



内蒙古承信会计师事务所有限公司  
Inner Mongolia Chengxin Union Alpha Cpa Ltd

内承信专审字[2018]第 081 号

巴彦浩特镇城区棚户区改造项目  
专项债券预期收益和融资平衡方案

阿拉善左旗国有土地上房屋征收管理办公室：

我们接受贵单位委托，对本期债券募集资金投资项目，项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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-预测性财务信息审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测财务信息存在差异。

本总体评价仅供本次发行巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2018 年的平均 GDP 增速 7.00% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反应了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们审阅了《巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》。



总体评价结果如下：

本期債券系巴彥浩特鎮城區棚戶區改造項目，發行債券 12,000.00 萬元。

#### 1、本期債券應付本息情況

發行人擬就巴彥浩特鎮城區棚戶區改造項目發行專項債券，本次發行金額 12,000.00 萬元，基於保守測算的原則，假設債券票面利率為 4.90%，限期 9 年，每年支付利息，第 9 年償還本金，應付本息情況如下：

金額單位：人民幣萬元

年度	期初本金	本期償還本金	期末本金餘額	融資利率	應付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.9%	490.00
第二年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第三年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第四年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第五年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第六年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第七年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第八年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第九年	22,000.00		22,000.00	4.9%	1078.00
第十年	22,000.00	22,000.00		4.9%	1078.00
合計	22,000.00	22,000.00			10192.00

#### 2、出讓土地產生的淨現金流入

##### (1) 基本假設條件及依據

本期債券募集資金投資項目現金流入通過土地出讓實現。相應土地共分四宗個地塊：

地塊一：錫林路東側宗地，四至：北環路以南、西林路以東、和諧路以北，規劃總用地面積 37.5 萬平方米，現狀為建設用地。該地塊規劃用途為商業住宅





用地，住宅用地面积 33.5 万平方米、商业用地面积 4 万平方米，容积率：住宅  $\leq 1.5$ 、商业  $\leq 2.0$ ，绿化率  $\geq 35\%$ ，建筑密度  $< 30\%$ 。

地块二：腾格里路东侧宗地，四至：新华街以南、腾格里路以东，规划总用地面积 3.174 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地，容积率：住宅  $\leq 1.2$ 、商业  $\leq 1.5$ 。绿化率  $\geq 35\%$ ，建筑密度  $< 30\%$ 。

地块三：巴丹吉林路南侧地块，四至：巴丹吉林路以南、锡林街两侧，规划总用地面积 17.7 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地，其中住宅用地面积为 13.7 万平方米，商业用地面积为 4 万平方米，容积率：住宅  $\leq 1.5$ ，商业  $\leq 1.5$ 。绿化率  $\geq 35\%$ ，建筑密度  $< 30\%$ 。

地块四：巴丹吉林路南侧北侧，四至：腾格里路东侧，巴丹吉林街以北，规划总用地面积 4.5 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业住宅用地。容积率：住宅  $\leq 1.2$ 、商业  $\leq 1.2$ 。绿化率  $\geq 35\%$ ，建筑密度  $< 30\%$ 。

拆迁改造达到土地出让条件后进行土地招拍挂出让，根据阿拉善左旗住房和城乡建设局《关于阿左旗巴彦浩特锡林街北侧等四块宗地规划条件说明的函》该项目区拆迁完成后可出让住宅用地面积 470392  $m^2$ ，商业用地 158348  $m^2$ 。

根据对《巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案》中预测土地价格的审核，预测土地价格参考平衡方案测算价格。

2015-2017 年全旗生产总值(GDP)同比增长速度按可比价格计算分别为 7.7%、8%、3.3%近三年平均增速 6.33%，2018 年阿拉善左旗政府工作报告中预计 GDP 增速 6.7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的生长，即增速 6.33%。

(2) 出让土地产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块，自债券存续期每年挂牌交易 10%，10 年内土地出让完毕。根据对巴彦浩特镇城区棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案中预测的审核，分别以 GDP 增速 6.33% 的 100%、90%、80% 比例计





算土地價格的增長，以債券發行 10 年期，全旗 GDP 環比環比增長測算，按照保守性原則土地掛牌交易收入按債券存續每年出售 10%，10 年內全部出售完土地。按預測出讓收入的累計數據計算，可用于資金平衡土地相關收益情況如下：

資金平衡土地相關收益情況表

金額單位：人民幣萬元

項目	按 GDP 增速 6.33% 的	按 GDP 增速 6.33% 的	按 GDP 增速 6.33% 的
	100%	90%	80%
巴彥浩特鎮城區棚戶區改造項目	54261.75	52672.33	51135.28

## 3、債券募投項目收益和現金流覆蓋債券還本付息情況

本期債券巴彥浩特鎮城區棚戶區改造項目對應的地塊相應土地共分 4 個地

塊：地塊一：錫林路東側宗地，四至：北環路以南、西林路以東、和諧路以北，規劃總用地面積 37.5 萬平方米，現狀為建設用地。該地塊規劃用途為商業住宅用地，住宅用地面積 33.5 萬平方米、商業用地面積 4 萬平方米，容積率：住宅 $\leq$ 1.5、商業 $\leq$ 2.0，绿化率 $\geq$ 35%，建築密度 $<$ 30%。地塊二：騰格里路東側宗地，四至：新華街以南、騰格里路以東，規劃總用地面積 3.174 萬平方米，現狀為建設用地。該地塊規劃用途為商業住宅用地，容積率：住宅 $\leq$ 1.2、商業 $\leq$ 1.5。绿化率 $\geq$ 35%，建築密度 $<$ 30%。地塊三：巴丹吉林路南側地塊，四至：巴丹吉林路以南、錫林街兩側，規劃總用地面積 17.7 萬平方米，現狀為建設用地。該地塊規劃用途為商業住宅用地，其中住宅用地面積為 13.7 萬平方米，商業用地面積為 4 萬平方米，容積率：住宅 $\leq$ 1.5，商業 $\leq$ 1.5。绿化率 $\geq$ 35%，建築密度 $<$ 30%。地塊四：巴丹吉林路南側北側，四至：騰格里路東側，巴丹吉林街以北，規劃總用地面積 4.5 萬平方米，現狀為建設用地。該地塊規劃用途為商業住宅用地。容積率：住宅 $\leq$ 1.2、商業 $\leq$ 1.2。绿化率 $\geq$ 35%，建築密度 $<$ 30%。規劃住宅用地 470392 m<sup>2</sup>，商用用地 158348 m<sup>2</sup>。本項目投資總額為 43377 萬元。其中：財政自籌資金



14,067.00 万元，发行专项债券 22,000.00 万元，债券利息 10,192.00 万元，债券年限为 9 年，预计票面利率为 4.90%。

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》财综[2006]68 号、内蒙古自治区财政厅《关于印发《内蒙古自治区廉租住房保障专项补助资金实施办法》的通知》内财综[2008]204 号、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅《关于印发《内蒙古自治区从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法》的通知》内财非税[2012]2177 号、内蒙古自治区财政厅教育厅《关于印发内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法的通知》内财非税规[2017]5 号等文件的相关规定。

土地出让计提廉租住房保障资金 10%，农田水利建设资金 10%，教育资金 10% 等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的 55%到 60%，预测以土地出让收入的 40%作为上述政策性基金和土地出让工作经费 2%的计提依据；另外预设了土地出让的 5%作为其他扣除项目。

以上地块出让收入和扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入，将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预[2017]89 号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况：按债券存续每年出售 10%，10 年内全部出售完土地。

表 1-1 按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33%的 100%计算

土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------



	本金	利息	本息合計	
1		490	490	
2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	
8		1078	1078	
9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合計	22,000.00	1078	23,078.00	54,261.75
本息覆蓋倍數	2.35			

表 1-2 按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33% 的 90% 計算

土地價格增長的情況下的本息覆蓋倍數

金額單位：萬元

年度	借貸本息支付			項目收益
	本金	利息	本息合計	
1		490	490	
2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	



8		1078	1078	
9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合計	22,000.00	1078	23,078.00	52,672.33
本息覆蓋倍數	2.28			

表 1-3 按阿拉善左旗 GDP 增速 6.33% 的 80% 计算

土地價格增長的情況下的本息覆蓋倍數

金額單位：萬元

年度	借貸本息支付			項目收益
	本金	利息	本息合計	
1		490	490	
2		1078	1078	
3		1078	1078	
4		1078	1078	
5		1078	1078	
6		1078	1078	
7		1078	1078	
8		1078	1078	
9		1078	1078	
10	22,000.00	1078	23,078.00	
合計	22,000.00	1078	23,078.00	51,135.28
本息覆蓋倍數	2.22			

## 2、整體覆蓋情況

按 GDP 增速 6.33% 的 100% 比例計算土地價格的增速的情況下，募投項目可用於資金平衡土地相關收益總額為 54,261.75 萬元，對融資本息覆蓋倍數為：



2.35. 按 2018 年 GDP 增速 6.33% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 52,672.33 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.28。按 2018 年 GDP 增速 6.33% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目用于资金平衡土地相关收益总额为 51,135.28 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.22。基本财政部相关文件要求，并根据我们对当前国内的融资环境的研究，认为巴彦浩特镇城区棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为巴彦浩特镇城区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证阿拉善左旗棚户区改造项目顺利施工，同时，拆迁土地挂牌出让后为后续资金回笼手段，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足巴彦浩特镇城区棚户区改造专项债券还本付息要求。

内蒙古承信会计师事务所有限公司

中国·呼和浩特



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年十一月三十日