所
身份证号码	15042419540829083
Identity card No.	15042419540829083





请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将被列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 911504247794649324

名称 赤峰昌信联合会计师事务所

类型 特殊普通合伙

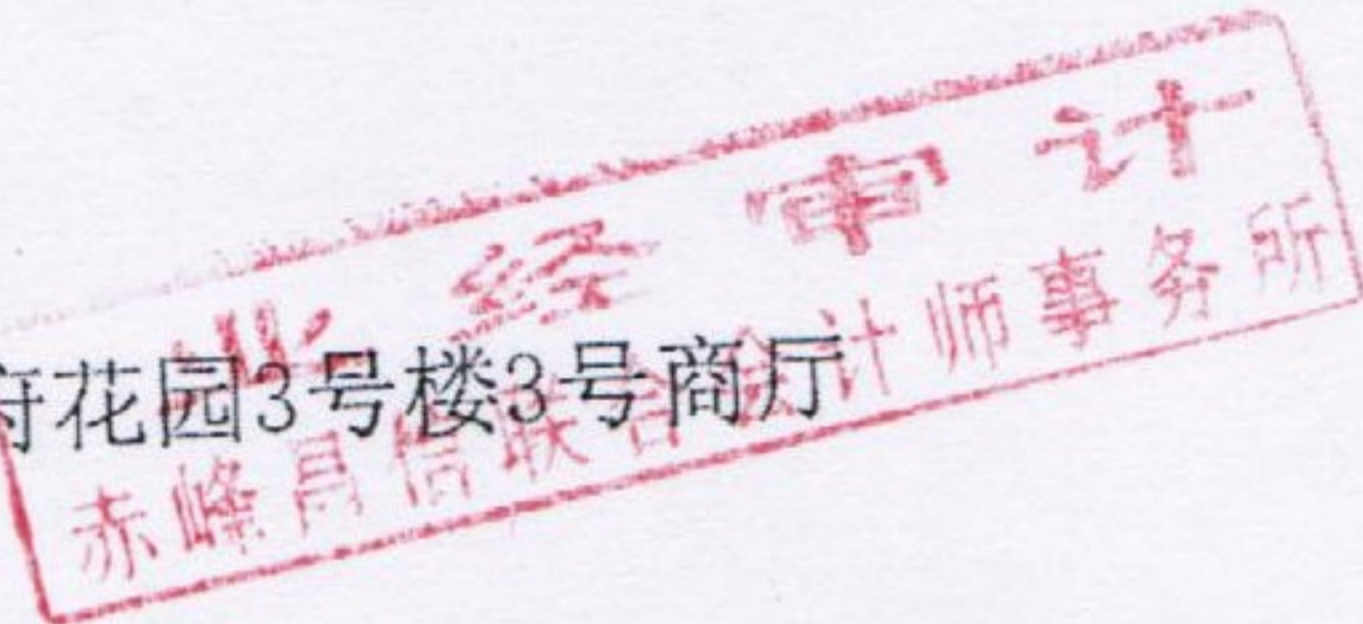
主要经营场所 林西县西门外学府花园3号楼3号商厅

执行事务合伙人 孙凤山

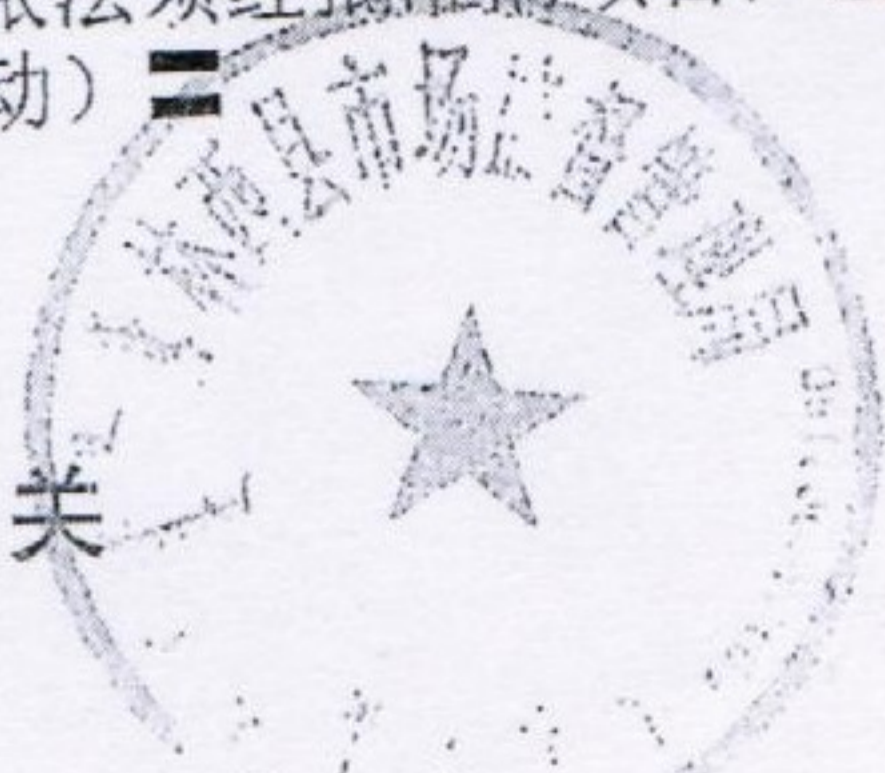
成立日期 2005年09月07日

合伙期限 2005年09月07日至长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。（凭许可证经营）（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）



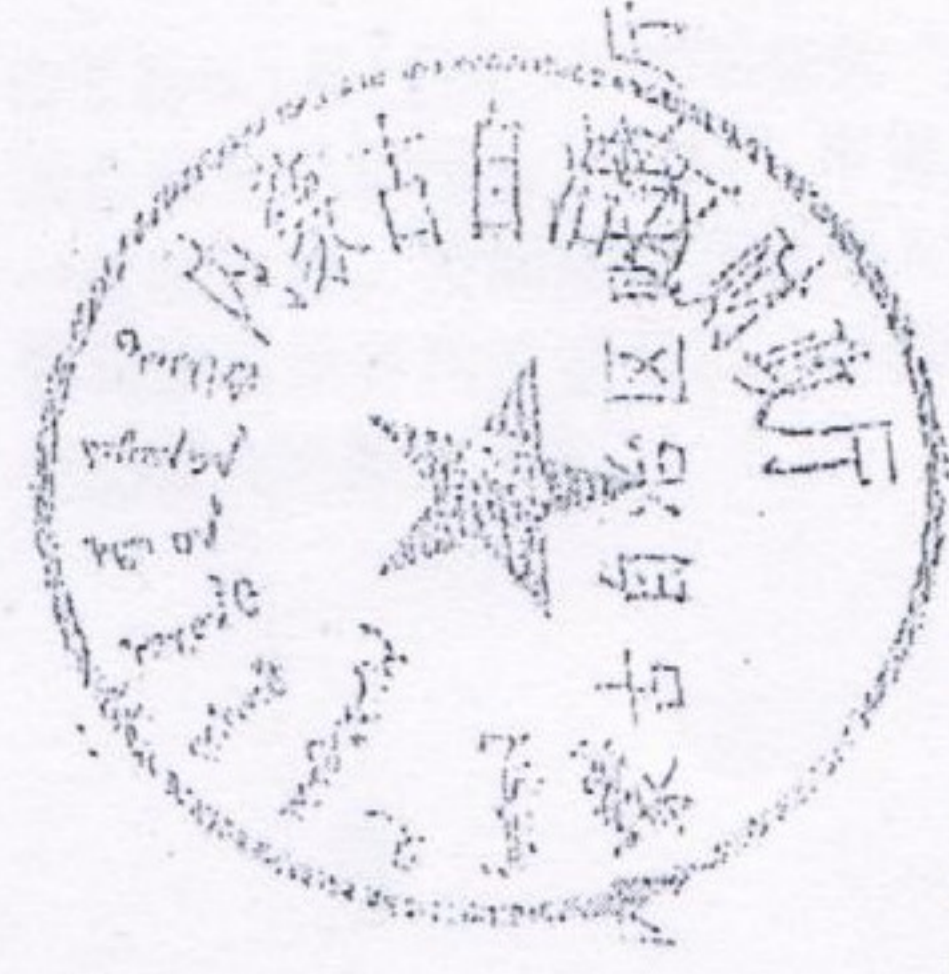
登记机关



2016 年 3 月 20 日

说明

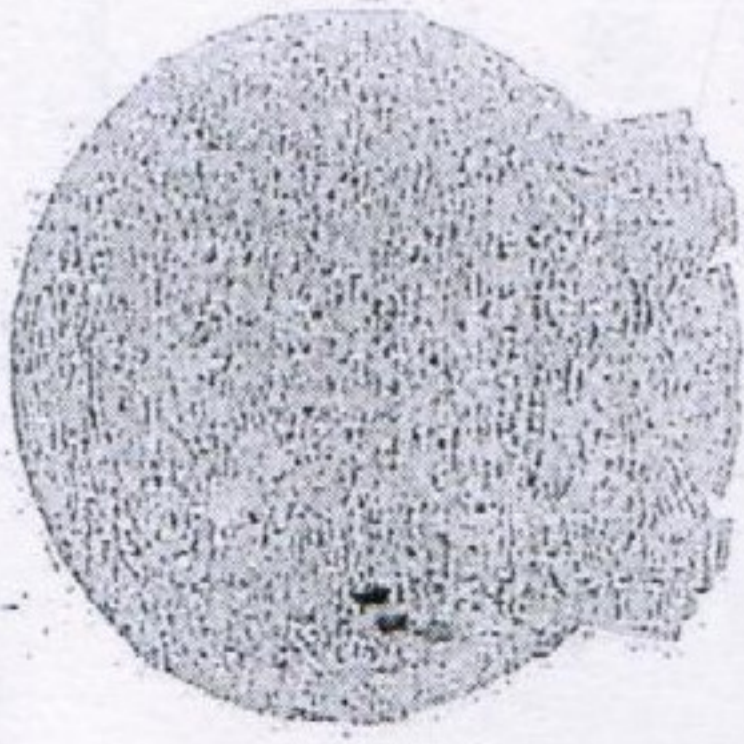
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇五年 八月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 赤峰昌信联合会计师事务所

主任会计师: 孙凤山

办公场所: 林西县西门外学府花园3号楼3号商厅

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 15150021

注册资本(出资额): 18 万元

批准设立文号: 内财会[2005]597号

批准设立日期: 2005年08月12日

