

太仆寺旗2019年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：80782019208008be9

报告编号：1501005720190047

报告文号：亚嘉会专字【2019】第006号

委托单位：太仆寺旗土地收购储备中心

被审(验)单位：太仆寺旗土地收购储备中心

报告日期：2019-03-17

报备日期：2019-03-17

被审单位所在地：太仆寺旗

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：0471-4192612

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

太仆寺旗 2019 年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

亚嘉会专字【2019】第 006 号

太仆寺旗土地收购储备中心：

我们接受太仆寺旗土地收购储备中心委托，对“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”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》。太仆寺旗土地收购储备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，太仆寺旗土地收购储备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“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”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

“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”计划总融资 10 年期债券金额 11,000 万元，按照 2017 年、2018 年、2019 年各省市土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 3.34%。按照 3.34% 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：

单位金额：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利息	应付利息
第一年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第二年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第三年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第四年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第五年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第六年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第七年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第八年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第九年	11,000.00		11,000.00	3.34%	367.40
第十年	11,000.00	11,000.00	0.00	3.34%	367.40
合计		11,000.00			3,674.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

按照《太仆寺旗土地利用总体规划》的要求和太仆寺旗城建局关于宝昌镇新区六块用地规划说明要求，本项目位于太仆寺旗宝昌镇城镇范围内，共涉及四宗土地，规划用途为工业、商业用地，总面积为 902,671.17 平方米（合约 1,354.00 亩），可出让面积 894,245.80 平方米，其中可出让工业用地面积为 431,508.89 平方米、商业用地面积为 462,736.91 平方米。

太仆寺旗土地收购储备中心已对“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”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。太仆寺旗土地收购储备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太仆寺旗土地收购储备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，同时考虑了太仆寺旗 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、2019 年中国新闻网公布内蒙古自治区 GDP 增速为 6.00%，以及太仆寺旗在内蒙古自治区的经济发展状况，谨慎估计 GDP 增速 6.00%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“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”，自融资开始日起计划前三年完成土地征收、基础设施建设工作，其中第一年完成 30%；第二年完成 40%，第三年完成 30%；计划第四年开始土地挂牌交易，且于第四年完成宗地一、第六年完成宗地二的出让工作，第七年完成宗地四、第九年完成宗地三的出让工作。本次评价预测以假设的 2018 年 GDP 增速 6.00%的比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第四年、第六年、第七年、第九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、第六年、第七年、第八年、第九年数据计算，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	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目	1,086.75		4,673.49	836.67		109,66.71		17,563.62

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“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”，计划收储土地面积 902,671.17 平方米（合约 1354.00 亩），项目总投资 14,705.34 万元，其中自筹资金 3,705.34 万元，申请本次债券融资 11,000.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 3,674.00 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太仆寺旗土地收购储备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太仆寺旗土地收购储备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、预计太仆寺旗 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、第六年、第七年、第八年、第九年分别出让拟收购储备土地面积，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 6.00%，计算土地价格的的增长，本息覆盖倍数为 1.20。计算如下：

金额单位：人民币万元

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		367.40	367.40	
第二年		367.40	367.40	
第三年		367.40	367.40	
第四年		367.40	367.40	1,086.75
第五年		367.40	367.40	
第六年		367.40	367.40	4,673.49
第七年		367.40	367.40	836.67
第八年		367.40	367.40	
第九年		367.40	367.40	10,966.71
第十年	11,000.00	367.40	11,367.40	
合计	11,000.00	3,674.00	14,674.00	17,563.62
本息覆盖倍数	1.20			

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

二〇一九年三月十七日

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“太仆寺旗 2019 年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、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“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”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 6.00% 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：太仆寺旗土地收购储备中心

住所：太仆寺旗宝昌镇陵园路 58 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨晓辉

经费来源：全额拨款

开办资金：6 万元

业务范围：通过收购储备土地，培育盘活太仆寺旗土地市场，为城镇建设积累资金。依据法律规定，运用市场机制，按照土地利用具体规划，负责旗内的土地征用、收回、收购等土地储备，为政府提供交易的地块等工作。

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。太仆寺旗土地收购储备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

太仆寺旗土地收购储备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。

本项目位于太仆寺旗宝昌镇城镇范围内，收储土地总面积为 902,671.17 平方米（合约 1,354.00 亩）。共涉及 4 宗土地，其中：

宗地一：东至腾飞路，西至迎宾路，南至宝源酒厂，北至工业大街，面积 89,388.00 平方米，规划用途为工业用地；

宗地二：东至高速路，西至东环南路，北至空地，南至南环路，总面积 350,546.26 平方米，其中规划用途为工业用地面积 342,120.89 平方米，代征绿地 8425.37 平方米；

宗地三：东至保胜村耕地，西至锡张高速，北至公路，南至规划路，面积 427,238.00 平方米，规划用途为商业用地；

宗地四：北至天宝汽修汽贸用地，西至规划道路，南至规划道路，东至宝昌客运站用地，面积 35,498.91 平方米，规划用途为商业用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”总投资为 14,705.34 万元；资金筹措方式为太仆寺旗财政自筹资本金 3,705.34 万元，占总投资的 25.20%，本次申请专项债券融资 11,000.00 万元，占总投资的 74.80%。

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

14,705.34 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

土地出让价格由太仆寺旗土地收购储备中心在审定项目可行性方案时予以评定，评定估算的基准日是 2019 年 03 月 17 日，分别采用了市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法。采用市场比较法的评估价值是工业用地 88.24 元/平方米、商业用地 235.35 元/平方米，采用基准地价系数修正法的评估结果是商业用地 216.64 元/平方米，采用成本逼近法的评估价值是工业用地 114.76 元/平方米，三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商业用地 0.50，市场比较法所占测算结果权重为商业用地 0.50、工业用地 0.30，成本逼近法所占测算结果权重为工业用地 0.70，估价师最终评定的该地块价值为：

评估方法	权重	商业用地(元/平方米)	工业用地(元/平方米)
基准地价修正系数法	50%	216.64	
市场比较法	50%	235.35	
市场比较法	30%		88.24
成本逼近法	70%		114.76
最终评定价值		226.00	107.00

审核了估价师采用市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近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 2019 年 03 月 17 日可以合理的确定为商业用地 226.00 元/平方米，工业用地 107.00 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 4.00%，2018 年上半年平均增长速度为 4.90%。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 6.50%。综合考虑后以 6.00%作为太仆寺旗土地价格增长速度。

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	基准日	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
1	大仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目	国有建设商业用地	226.00	239.56	253.93	269.17	285.32	302.44	320.59	339.82	360.21	381.82	404.73
		国有建设工业用地	107.00	113.42	120.23	135.09	143.19	151.78	160.89	170.54	180.77	191.62	

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)	第四年出让 收入	第五年出让 收入	第六年出让 收入	第七年出让 收入	第八年出让 收入	第九年出让 收入	合计
1	大仆寺旗 2019 年土地 储备专项债券项目	国有建设 工业用地	431,508.89	1,207.50		5,192.76				6,400.26
		国有建设 商业用地	462,736.91				1,206.33		16,312.89	17,519.22
	合计		894,245.80	1,207.50		5,192.76	1,206.33		16,312.89	23,919.48

3. 土地出让收益预测

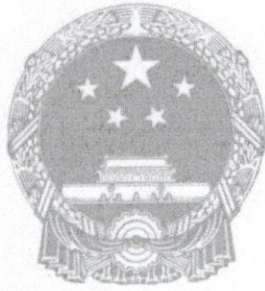
金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
1	土地出让收入	1,207.50		5,192.76	1,206.33		16,312.89	23,919.48
2	政策性基金	120.75		519.27	369.66		5,346.18	6,355.86
3	用于资金平衡 土地相关收益 (3=1-2)	1,086.75		4,673.49	836.67		10,966.71	17,563.62

根据上述测算，在按 2018 年内蒙古自治区平均 GDP 增速 6.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 17,563.62 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，“太仆寺旗 2019 年土地储备专项债券项目”在土地出让价格以内蒙古自治区 2018 年平均 GDP 增速 6.00% 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。



营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

注册号

注册号

91150105MA0N4D0G68

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
经营范围

名称 内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

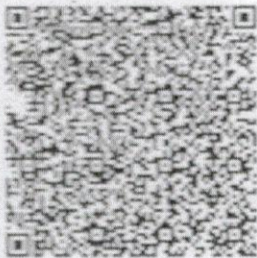
主要经营场所 呼和浩特市赛罕区滨河北路中海外滩9号楼105室一层

执行事务合伙人 张东生

成立日期 2017年02月13日

合伙期限 2017年02月13日至长期

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，会计咨询，会计服务，法律法规规定的其他审计业务。（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

登记机关

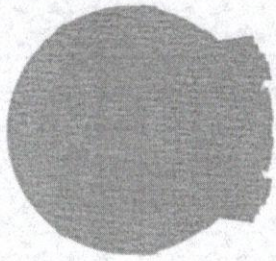
2017 年 月 日



证书序号: NO. 023248

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》。



会计师事务所 执业证书



名称: 内蒙古阿盟会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 张东生

办公场所: 呼和浩特市赛罕区黄河路中海外滩9号楼105室1层

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 15010057

注册资本(出资额): 0万元

批准设立文号: 内财会[2017]1276号

批准设立日期: 2017-08-03



发证机关:

二〇一七年八月八日

中华人民共和国财政部制



姓名	张东生
Sex	男
Date of birth	1970-10-07
Working unit	内蒙古新业会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	152201197010070015



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年 4月 1日

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.



张东生2018年度年检通过

年 月 日



姓名 Full name 刘锦霞
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1970-11-22
 工作单位 Working unit 呼和浩特市智诚会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 150104701122002



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.



刘锦霞2016年度年检通过

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

呼和浩特市智诚会计师 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年8月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古亚盛会计师 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年8月14日