

“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”

收益与融资自求平衡

专项评价报告

内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

二零一九年一月八日

目录

索引

页码

一、专项评价报告

二、附件

项目收益及现金流入评价说明

1-6 页

中介机构营业执照及资格证明

“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚嘉会专字【2018】第 007 号

察右前旗土地储备交易中心：

我们接受察右前旗土地储备交易中心委托，对“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

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》。察右前旗土地储备交易中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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编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。

经专项审核，我们认为，在察右前旗土地储备交易中心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“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平

衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”计划总融资 3,000.00 万元，按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在 4%以下。根据 2019 年金融市场融资成本预算，2019 年利率可能会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照 4%进行计算融资利息。利息按年支付、到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

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	3,000.00		3,000.00	4%	120.00
第二年	3,000.00		3,000.00	4%	120.00
第三年	3,000.00		3,000.00	4%	120.00
第四年	3,000.00		3,000.00	4%	120.00
第五年	3,000.00	3,000.00		4%	120.00
合计		3,000.00			600.00

2、出让产生的净现金流入

(1)基本假设条件及依据

本项目位于察右前旗土贵乌拉镇，包括金先锋和华强油脂 2 宗地，收储土地总面积为 665 亩，可出让总面积 456.6 亩。其中金先锋地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街，规划用途为商业、住宅用地。华强油脂地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街，规划用途为商业、住宅用地。

内蒙古景宏资产评估事务所已对“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”的预期收益进行了估算，包括估算评定该项目涉及的土地价值。察右前旗土地储备交易中心已经组织了有关专家对该项目预期收益的可实现性进行了集体论证与评价，并且予以通过。

对项目预期收益及现金流入的评价以察右前旗土地储备交易中心组织专家讨论通过的“土地估价结果”和“估算收益”为基础，同时考虑了察右前旗的 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预测土地储备项目的土地出让价格。

根据内蒙古自治区统计局统计信息以及 2017 年政府工作报告，综合考虑了内蒙古自治区 2017 年度 GDP 实际增速、2018 年上半年 GDP 实际增速、2018 年度 GDP 预期增速，以及察右前旗的经济发展状况，以预计的 GDP 增速 5%预测察右前旗土地价格的预期增长。

(2) 出让产生的净现金流入

假设“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”，自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且于第四年、第五年分别出让可出让土地面积的 60%、40%比例。本次评价预测以假设的 2018 年 GDP 增速 5%的比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第四年、第五年土地挂牌交易的现金流入，并且考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第四年、第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第四年	第五年	合计
察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目	6,214.95	4,322.30	10,537.25

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

本次融资项目对应的“察右前旗 2019 年金先锋土地收购储备项目”，计划收储的土地可出让面积 456.6 亩（约 304,401.52 平方米），项目总投资 4,121.00 万元，其中自筹资金 1,121.00 万元，申请本次债券融资 3,000.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 600.00 万元。

项目收益为土地挂牌交易产生的土地出让收入扣除政策性基金后的现金流入，项目的应付融资利息主要由察右前旗土地储备交易中心使用财政自筹资本金支付，土地和房屋拆迁补偿支出、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由察右前旗土地储备交易中心使用本次债券所融资金支付。

以专业评估机构的土地估价结果为基础，在审核其地价评估过程及结果合理性的前提下，结合项目建设期、预计察右前旗 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且在第四年、第五年分别出让拟收购储备土地面积的 60%、40%比例，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为：按假设的内蒙古自治区 2018 年预期 GDP 增速 5%，计算土地价格的增长，本息覆盖倍数为 2.9。计算如下：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		120.00	120.00	
第二年		120.00	120.00	
第三年		120.00	120.00	-
第四年		120.00	120.00	6,214.95
第五年	3,000.00	120.00	3,120.00	4,322.30
合计:	3,000.00	600.00	3,600.00	10,537.25
本息覆盖倍数	2.9			

附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古亚嘉会计师事务所

(普通合伙)



中国·呼和浩特

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年一月八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“察右前旗2019年金先锋土地收购储备项目”预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、已审核的专业评估机构的地价估算结果、预测的GDP增速、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，遵循谨慎性原则，编制“察右前旗2019年金先锋土地收购储备项目”土地出让收益预测表（以假设的内蒙古自治区2018年预期GDP增速5%作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为、不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1. 项目实施单位基本情况

单位名称：察右前旗土地储备交易中心

住所：察右前旗旧医院斜对面综合楼二楼土储中心

单位性质：事业单位

法定代表人：郑旭东

经费来源：财政补助

开办资金：110万元

业务范围：根据国家有关土地收储、交易等法律、法规，开展本旗国有土地收储、经营、交易。

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。察右前旗土地储备交易中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

2、项目内容与规模

察右前旗土地储备交易中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

本项目位于察右前旗土贵乌拉镇，包括金先锋和华强油脂2宗地，收储土地总面积为665亩，可出让总面积456.6亩。其中金先锋地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街，规划用途为商业、住宅用地。华强油脂地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街，规划用途为商业、住宅用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

“察右前旗2019年金先锋土地收购储备项目”总投资为4,121.00万元；资金筹措方式为察右前旗财政自筹资本金1,121.00万元，占总投资的27%，本次申请专项债券融资3,000.00万元，占总投资的73%。

4. 资金平衡

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100号）、《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、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价5%）、保障性住房建设资金（土地出让总成交价5%-7%）、农业土地开发资金（土地出让净收益20%）、教育资金（土地出让净收益10%）、农田水利建设资金（土地出让净收益10%）等政策基金。因此以土地出让收入扣除项目投资估算的土地和房屋补偿支出等土地整理成本3,521.00万元后的净收益为基础预测上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金；分别以土地出让收入的5%计提并扣除国有土地收益基金、保障性住房建设资金。以上地块出让收入扣除政策性基金，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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本金及利息。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1. 土地出让价格预测

土地出让价格由内蒙古景宏资产评估事务所在审定项目可行性方案时予以评定，评定估算的基准日是2018年12月5日，分别采用了基准地价系数修正法和剩余估价法。采用基准地价系数修正法时，商业用途土地评估价值是524元/平方米，住宅用途土地评估价值是433元/平方米；采用剩余估价法时，商业用途土地评估价值是586元/平方米，住宅用途土地土地评估价值是356元/平方米。估价师根据从业经验，以0.5分别确定基准地价系数修正法和剩余估价法所占测算结果权重。估价师最终评定的该地块价值为：

评估方法	权重	商业用途土地 (元/平方米)	住宅用途土地 (元/平方米)
基准地价修正系数法	50%	524	433
剩余估价法	50%	586	356
最终评定价值	100%	555	394

审核了估价师采用基准地价系数修正法和剩余估价法的数据和有关参数，以及估算的过程和结果，没有发现估价师的评估结果存在不合理之处，所以我们认为该地块的出让价格在2018年12月5日可以合理的确定为：商业用途土地555元/平方米，住宅用途土地394元/平方米。

根据内蒙古自治区统计局统计信息，2017年GDP平均增长速度为4%，2018年上半年GDP实际增速为4.9%；内蒙古自治区十三届人大一次会议政府工作报告中，2018年GDP预期平均增长速度为6.5%。综合考虑，以5%作为察右前旗土地价格增长速度非不合理。

预测的该项目收储土地价格如下：

金额单位：元/平方米

项目	地块	土地性质	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	察右前旗2019年金先锋土地收购储备项目	商业用地	555	583	612	642	675	708
		住宅用地	394	414	434	456	479	503

2. 土地出让收入预测

金额单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	出让土地面积 (平方米)	第四年(2022 年)出让60%	第五年(2023 年)出让40%	合计
1	察右前旗2019年金先锋 收购储备项目	商业用地	169,734.18	6,870.22	4,809.16	11,679.38
		住宅用地	134,667.34	3,869.61	2,708.73	6,578.33
合计			304,401.52	10,739.83	7,517.88	18,257.71

3. 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

项目	提取基数	提取比例	第四年(2022年)	第五年(2023年)	合计
一、土地出让收入			10,739.83	7,517.88	18,257.71
二、扣除项目合计			4,524.87	3,195.58	7,720.45
1、国有土地收益基金	土地出让总成交价	5%	536.99	375.89	912.89
2、保障性住房建设资金	土地出让总成交价	5%	536.99	375.89	912.89
3、农业开发建设资金	土地净收益	20%	1,725.45	1,221.90	2,947.34
4、教育资金	土地净收益	10%	862.72	610.95	1,473.67
5、农田水利建设资金	土地净收益	10%	862.72	610.95	1,473.67
用于资金平衡的土地相关收益			6,214.95	4,322.30	10,537.25

根据上述测算，在按2018年内蒙古自治区预期GDP增速5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为10,537.25万元。

（三）还本付息情况的预测

综上，在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，“察右前旗2019年金先锋土地收购储备项目”在土地出让价格以内蒙古自治区2018年预期GDP增速5%的比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入非不能合理保障偿还融资本金和利息，从而实现项目收益和融资自求平衡。