

# 2019 年阿右旗棚户区改造项目专项 债券预期收益和融资平衡方案 专项评价报告



**内蒙古慧通会计师事务所**

INNER MONGOLIA HUI TONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 2019 年阿右旗棚户区改造项目专项 债券预期收益和融资平衡方案 专项评价报告

内慧通审字[2018] 第 093 号



名称：内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）

地址：内蒙古呼和浩特市玉泉区恒盛广场 2 号公寓楼 B507

电话（TEL）：13704783064

邮编（POST CODE）：010020

# 2019 年阿右旗棚户区改造项目专项 债券预期收益和融资平衡方案 专项评价报告

内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）作为 2019 年阿拉善右旗城市棚户区改造专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所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阿拉善右旗 2019 年城市棚户区改造项目债券之目的使用，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 2015 年至 2017 年的平均 GDP 增速 6.23%

的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长)公允的反映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《2019 年阿右旗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:

本期债券系阿拉善右旗 2019 年棚户区改造专项债券涉及 1 个棚户区改造项目,改造项目位于阿拉善右旗巴丹吉林镇,项目占地总面积约 753537 平方米,计划改造建筑面积 46600 平方米(其中:正房 25000 平方米、附属房 21600 平方米),涉及被征收户 500 户。依据阿拉善右旗住房和城乡建设局《关于阿右旗巴丹吉林镇气象路东侧等 8 块宗地规划条件说明的函》该项目区土地拆迁完成后可出让住宅用地面积 646.03 亩、商业用地面积 484.27 亩。项目计划发行债券 4,000.00 万元。

#### 1、本期债券应付本息情况

发行人拟就阿拉善右旗 2019 年城市棚户区改造项目发行专项债券,发行金额 4,000.00 万元,基于保守测算的原则,假设债券票面利率为 5%,期限 10 年,每年支付利息,第 10 年偿还本金,应付本息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第一年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第二年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第三年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第四年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第五年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第六年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第七年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第八年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第九年	4,000.00		4,000.00	5.00%	200.00
第十年	4,000.00	4,000.00		5.00%	200.00
合计	4,000.00	4,000.00	4,000.00		2,000.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于阿拉善右旗巴丹吉林镇范围内，根据对《2019年阿右旗棚户区改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案方案》中预测土地价格的审核，预测土地价格参考

自求平衡方案测算土地出让总收入 13,326.27 万元。

经查询中国土地市场网阿拉善右旗 2014 年至 2018 年土地交易数据，选择 7 宗挂牌交易的商服、住宅地块，计算平均成交价为 175.39 元/平米。

序号	地块	成交时间	面积 (公顷)	成交价 (万元)	每平米单价 (元)
1	巴丹吉林镇巴丹吉林路东侧、繁荣路南侧	2018.8.14	2.819096	475.00	168.49
2	巴丹吉林镇气象路东侧、新建路北侧	2018.1.19	0.108749	20.0326	184.21
3	巴丹吉林镇金戈酒店东侧、保险公司西侧	2017.8.8	2.523527	267.6326	106.05
4	巴丹吉林镇新建路南侧、湖北小区西侧	2014.9.26	0.203615	36.4471	179.00
5	巴丹吉林镇树贵路南侧、团结路西侧	2014.9.16	0.196422	38.1601	194.28
6	巴丹吉林镇同泽园 17#楼东侧、新建路南侧	2014.9.12	1.0744	221.0372	205.73
7	巴丹吉林镇阿拉腾路东侧、曼德拉路南侧	2014.7.1	0.13345	25.3553	190.00
	平均单价				175.39

根据阿拉善右旗统计局提供的 2015 年-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 7.3%、8.1%、3.3% 近三年平均增速 6.23%，阿拉善右旗政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，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增长，即增速 6.23%。

## (2) 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块，自债券存续期第五年开始挂牌交易，且全部于发债期内出让完毕。根据对 2019 年阿右旗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 6.23% 的 100%、

90%、80%比例计算土地价格的的增长，以债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政府性基金等相关情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增速	按 GDP 增速	按 GDP 增速
	6.23%的 100%	6.23%的 90%	6.23%的 80%
2019 年阿右旗棚户区改造项目	14,696.61	14,270.68	13,854.69

### 3、债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券 2019 年阿右旗棚户区改造项目对应的地块位于阿拉善右旗巴丹吉林镇，项目占地总面积越 753537 平方米（其中：正房 25000 平方米附属房 21600 平方米），涉及被征收户 500 户，规划用途为住宅商服用地。根据阿拉善右旗住房和城乡建设局《关于阿右旗巴丹吉林镇气象路东侧等 8 块宗地规划条件说明的函》阿右旗巴丹吉林镇气象路东侧宗地、气象局东侧宗地、曼德拉路北侧宗地等 8 块宗地的设计条件说明 如下：

地块一：气象路东侧宗地，四至：气象路以东、东环路以西，规划总用地面积 6.2 万平方米，现状为建设用地。该地

块规划用途为商业用地面积 2.65 万平方米，住宅用地面积 3.55 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:气象局东侧宗地，四至:气象局以东、东环路以西，规划总用地面积 3.7 万平方米，现状为建设用地。该地块规划用途为商业用地面积 1.58 万平方米，住宅用地面积 2.1143 万平方米，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:曼德拉路北侧地块，四至:曼德拉路以北、新建路以南，规划总用地面积 2.88 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 1.6457 万平方米，商业用地面积为 1.2343 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:水利酒店东侧地块，四至:水利酒店东侧，气象路以西，规划总用地面积 3.9135 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，住宅用地面积 2.2365 万平方米，商业用地面积 1.6769 万平方米。容积率:住宅 $\leq$ 1.2、商业 $\leq$ 1.5。绿化率 $\geq$ 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块五:阿拉腾路东侧地块，四至:阿拉腾路东侧，气象路西侧，规划总用地面积 7.7682 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。住宅用地面积 4.4389 万平方米，商业用地面积 3.3292 万平方米容积率:住宅 $\leq$ 1.5、

商业 $\leq$ 1.2。绿化率 $\geq$ 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块六:雅布赖路南侧地块，四至:东环路西侧，一中东侧，规划总用地面积 13.702 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。住宅用地面积 7.8297 万平方米，商业用地面积 5.8722 万平方米，容积率:住宅 $\leq$ 1.5、商业 $\leq$ 1.2。绿化率 $\geq$ 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块七:一中南侧地块，四至:阿拉腾路东侧，光明路以北，规划总用地面积 8.86 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，住宅用地面积 5.063 万平方米，商业用地面积 3.797 万平方米。容积率:住宅 $\leq$ 1.5、商业 $\leq$ 1.2。绿化率 $\geq$ 35%，建筑密度 $<$ 30%。

地块八:光明路南侧地块，四至:阿拉腾路以东，光明路南侧，规划总用地面积 28.336 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，住宅用地面积 16.191 万平方米，商业用地面积 12.145 万平方米。容积率:住宅 $\leq$ 1.5、商业 $\leq$ 1.2。绿化率 $\geq$ 35%，建筑密度 $<$ 30%。

该项目区拆迁完成后可出让住宅用地面积 646.03 亩(430691.00 平方米)、商业用地总面积 484.27 亩(322846.00 平方米)。

本项目投资总额为 9,385.30 万元。其中: 3,385.30 万元阿拉善右旗自筹解决，4,000.00 万元发行专项债券，债券年限为 10 年，预计票面利率为 5.00%。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。

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为：按债券存续期内全部出售完土地。

表 1-1 按阿拉善右旗 GDP 增速 6.23% 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	本息合计	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	14,696.61
本息覆盖倍数	2.45			

表 1-2 按阿拉善右旗 GDP 增速 6.23% 的 90% 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	本息合计	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	14,270.68
本息覆盖倍数	2.38			

表 1-3 按 2018 年阿拉善右旗 GDP 增速 6.23% 的 80% 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	本息合计	
1		200.00	200.00	
2		200.00	200.00	
3		200.00	200.00	
4		200.00	200.00	
5		200.00	200.00	
6		200.00	200.00	
7		200.00	200.00	
8		200.00	200.00	
9		200.00	200.00	
10	4,000.00	200.00	4,200.00	
合计	4,000.00	2,000.00	6,000.00	13,854.69
本息覆盖倍数	2.31			

#### 4、整体覆盖情况

按 GDP 增速 6.23% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为 14,696.61 万元，对融资本息覆盖倍数为：2.45。

按 GDP 增速 6.23 % 的 90% 比例计算土地价格的增速情

况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为14,270.68 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.38。

按 GDP 增速 6.23 %的 80%比例计算土地价格的增速情况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为13,854.69 万元，对融资本息的覆盖倍数为：2.31。

基于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 2019 年阿右旗棚户区改造项目专项债券募投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 2019 年阿拉善右旗棚户区改造提供足够的资金支持，保证 2019 年阿右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 2019 年阿拉善右旗棚户区改造专项债券还本付息要求。



内蒙古中源会计师事务所

(普通合伙)

注册会计师



注册会计师



2018 年 11 月 27 日