

110 国道周边改造项目 2
预期收益和融资平衡专项评价报告

内嘉泽诚专字[2018]第 117 号

内蒙古嘉泽诚会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年十二月十五日

110 国道周边改造项目 2

预期收益和融资平衡专项评价报告

内嘉泽诚专字[2018]第 117 号

我们接受委托，对 110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案进行了评价，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》，110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案依据的各项假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

本总体评价仅供 110 国道周边改造项目 2 之目的使用，不得用于其他任何目的。

经专项审核，我们认为，110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案（分别为 2018 年的平均 GDP 增速 7.0% 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《110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案》。

总体评价结果如下：

本期债券系 110 国道周边改造项目 2，发行土地储备专项债券 13000 万元。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就 110 国道周边改造项目 2 发行土地储备专项债券，发行金额 13000 万元，假设债券票面利率为 4.5%，期限 5 年，每年支付利息，第 5 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	13000		13000	4.5%	585
第二年	13000		13000	4.5%	585
第三年	13000		13000	4.5%	585
第四年	13000		13000	4.5%	585
第五年	13000	13000		4.5%	585
合计		13000			2925

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。110 国道周边改造项目 2，内容为拆除原址建筑，拆迁后平整土地，“七通一平”并具备挂牌条件。

该项目涉及总用地面积约 294.32 亩，根据包头市城市总体规划，可供应的净用地面积约 189.9 亩。

根据项目征拆的实际情况，拟分期组织实施该项目，一期项目实施用地面积为 120 亩，根据包头市城市总体规划可供应的净用地面积约 78 亩。

根据对《110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案》中预测土地价格的审核，预测土地价格参考该方案测算的价格，土地出让价格预测为 350 万元/亩。

2015—2017 年包头市九原区生产总值 (GDP) 同比增长速度按可比价格计算分别为 8.5%、7.8%、8.1% 近三年平均增速 8.13%，2018 年包头市九原区政府工作报告中预计 GDP 增速为 7.8%，根据 2018 年包头市九原区前三季度 GDP 增速，此次预测基于保守原则计算土地价格的增幅，按增速 7.0% 预测土地预期出让价格。

(2) 出让产生的净现金流入

项目建设期 5 年，建设期第三年出让，出让期 3 年，根据对 110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案中土地价格预测的审核，分别以 GDP 增速 7.0% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增幅，以土地三年交易的现金流入，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，土地挂牌交易按三年出让，每年出售 33.33%，3 年内全部出售完土地。按预测出让收入的累计数据计算，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7.0%的100%	按GDP增速7.0%的90%	按GDP增速7.0%的80%
	预测土地出让收益	预测土地出让收益	预测土地出让收益
110 国道周边改造项目 2	29459.95	28688.49	27933.14

3、债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次一期项目募集资金 18525 万元人民币，其中 13000 万元拟通过申请发行土地储备专项债券方式筹措，5525 万元自筹资金解决。

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：土地挂牌交易按三年出让，每年出售 33.33%，3 年内全部出售完土地。

表 1-1 按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 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		585	585	
2		585	585	
3		585	585	
4		585	585	
5	13000	585	13585	
合计		2925	15925	29459.95
本息覆盖倍数	1.85			

表 1-2 按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 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		585	585	
2		585	585	
3		585	585	
4		585	585	
5	13000	585	13585	
合计		2925	15925	28688.49
本息覆盖倍数	1.80			

表 1-3 按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 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		585	585	
2		585	585	
3		585	585	
4		585	585	
5	13000	585	13585	
合计		2925	15925	27933.14
本息覆盖倍数	1.75			

4、整体覆盖情况

根据上述测算，在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 100% 计算土地价格长率时，用于资金平衡土地相关收益为 29459.95 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.85。

在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 28688.49 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.80。

在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平土地相关收益为 27933.14 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.75。

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 110 国道周边改造项目 2 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 110 国道周边改造项目 2 提供足够的资金支持，保证 110 国道周边改造项目 2 顺利施工。

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，110 国道周边改造项目 2，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 7.0% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让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平衡。

(此页无正文)

内蒙古嘉泽诚会计师事务所



(普通合伙)

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·呼和浩特

二〇一八年十二月十五日