

巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块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

呼中志信达专审字（2019）第 001 号

巴彦淖尔市土地收购储备中心：

我们接受巴彦淖尔市双河区开发建设管理委员会委托，对“巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块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》。巴彦淖尔市土地收购储备中心对项目收益预测及其所依据各项假设负责。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，在巴彦淖尔市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“巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备项目”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

“巴彦淖尔市 2019 年双河区 A 地块土地储备项目”计划总融资金额

11000 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,全区债券发行利率均在 4%以下。根据 2019 金融市场成本预算,2019 年利率可能会有小幅提升,结合目前债券市场行情,保守按照 4%利率计算融资利息,期限 5 年,利息按年支付,第五年偿还本金,应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年 度	期初本金额	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		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

巴彦淖尔市双河区 A 地块土地储备项目,项目编号:SHCB-2019-001,项目位于双河区云中大街北、敕勒川大街南、金川南路东、强家路西。收储总面积 67.2113 公顷,合 1008.17 亩,其中:规划商业服务业用地 18.0319 公顷,住宅用地 40.8949 公顷,中小学用地 1.8160 公顷,规划道路用地 6.4685 公顷。

经查询 2017-2018 年巴彦淖尔市土地出让成交信息,选取本土地储备项目周边出让 11 宗地块作为参照,结合近几年双河区其他地块成交情况以及 2015 年 6 月 30 日更新的巴彦淖尔市临河区土地基准地价情况、预计巴彦淖尔市 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。

根据巴彦淖尔市统计局统计信息，巴彦淖尔市 2015-2017 年全市生产 GDP 同比增速可比价格计算分别为 5.83%、7%、4.8%，近三年 GDP 平均增速 5.88%，在巴彦淖尔市 2018 年政府工作报告中预计 GDP 增速为 6%，2018 年 1-9 月全市生产总值 GDP 实际增速为 5%。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年 1-9 月全市生产总值 GDP 实际增速孰低原则计算土地价格的的增长，即增长率为 5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设巴彦淖尔市双河区 A 地块土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，其中：第三年出让可出让面积的 30%，第四年出让可出让面积的 40%，第五年出让可出让面积的 30%。本次评价预测假设以 2018 年 GDP 增速（5%）的 100%、90%、80%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，可用于资金自求平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%
巴彦淖尔市双河区 A 地块土地	46, 141. 18	45, 262. 55	44, 397. 16

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土地储备项目宗地 1 块（双河区云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西），拟收储的地块规划商业服务业用地 180319.00 平方米，住宅用地 408949.00 平方米，中小学用地 18160.00 平方米，道路用地 64685.00 平方米，共 672113.00 平方米(折 1008.17 亩)。

项目总投资 31336.11 万元，其中自筹资金 20336.11 万元，申请本次债券融资 11000 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，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费由巴彦淖尔市土地出让金政府净收益等自筹资金支付。通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、巴彦淖尔市近三年 GDP 平均增速、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，且在土地挂牌交易三年内出让完毕，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：

(1)按 2018 年 GDP 增速 5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.50；

(2)按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.43；

(3)按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，

表 1-1 按 2018 年 GDP 增速 5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		440.00	440.00	
第二年		440.00	440.00	
第三年		440.00	440.00	13,173.79
第四年		440.00	440.00	18,443.30
第五年	11,000.00	440.00	11,440.00	14,524.10
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	46,141.18
本息覆盖倍数				3.50

表 1-2 按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的

本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		440.00	440.00	
第二年		440.00	440.00	
第三年		440.00	440.00	12,986.48
第四年		440.00	440.00	18,094.50
第五年	11,000.00	440.00	11,440.00	14,181.56
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	45,262.55
本息覆盖倍数				3.43

表 1-3 按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		440.00	440.00	
第二年		440.00	440.00	
第三年		440.00	440.00	12,800.97
第四年		440.00	440.00	17,750.67
第五年	11,000.00	440.00	11,440.00	13,845.52
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	44,397.16
本息覆盖倍数				3.36

(此页无正文)

附件：项目收益及现金流入评价说明

呼浩和特市中志信达联合会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中 国·呼和浩特

二零一九年一月十四日

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

本次预测以巴彦淖尔市双河区 A 地块土地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、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、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，编制 2019 年巴彦淖尔市双河区 A 地块土地储备项目土地出让收益预测表(巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5%的 100%、90%、80% 比例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：巴彦淖尔市土地收购储备中心

统一社会信用代码：1215280076787087XN

法定代表人：刘建军

单位性质：事业单位

经费来源：全额拨款

开办资金：¥116 万元

住 所：巴彦淖尔市临河区新华西街国土资源局大楼 13 层

宗旨和业务范围：编制土地收购储备计划，对储备土地进行管护和临时利用；对储备土地进行前期开发整理；对收储地块进行评估测算，按程序向征收补偿机构拨付费用；为储备土地、前期土地整理进行融资和管理；承办国土资源局交办其他工作。

2、项目概况与规模

巴彦淖尔市本次债券融资对应的土地储备项目，位于巴彦淖尔市双河区行政区域内，申请宗地 1 块（云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西），拟征收土地储备面积 672113 平方米（折 1008.17 亩），其中：商业服务业用地 180319.00 平方米，住宅用地 408949.00 平方米，中小学用地 18160.00 平方米，道路用地 64685.00 平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

巴彦淖尔市双河区本次债券融资涉及 A 地块土地储备项目，项目总投资为 31336.11 万元，项目资金筹措方式为建设单位自筹 21336.11 万元和本次申请专项债券融资 11000.00 万元。

4、资金自求平衡

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资金管理实施办法〉的通知》（内财综〔2008〕204 号）、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区教育厅关于转发财政部 教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》的通知（财综[2011] 62 号）等相关文件的规定，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 30%-40%之间，预测以土地出让收入的 60%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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（二）项目收益及现金流入说明

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

经查询巴彦淖尔市公共资源交易中心土地出让成交信息，2009 年至今选取本土地储备项目周边出让商业地块 5 宗作为参照具体如下表所示：

土地整理储备项目周边土地出让情况表(一)

案例编号	宗地位置	区位	占地面积(公顷)	容积率	中标总地价(万元)	平均单价(元/M ²)	出让日期	土地用途
1	巴彦淖尔市双河区强家路东、敕勒大街北 B-07-02	双河区	9.090405	3.5	8863.1449	975	2016-01-10	商业
2	巴彦淖尔市双河区强家路东、敕勒大街北 B-07-03	双河区	9.090405	3.5	8863.1449	975	2016-01-10	商业
3	巴彦淖尔市双河区强家路东、敕勒大街北 B-07-0	双河区	9.090405	3.5	8863.1449	975	2016-01-10	商业
4	增光路东、临陕路南、绕城线西	临河区	3.881140	3.5	2829.0000	729	2018-04-20	商业
5	临光路东、临陕路南、绕城线西	临河区	2.614581	3.5	1804.00	689	2018-05-31	商业

土地整理储备项目周边土地出让情况表(二)

案例编号	宗地位置	区位	占地面积(公顷)	容积率	中标总地价(万元)	平均单价(元/M ²)	出让日期	土地用途
1	巴彦淖尔市双河区太安路东、广牧路西、云中大街南 B-20-01 号地块	双河区	5.67789	1.5	2980.90	525	2016-03-16	住宅
2	巴彦淖尔市双河区金川南路路东、云中大街南、安澜街北 B-19-02-B 号地块	双河区	4.377104	1.5	2298.00	525	2016-02-17	住宅
3	巴彦淖尔市双河区广怀街北、广牧路东 B-21-02 号地块	双河区	4.64878	1.5	2440.60	525	2015-10-29	住宅
4	临狼路东、治丰街南、用地界西、迎丰街北	临河区	3.606510		2272.00	630	2018-03-09	住宅
5	安北路西、治丰街南、规划路路东、迎丰街北	临河区	4.002863		2522.00	630	2018-03-09	住宅
6	安北路西、治丰街南、规划路路东、迎丰街北	临河区	4.749253		2992.00	630	2018-03-09	住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目宗地一块（云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西），拟收储的地块规划商业服务业用地 180,319.00 平方米，住宅用地 408,949.00 平方米，中小学用地 18,160.00 平方米，道路用地 64,685.00 平方米，共 672,113 平方米（折 1008.17 亩）。

参考上述 11 宗土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年临河区其他地块成交情况等因素，考虑 2018 年土地储备专项债券收益和融资平衡方案中预估该项目土地价格的合理性，进行修正并预测。具体如下表所示：

A 地块土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	土地储备面积	参考平均土地单价（元/M ² ）	修正系数	预测土地单价
1	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	商业用地	180319.00	815	1.28	1043
2	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	住宅用地	408949.00	588	1.27	747
3	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	公共服务用地	82845.00	379		379

根据巴彦淖尔市 2018 年土地储备专项债券收益和融资平衡方案中预估的近期土地市场价格及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长按巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5%，预测项目出让区土地价格如下：

A 地块土地储备项目出让区土地价格预测表

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	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	住宅用地	747.00	784.35	823.57	864.75	907.98	953.38
2	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	商业用地	1043.00	1095.15	1149.91	1207.40	1267.77	1331.16
3	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	公共服务用地	379.00	397.95	417.85	438.74	460.68	483.71

（2）土地出让收入预测

根据巴彦淖尔市 2018 年土地储备专项债券收益和融资平衡方案中预估的近期土地市场价格及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长按巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5%的 100%、90%和 80%为土地价格增长，预

测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

测算表一：

预计土地价格增速为巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5%的 100%，即增幅 5%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	出让土地面积 (M2)	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	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	商业用地	180319	6531.53	9144.14	7201.01	22876.68
2	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	住宅用地	408949	10609.11	14852.75	11696.54	37158.40
3	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	中小学用地	18160	239.03	334.64	263.53	837.19
合计			607428	17379.66	24331.53	19161.08	60872.28

测算表二：

预计土地价格增速为巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5%的 90%，即增幅 4.5%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	出让土地面积 (M2)	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	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	商业用地	180319	6438.67	8971.21	7031.18	22441.06
2	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	住宅用地	408949	10458.27	14571.86	11420.69	36450.82
3	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	中小学用地	18160	235.63	328.31	257.31	821.24
合计			607428	17132.56	23871.37	18709.19	59713.13

测算表三：

预计土地价格增速为巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5% 的 80%，即增幅 4.0%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	出让土地面积(M ²)	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	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	商业用地	180319	6346.69	8800.74	6864.58	22012.00
2	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	住宅用地	408949	10308.87	14294.97	11150.07	35753.91
3	云中大街北、敕勒大街南、金川南路东、强家路西	中小学用地	18160	232.26	322.07	251.21	805.54
合计			672113	16887.82	23417.77	18265.86	58571.45

(3) 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第三年开始土地挂牌交易，其中：第三年出让可出让面积的 30%，第四年出让可出让面积的 40%，第五年出让可出让面积的 30%。

测算表四：

土地储备项目土地出让收益测试表

单位：人民币万元

序号	项目	GDP 增速 5% 的 100% (即 5.0%)	GDP 增速 5% 的 90% (即 4.5%)	GDP 增速 5% 的 80% (即 4.0%)
1	土地出让收入	60872.28	59713.13	58571.45
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	14731.09	14450.58	14174.29
a	政策性基金 (1×60%×30%)	10957.01	10748.36	10542.86
b	土地出让工作经费 (1×60%×2%)	730.47	716.56	702.86
c	预设其他扣除项目 (1×5%)	3043.61	2985.66	2928.57
3	用于资金自求平衡土地相关收益 (3=1-2)	46141.18	45262.55	44397.16

根据上述测算，在按巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5% 计算土地价格增长率时，用于资金自求平衡土地相关收益为 46141.18 万元；

在按巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 即 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金自求平衡土地相关收益为 45262.55 万元；

在按巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 即 4.0% 计算土地价格增长率时，用于资金自求平衡土地相关收益为 44397.16 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，巴彦淖尔市双河区 A 地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以巴彦淖尔市 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 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，实现项目收益和融资自求自求平衡。

四、特殊事务说明

（一）假设条件

- 1、实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。
- 2、在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、项目区域在近几年具有稳定的市场价格。
- 4、实施项目开发的土地全部为国有土地。
- 5、评价对象预期拍卖设定用途为商业用途、住宅用地及公共服务用地得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 6、按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。
- 7、任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8、委托方提供的相关资料真实、完整、准确。

（二）使用说明

1、本报告根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。

2、本报告土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证中所记载的为准。我们不对该项目涉及的土地权属问题做出相关评价，不对其土地权属问题负相关法律责任。

3、本报告结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目评价结论应作相应调整。

4、本报告仅供委托双方业务约定事项做论证参考依据，未经许可不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

（三）其他说明

1、委托方对所提供资料的真实性、完整性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、分解本报告。

3、本报告仅供委托双方业务约定事项做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4、该项目土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。