



内蒙古安立信会计师事务所

INNER MONGOLIA AN LI XIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM

报告书

REPORT

中国·呼和浩特

HUHHOT-CHINA

呼和浩特市玉泉区2019年范家营村西土地储备专项债券项目融资与收益自求平衡方案专项评价报告

防伪编号： 631d201819532480e

报告编号： 1501000520180217

报告文号： 内安会评字[2018]第167号

委托单位： 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心

被审(验)单位： 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心

报告日期： 2018-11-30

报备日期： 2019-03-11

被审单位所在地： 呼和浩特市

签名注册会计师： 王延晓 薛喜凤



事务所名称： 内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司

事务所电话： 0471-6932751

传真： 0471-3294009

通讯地址： 呼和浩特市赛罕区锡林南路80号三A商务楼三层

电子邮件： alx@nmganlixin.cn

事务所网址： nmganlixin.cn

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：0471-4192612

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备
专项债券项目融资与收益自求平衡方案
专项评价报告

内安会评字[2018]第 167 号

内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司

二〇一八年十一月三十日

呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备 专项债券项目融资与收益自求平衡方案 专项评价报告

内安会评字[2018]第 167 号

呼和浩特市土地收购储备拍卖中心:

我们接受呼和浩特市土地收购储备拍卖中心委托,对呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备专项债券项目融资与收益自求平衡方案进行评价,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 3111 号——预测性财务信息的审核》。呼和浩特市土地收购储备拍卖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,在呼和浩特市土地收购储备拍卖中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备专项债券项目,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(金额单位:万元)

1、应付本息情况

呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备专项债券项目计划总融资金额 16,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第二年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第三年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第四年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第五年	16,000.00	16,000.00		4.00%	640.00
合计		16,000.00			3,200.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目位于呼和浩特市玉泉区，东至范家营路、南至规划路、西至范家营路、北至南二环路，收储面积 669.5 亩，规划用途为住宅兼容商业用地。

在拟整理出让土地所在地，有较多住宅和商业类似比较案例可供选择，通过选取适宜的三个案例考虑日期、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，得到拟整理出让住宅和商业出让土地的价格，故适宜选用市场法进行估算。

最后，根据商住比确定最终的土地出让价格。

(2) 出让产生的净现金流入

假设项目自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且第四年出让 60%，第五年出让 40%。本次评价预测以融资开始日起第四年、第五年土地挂牌交易的现金流入，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计算，同时按保持目前出让收入

水平及投资规模、投资规模增加 3%及出让收入减少 3%三种情况分别计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项 目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
土地出让总收入	166,655.76	166,655.76	161,656.09
扣减项目	20,675.09	19,083.89	18,425.24
可用于资金平衡土地相关收益	145,980.67	147,571.87	143,230.85

5、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计划收储土地面积 446,335.57 平方米（折 669.5 亩），规划居住用地面积 176,907.55 平方米（折 265.36 亩）、商业用地面积 44,226.89 平方米（折 66.34 亩），项目总投资 135,800.00 万元，其中自筹资金 119,800.00 万元，申请本次债券融资 16,000.00 万元。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费由呼和浩特市财政自筹资金支付。

通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询分析，按照市场法最终确定的估算价格，自融资开始日起第四年挂牌交易 60%可出让土地，第五年挂牌交易 40%可出让地土地，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：按保持目前出让收入水平及投资规模的情况下，本息覆盖倍数为 7.60；按投资额增加 3%的情况下，本息覆盖倍数为 7.69；按土地出让收入减少 3%的情况下，本息覆盖倍数为 7.46，具体如下表所示：

序号	项目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
1	土地出让总收入	166,655.76	166,655.76	161,656.09

序号	项目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
1.1	第 4 年收入	99,993.46	99,993.46	96,993.66
1.2	第 5 年收入	66,662.30	66,662.30	64,662.43
2	项目总投资	135,800.00	139,778.00	135,800.00
2.1	房屋拆迁补偿费	132,600.00	136,578.00	132,600.00
2.2	债券利息	3,200.00	3,200.00	3,200.00
3	专项债券本息合计	19,200.00	19,200.00	19,200.00
3.1	专项债券本金	16,000.00	16,000.00	16,000.00
3.2	专项债券利息	3,200.00	3,200.00	3,200.00
4	扣减项目	20,675.09	19,083.89	18,425.24
5	可用于资金平衡土地相关收益	145,980.67	147,571.87	143,230.85
6	收入覆盖本息倍数	7.60	7.69	7.46

附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古安立信会计师事务所
有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·呼和浩特

二〇一八年十一月三十日

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

本次预测以呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备专项债券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，以及近几年项目周边地块成交和开发情况、政策性基金、政府收益等，对收益期间经济环境等的最佳估计假设为前提，呼和浩特市玉泉区 2019 年范家营村西土地储备专项债券项目土地出让收益预测。

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内变动；

（六）无其他人力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：呼和浩特市土地收购储备拍卖中心

住 所：呼和浩特市新华东街丁香路 6 号

统一社会信用代码：12150100460064144L

法定代表人：郭文广

经费来源： 全额拨款

开办资金： 72.7505 万元

举办单位： 呼和浩特市人民政府办公厅

宗旨和业务范围： 为加强政府对土地一级市场的垄断，放开土地二级市场，建立健全政府土地收购储备制度和经营性用地招标拍卖制度，提供技术服务，土地收购、储备、招标、拍卖、开发、整理，收储信息服务，评估与咨询。

2、项目内容及规模

呼和浩特市土地收购储备拍卖中心本项目债券融资对应的玉泉区范家营村西土地储备项目，东至范家营路、南至规划路、西至范家营路、北至南二环路，收储面积 669.50 亩，规划用途为住宅兼商业用地。

3、项目实施计划

该项目开发时间为 5 年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即 2019 年-2023 年。

项目计划前三年完成房屋拆迁补偿工作，其中第 1 年投入 40%，第 2 年投入 40%，第 3 年投入剩余的 20%。按照收储进度采取边收储边出让的开发模式，计划第 4 年开始土地出让的招投标工作，其中第 4 年完成 60%可出让地块的出让工作，第 5 年完成其他地块的招投标工作。

4、投资估算与资金筹措方式

呼和浩特市土地收购储备拍卖中心本项目债券融资涉及 1 个土地储备项目，项目总投资为 135,800.00 万元，其中：房屋拆迁补偿费 132,600.00 万元，专项债券利息 3,200.00 万元；项目资金筹措方式为呼和浩特市财政自筹 119,800.00 万元和本次申请专项债券融资 16,000.00 万元。

5、资金平衡

根据国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17号）及财政部、国土资源部《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综[2018]8号）等相关文件规定，纳入预算管理的上述地块出让收入作为土地储备资金来源，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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

在拟整理出让土地所在地，有较多类似比较案例可供选择，可通过选取适宜的三个案例考虑日期、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可得到拟整理出让土地的价格，故适宜选用市场法进行估算。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

拟收储地块规划用途为住宅用地兼商业用地，按居住用地及商业用地分别预测。

A 居住用地

I 市场比较法

经查询土地整理储备项目周边土地出让情况，选取了3个与已成交案例作为参照，同时对比分析，综合考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异等因素，进行修正后的确定各参照地块的比准价格，按算术平均值作为市场比较法预测价格，具体如下：

项目	1	2	3
地块	万象天地一期	众惠国际	中实玺樾府
区位	南二环路以北、呼市第二医院以西	玉泉区石羊桥南路以西，14米规划路以北	古楼中路以西、保全庄街以北
占地面积 (m ²)	25,936.81	4,773.35	121,854.93
容积率 \leq	3.4	3	1.8
中标总地价 (万元)	12,801.2964	3,972.6832	86,899.5194
平均单价 (元/m ²)	4,935.57	8,322.63	7,131.39
出让日期	2016.7.11	2017.11.15	2018.5.2
用途	普通商品住房	普通商品住房	普通商品住房
比准价格 (元/m ²)	5,580.41	8,245.13	8,063.12
平均价格 (元/m ²)	7,296 (取整)		

居住用地土地单价为 7,296 元/平方米。

B 商业用地

I 市场比较法

经查询土地整理储备项目周边土地出让情况，选取了 3 个与已成交案例作为参照，同时对比分析，综合考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异等因素，进行修正后的确定各参照地块的比准价格，按算术平均值作为市场比较法预测价格，具体如下：

项目	1	2	3
地块	恒大城（呼土收储挂 2018008 号地块）	丰州大厦	信达中心建设项目
区位	展览馆东路以东、成吉思汗大街以南	赛罕区乌兰察布东街以北、丰州路以东	如意开发区如意路以东、二纬路以北
占地面积 (m ²)	58,027.47	10,385.62	34,970.91
容积率 \leq	4	2.5	4
中标总地价 (万元)	39,642.6801	5,094.5259	18,044.88
平均单价 (元/m ²)	6,831.71	4,905.37	5,159.97
出让日期	2018.5.2	2017.11.15	2018.1.12
用途	批发零售用地	商务金融用地	商务金融用地
比准价格 (元/m ²)	9,975.97	7,707.07	7,810.49
平均价格 (元/m ²)	8,498 (取整)		

商业用地单价为 8,498 元/平方米

(2) 土地出让收入预测

拟整理收储土地面积为 446,335.57 平方米,规划出让住宅用地面积 176,907.55 平方米,商业用地面积 44,226.89 平方米,则收入估算如下:

住宅居住用途土地单价: 7,296 元每平方米,

商业用途土地单价: 8,498 元每平方米,

总地价: 166,655.76 万元

(3) 土地出让收益预测

据项目实施计划进度,拟第 4 年开始土地出让的招投标工作,其中第 4 年完成 60%可出让地块的出让工作,第 5 年完成其他地块的招投标工作,则不考虑土地价格其他变动因素的情况下,项目开始后第 4 年可获得出让收益 99,993.46 万元,第 5 年可获得出让收益 66,662.30 万元,收益合计为 166,655.76 万元,该部分收益属于可用于资金平衡的土地相关收益。

根据谨慎性原则,假设分别按保持目前出让收入水平及投资规模、投资规模增加 3%及出让收入减少 3%三种情况估算确定土地出让收入,则土地出让收益预测值分别如下:

单位: 万元

序号	项目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
1	土地出让总收入	166,655.76	228,719.15	221,857.58
1.1	第 4 年收入	99,993.46	135,070.36	131,018.25
1.2	第 5 年收入	66,662.30	93,648.79	90,839.33
2	扣减项目	20,675.09	19,083.89	18,425.24
3	可用于资金平衡土地相关收益	145,980.67	147,571.87	143,230.85

（三）还本付息的测算

本项目申请专项债券募集资金 16,000.00 万元，期限为 5 年，到期通过拟收储土地出让收入一次性偿还债券本金，利息支付方式按年支付，还款资金主要来源为项目自筹资本金。

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% 左右。根据 2018 年金融市场融资成本，2019 年利率按照 4% 进行计算。则债券利息 5 年合计为 3,200.00 万元，每年为 640.00 万元，具体还本付息情况如下表：

单位：万元

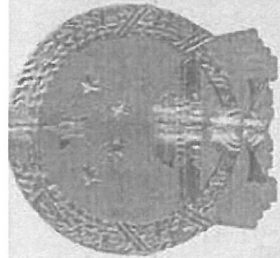
年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第二年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第三年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第四年	16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00
第五年	16,000.00	16,000.00		4.00%	640.00
合计		16,000.00			3,200.00

本着谨慎性原则，假设分别按保持目前出让收入水平及投资规模、投资规模增加 3% 及出让收入减少 3% 三种情况估算确定土地出让收入、收入、投资及专项债券本利合计对比如下：

序号	项目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
1	土地出让总收入	166,655.76	166,655.76	161,656.09
1.1	第 4 年收入	99,993.46	99,993.46	96,993.66
1.2	第 5 年收入	66,662.30	66,662.30	64,662.43
2	项目总投资	135,800.00	139,778.00	135,800.00
2.1	房屋拆迁补偿费	132,600.00	136,578.00	132,600.00

序号	项目	保持目前出让收入水平及投资规模	投资规模增加 3%	出让收入减少 3%
2.2	债券利息	3,200.00	3,200.00	3,200.00
3	专项债券本息合计	19,200.00	19,200.00	19,200.00
3.1	专项债券本金	16,000.00	16,000.00	16,000.00
3.2	专项债券利息	3,200.00	3,200.00	3,200.00
4	扣减项目	20,675.09	19,083.89	18,425.24
5	可用于资金平衡土地相关收益	201,021.53	203,110.37	197,247.67
6	收入覆盖本息倍数	7.60	7.69	7.46

经上述测算，在土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，呼和浩特市土地收购储备拍卖中心范家营村西土地储备项目，在土地挂牌出让价格按保持目前出让收入水平、投资规模增加 3%及出让收入减少 3%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专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



事业单位法人证书

证书编号: 12150100460064144L

统一社会信用代码: 12150100460064144L

名称: 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心
 宗旨: 为加强对土地一级市场的管理, 建立健全政府土地收购储备制度和经营性用地招标采购制度, 提供技术服务, 开发、拍卖、评估与咨询服务, 储备信息, 为土地一级市场的管理提供技术支持。
 业务范围: 土地收购、储备、拍卖、评估与咨询服务。
 住所: 呼和浩特市新华东街丁香路6号
 举办单位: 呼和浩特市人民政府办公厅
 经费来源: 全额拨款
 开办资金: ¥72.7505万元



登记机关: 呼和浩特市市场监督管理局



自2017年08月02日至2022年08月02日

有效期至: 2022年08月02日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150105701228163M

名称	内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区锡林南路八十号三A商务楼三层
法定代表人	郭瑞岗
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	1999年12月16日
营业期限	1999年12月16日至 2019年12月15日
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017



证书序号: NO. 023237

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

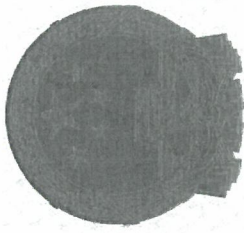
发证机关: 内蒙古自治区财政厅



二〇〇九年六月十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书



名称: 内蒙古安立信会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 郭瑞岗

办公场所: 呼和浩特市锡林南路80号三A商务楼三层

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 15010005

注册资本(出资额): 6万元

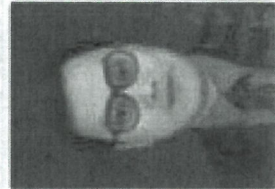
批准设立文号: 内财协字(99)1170号

批准设立日期: 1999-12-24

此复印件仅供为报告之用



中国注册会计师协会



姓名 王延晓
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-09-21
 Date of birth
 工作单位 内蒙古安信会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 150102197009210518
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



日期

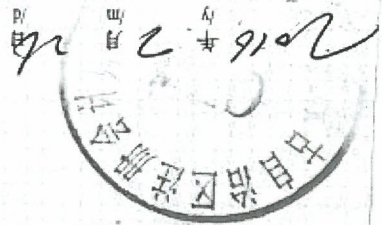
本所总审

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



王延晓2018年度年检通过



此复印件仅作为报告出稿使用



本所注师

此复印件仅作为报告出稿使用

姓名 薛喜凤
 性别 女
 出生日期 1964-03-28
 工作单位 内蒙古安信会计师事务所有限公司
 身份证号码 150102640328206

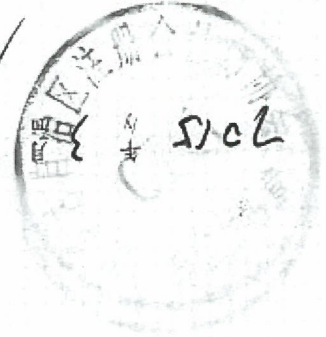


薛喜凤2018年度年检通过



年度检验登记 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.3.28



年度检验登记 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



安立信
ANLIXIN