

乌兰浩特市 2019 年河东区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 005 号

乌兰浩特土地收购储备整理中心：

我们接受乌兰浩特土地收购储备整理中心委托，对“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”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》。乌兰浩特土地收购储备整理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，在乌兰浩特土地收购储备整理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“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”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

“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”计划总融资 11,000 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	11,000.00		11,000.00	4%	440.00
第二年	11,000.00		11,000.00	4%	440.00
第三年	11,000.00		11,000.00	4%	440.00
第四年	11,000.00		11,000.00	4%	440.00
第五年	11,000.00	11,000.00	11,000.00	4%	440.00
合计		11,000.00			2,200.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

按照乌兰浩特市住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明要求，乌兰浩特市河东片区规划用途为商业、居住用地，总面积为 337,593.42m²（合约 506.39 亩），其中可出让居住面积为 283,347.12 平方米（合约 425.02 亩）、商业面积为 54,246.3 平方米（合约 81.37 亩）。

内蒙古景宏资产评估事务所已对“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”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。乌兰浩特土地收购储备整理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乌兰浩特土地收购储备整理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，同时考虑了乌兰浩特市 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 年度 GDP 上半年实际增速、2018 年度 GDP 预期增速，以及乌兰浩特市在内蒙古自治区的经济发展状况，谨慎估计 GDP 增速 4.5%用以预测土地价格的预期增长。

(2) 出让产生的净现金流入

假设“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且于第三年、第四年、第五年分别出让可出让土地面积的 30%、40%、30%比例。本次评价预测以假设的 2018 年 GDP 增速 4%的比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第三年、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三年、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	第三年	第四年	第五年	合计
乌兰浩特市河东区土地收购储备项目	7,410.89	10,325.85	8,092.88	25,829.62

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“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”，计划收储土地面积 337,593.42m²（合约 506.39 亩），项目总投资 14,457 万元，其中自筹资金 3,457 万元，申请本次债券融资 11,000 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 2,200 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乌兰浩特土地收购储备整理中心使用财政自筹资本金支付，房屋拆迁补偿费、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由乌兰浩特土地收购储备整理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、预计乌兰浩特市 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三年开始土地挂牌交易，且在第三年、第四年、第五年分别出让拟收购储备土地面积的 30%、40%、30%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 年平均 GDP 增速 4.5%，计算土地价格的增长，本息覆盖倍数为 1.42。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		440.00	440.00	
第二年		440.00	440.00	
第三年		440.00	440.00	5,440.29
第四年		440.00	440.00	7,476.04
第五年	11,000.00	440.00	11,440.00	5,781.28
合计:	11,000.00	2,200.00	13,200.00	18,697.61
本息覆盖倍数	1.42			

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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·呼和浩特

二〇一八年十一月十八日

乌兰浩特土地收购储备整理中心其他鉴证业务报告

防伪编号： be462018194050dcd

报告编号： 1501005720180030

报告文号： 内亚嘉专审字（2018）第005号

委托单位： 乌兰浩特土地收购储备整理中心

被审（验）单位： 乌兰浩特土地收购储备整理中心

报告日期： 2018-11-18

报备日期： 2018-11-18

被审单位所在地： 乌兰浩特市和平街12委188组

签名注册会计师： 张东生 刘锦霞



事务所名称： 内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

事务所电话： 0471-3825185

传真： 0471-3825185

通讯地址： 呼和浩特市赛罕区滨河北路中海外滩9号楼105室1层

电子邮件：

事务所网址：

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律
责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的
信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

防伪监制单位：内蒙古自治区注册会计师协会

防伪电话查询：0471-4192609

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

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“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”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“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”土地出让收益预测表（以假设的内蒙古自治区 2018 年平均 GDP 增速 4.5%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：乌兰浩特土地收购储备整理中心

住所：乌兰浩特市和平街 12 委 188 组

单位性质：事业单位

法定代表人：徐宏杰

经费来源：财政补助

开办资金：33 万元

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理保障；依法收购土地；有偿使用收购土地；协议置换土地；转用征用土地；对土地进行复垦整理；对收购储备土地进行公开招标、拍卖。

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。乌兰浩特土地收购储备整理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

乌兰浩特土地收购储备整理中心对拟收储地块进行收购补偿、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。拟收储地块位于乌兰浩特市河东区，土地总面积 337,593.42m²（506.39 亩），涉及四个地块，其中：

地块一：东至联军南路，南至山水街，西至滨河南路，北至红云东大街，面积 54,246.3m²（81.37 亩），规划用途为商业用地；

地块二：东至联军南路，南至东兴街，西至滨河南路，北至山水街，面积 109,314.13m²（163.97 亩），规划用途为商住混合用地；

地块三：广元南大路、规划路东侧，山水街、春怡街南侧，芸溪路、规划路西侧，东兴街、兴达街北侧，面积 117,219.65m²（175.83 亩），规划用途为商住混合用地；

地块四：东至广元南大路，南至环城南路，西至联军南路，北至东兴街，面积 56,813.34m²（85.22 亩），规划用途为商住混合用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

“乌兰浩特市 2019 年河东区土地收购储备项目”总投资为 14,457 万元；资金筹措方式为乌兰浩特市财政自筹资本金 3,457 万元，占总投资的 24%，本次申请专项债券融资 11,000 万元，占总投资的 76%。

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拆迁补偿等土地整理成本 14,457 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 11 月 1 日，分别采用了基准地价系数修正法和市场比较法。采用基准地价系数修正法的评估价值是住宅用地 253 元/平方米、商业用地 826 元/平方米，采用市场比较法的评估结果是住宅用地 780 元/平方米、商业用地 1145 元/平方米。两种测算结果差异系基准地价修正系数法修正过程中评估基准日与基准地价基准日相差时间过长所致，估价师根据经验确定在估价过程中基准地价系数修正法所占测算结果权重为 0.4，市场比较法所占测算结果权重为 0.6。估价师最终评定的该地块价值为：

评估方法	权重	住宅用地(元/平方米)	商业用地(元/平方米)
基准地价修正系数法	40%	253	826
市场比较法	60%	780	1145
最终评定价值	100%	569	1017

审核了估价师采用基准地价系数修正法和市场比较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 11 月 1 日可以合理的确定为住宅用地 569 元/平方米，商业用地 1017 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 年上半年平均增长速度为 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%。综合考虑后以 4.5%作为乌兰浩特市土地价格增长速度。

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	乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目	国有建设住宅用地	569	595	622	650	679	709
		国有建设商业用地	1,017	1,063	1,111	1,161	1,213	1,268

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)	第三年(2021年) 出让30%	第四年(2022年) 出让40%	第五年(2023年) 出让30%	合计
1	乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目	国有建设商业用地	54,246.30	1,889.44	2,632.61	2,063.31	6,585.36
		国有建设住宅用地	283,347.12	5,521.46	7,693.23	6,029.57	19,244.26
合计			337,593.42	7,410.89	10,325.85	8,092.88	25,829.62

3. 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年 (2021年) 出让30%	第4年 (2022年) 出让40%	第5年 (2023年) 出让30%	合计
1	土地出让收入	7,410.89	10,325.85	8,092.88	25,829.62
2	政策性基金	1,970.61	2,849.80	2,311.60	7,132.01
3	用于资金平衡 土地相关收益 (3=1-2)	5,440.29	7,476.04	5,781.28	18,697.61

根据上述测算，在按2018年内蒙古自治区平均GDP增速4.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为18,697.61万元。

(三) 还本付息的测算

经上述测算，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，“乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目”在土地出让价格以内蒙古自治区2018年平均GDP增速4.5%的比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够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。