

阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专
项债券项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



内蒙古慧通会计师事务所

INNER MONGOLIA HUI TONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专 项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

内慧通审字[2018] 第 086 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 507 室 509 室

电话（TEL）：13704783064

邮编（POST CODE）：010020

阿荣旗2019年那吉新区土地储备专项债券项目收益与 融资自求平衡专项评价报告

防伪编号：526420181940298d2

报告编号：1501004420180083

报告文号：内慧通审字[2018]第086号

委托单位：阿荣旗国土资源局

被审(验)单位：阿荣旗国土资源局

报告日期：2018-11-16

报备日期：2019-01-11

被审单位所在地：阿荣旗

签名注册会计师：段子银 郝秀峰



事务所名称：内蒙古慧通会计师事务所(普通合伙)

事务所电话：0471-6964550

传真：0471-6964550

通讯地址：呼和浩特市金川开发区金二道7号惠丰药业公司办公楼1楼

电子邮件：1659538283@qq.com

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：0471-4192557

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

内蒙古慧通会计师事务所（普通合伙）作为阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审核机构，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 2019 年阿荣旗那吉新区土地储备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 2015 年至 2017 年的平均 GDP 增速 4.97% 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《阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备项目收益与融资自求平衡方案》。

总体评估结果如下：

本期债券系阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券涉及 1 项目，发行债券 15,000.00 万元。

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年那吉新区土地储备项目发行专项债券，发行金额 15,000.00 万元，基于保守测算的原则，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	期末本余额	融资利率	应付利息
第一年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第二年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第三年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第四年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第五年	15,000.00	15,000.00	0.00	4.50%	675.00
合计	15,000.00	15,000.00			3,375.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

我们查阅了项目实施单位提供的预期收益融平衡方案，本报告中项目收益预测的数据均取自该项目的预期收益融资平衡方案。方案中确定住宅出让单价为：775.00 元/平方

米。本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。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 7.6%、7.1%、0.2%近三年平均增速 4.97%，阿荣旗政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 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的增长，即增速 4.97%。

(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，且全部于一年内出让完毕。根据对阿荣旗城市棚户区改造项目自求平衡方案中预测的审核，分别以 GDP 增速 4.97%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 2018 年 GDP 增速 4.97%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4.97%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4.97%的 80%
阿荣旗 2019 年那吉新区 土地储备专项债券项目	24,927.42	24,343.24	23,770.06

3、债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目位于阿荣旗那吉新区，北至北环路，西至滨河大道，南至福利路，东至和谐大街，收储土地总面积为385811.5平方米。规划用途为居住用地、道路及绿化用地，其中可出让居住用地307076.7平方米，道路及绿化用地为78734.8平方米，具体宗地情况如下：

宗地一位于文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧，东至新区水系、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至文化路，土地面积57430.40平方米，其中规划道路、绿化用地8230.40平方米，居住用地49200.00平方米；宗地二位于文化路南侧、生态街西侧，东至生态街、南至片区绿地、西至新区水系，北至文化路，土地面积99913.00平方米，其中规划道路、绿化用地34313.00平方米，居住用地65600.00平方米；宗地三位于体育路北侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、西至滨河大道、北至片区内部支路，土地面积67198.80平方米，其中规划道路、绿化用地11998.80平方米，居住用地55200.00平方米；宗地四位于生态街东侧、文化路北侧，东至幸福大街、南至文化路、西至生态街、北至街区支路，土地面积50627.00平方米，其中规划道路、绿化用地5027.00平方米，居住用地45600.00平方米；宗地五位于生态街东侧、北环路南侧，东至幸福大街、南至街区支路、西至生态街、北至北环路，土地面积

52283.10 平方米，其中规划道路、绿化用地 7306.40 平方米，居住用地 44976.70 平方米；宗地六位于体育路南侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至体育路，土地面积 58359.20 平方米，其中规划道路、绿化用地 11859.20 平方米，居住用地 46500.00 平方米。

项目总投资估算为 18776.2 万元，拟通过以下筹措渠道解决：申请 2019 年土地储备专项债券 15000 万元，占总投资的 79.89%，期限为 5 年；阿荣旗财政自筹 3776.2 万元，占总投资的 20.11%。

经测算该项目完成后土地出让面积为 307076.7 平方米，规划用途为居住用地，出让单价为 775 元/平方米。

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：按债券存续第五年全部出售完土地。

表 1-1 按阿荣旗 GDP 增速 4.97%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		675.00	675.00	
2		675.00	675.00	
3		675.00	675.00	

4		675.00	675.00	
5		675.00	675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	24,927.42
本息覆盖倍数	1.36			

表 1-2 按阿荣旗 GDP 增速 4.97%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		675.00	675.00	
2		675.00	675.00	
3		675.00	675.00	
4		675.00	675.00	
5		675.00	675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	24,343.24
本息覆盖倍数	1.32			

表 1-3 按 2018 年阿荣旗 GDP 增速 4.97%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		675.00	675.00	
2		675.00	675.00	
3		675.00	675.00	
4		675.00	675.00	
5		675.00	675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	23,770.06
本息覆盖倍数	1.29			

4、整体覆盖情况

按 GDP 增速 4.97%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，募投项目可用于资金平衡土地相关收益总额为 24,927.42 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.36。

按 GDP 目标 4.97%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 24,343.24 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.32。

按 GDP 目标 4.97%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 23,770.06 元，对融资本息的覆盖倍数为：1.29。

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，认为阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备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，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，充分满足阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券还本付息要求。

内蒙古慧通会计师事务所
(普通合伙)



注册会计师



注册会计师



2018 年 11 月 16 日