

赤峰市土地储备交易中心
松山区八家村、山西营子村土地储备
项目（二期）收益与融资自求平衡
专项评价报告

内万会审字（2019）第1号

审计单位：内蒙古万泰华会计师事务所有限公司

地址：赤峰市松山区新天地广场12号楼9层

电 话：0476---8490270

赤峰市土地储备交易中心
松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

内万会审字（2019）第1号

赤峰市土地储备交易中心：

我们接受赤峰市土地储备交易中心委托，对《赤峰市土地储备交易中心松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期）收益与融资平衡方案》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第3111号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位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，在相关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，本次评价的赤峰市市本级1个土地储备项目，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：

1、应付本息情况

赤峰市松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期）计划总融资金额 15,000 万元，假设融资利率 3.85%，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：

金额单位：人民币万元

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	15,000.00		15,000.00	3.85%	577.50
第二年	15,000.00		15,000.00	3.85%	577.50
第三年	15,000.00		15,000.00	3.85%	577.50
第四年	15,000.00		15,000.00	3.85%	577.50
第五年	15,000.00	15,000.00		3.85%	577.50
合计		15,000.00			2,887.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

赤峰市市本级土地储备项目 1 个，项目名称为：松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期），项目区域为：松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内，项目区总面积 6400 亩，一期正在实施收储 100 亩，本次拟收储 230 亩，根据赤峰市土地利用总体规划，收储后可出让土地面积 200 亩（133334 m²），规划用途为住宅用地。经查询赤峰市国土资源局 2016-2018 住宅项目典型案例，预计赤峰市 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。

根据赤峰市统计局统计信息，赤峰市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.1%、7.3%和 3.6%，近三年平均增速 6.33%，在赤峰市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生长，即增速 6.33%。

(2) 出让生产的净现金流入

假设松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期），自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次评价预测分别为接近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 100%、90%、80% 计算土地价格的增长，以融资开始日起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，按照保守型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：

金额单位：人民币万元

项目	接近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 100% 计	接近三年 GDP 平均增 速 6.33% 的 90% 计	接近三年 GDP 平均增 速 6.33% 的 80% 计
松山区玉龙大街北、新惠 路西、环城高速内	57,637.57	55,938.55	54,279.74

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 1 个土地储备项目[松山区八家村、山西营子村地块]，计划收储土地面积 230 亩（153334.1 m²），项目总投资 19,999.51 万元，其中：自筹资金 4999.51 万元，通过发行土地储备专项金融融资 15,000.00 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赤峰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、预计赤峰市 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五年开始土地挂牌交

易，且在土地挂牌交易一年内出让完毕，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：按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 计算的土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 3.22；按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 90% 计算的土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 3.13；按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 80% 计算的土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 3.03。

表 1-1：按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 计算的土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

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		577.50	577.50	
第二年		577.50	577.50	
第三年		577.50	577.50	
第四年		577.50	577.50	
第五年	15,000.00	577.50	15,577.50	57,637.57
合计	15,000.00	2,887.50	17,887.50	57,637.57
本息覆盖倍数	3.22			

表 1-2：按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 90% 计算的土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

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		577.50	577.50	
第二年		577.50	577.50	
第三年		577.50	577.50	
第四年		577.50	577.50	
第五年	15,000.00	577.50	15,577.50	55,938.55
合计	15,000.00	2,887.50	17,887.50	55,938.55
本息覆盖倍数	3.13			

表 1-3：按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 80% 计算的土地
价格增长情况下的本息覆盖倍数

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		577.50	577.50	
第二年		577.50	577.50	
第三年		577.50	577.50	
第四年		577.50	577.50	
第五年	15,000.00	577.50	15,577.50	54,279.74
合计	15,000.00	2,887.50	17,887.50	54,279.74
本息覆盖倍数	3.03			

附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古万泰华会计师事务所有限公司

中国·赤峰市



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 1 月

附：

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

本次预测以赤峰市市本级 1 个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、近三年 GDP 平均增速、政策性资金、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，编制赤峰市土地储备项目《松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期）》土地出让收益预测表（分别接近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 100%、90%、80% 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：赤峰市土地储备交易中心

住所：新城区玉龙大街国土资源局办公楼

单位性质：事业单位

法定代表人：姜惠君

经费来源：全额拨款

开办资金：34979 万元

宗旨和业务范围：做好土地储备交易，促进土地资源合理利用。土地规划；土地储备项目库建设；土地储备招标采购及挂牌出让；土地储备融资；国有土地收益基金管理。

2、项目内容与规模

赤峰市本次融资对应 1 个土地储备项目，项目名称为：松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期），项目位于赤峰市行政区域内，具体位置为赤峰市松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内。项目区总面积 6400 亩，原土地性质为集体土地，一期正在实施收储 100 亩，本次拟收储 230 亩（153334.1 m²），根据赤峰市土地利用总体规划，收储后可出让土地面积 200 亩（133334 m²），规划用途为住宅用地。

3、投资估算与资金筹措方式

赤峰市市本级本次融资涉及 1 个土地储备项目，项目总投资 19,999.51 万元，其中：自筹资金 4999.51 万元，通过发行土地储备专项金融融资 15,000.00 万元。

（二）资金平衡

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）、内蒙古党

委、政府《关于2011年全区保障性安居工程建设的实施意见》（内党发〔2011〕8号）、赤峰市人民政府专题会议纪要《研究2011年保障性安居工程建设有关事宜》（赤政纪字〔2011〕25号）、内蒙古党委、政府关于加快水利改革发展的实施意见（内党发〔2011〕1号）、《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》（内财非税〔2012〕2177号）、《赤峰市从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法》（赤财非税〔2013〕570号）、《内蒙古自治区财政厅 国土资源厅 中国人民银行呼和浩特市中心支行 转发财政部 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》（内财非税〔2007〕540号）、赤峰市财政局 国土资源局转发自治区财政厅 国土资源厅转发财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的通知（赤财综〔2004〕506号）、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》（财综〔2011〕62号）、财政厅 教育厅《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》（内财非税规〔2017〕5号）、赤峰市人民政府关于印发《赤峰市中心城区土地有偿使用收入资金管理实施办法》的通知（赤政发〔2005〕075号）、赤峰市人民政府专题会议纪要《研究赤峰市体育中心二期工程建设有关事宜》（赤政纪字〔2012〕39号）等相关文件的规定，按国有土地出让成交价计提5%的保障性住房资金、按国有土地出让收益提取10%的农田草牧场水利建设资金、从土地出让收益中计提10%的教育资金、按国有土地出让价中提取5%的国有土地收益基

金、按土地出让平均纯收益计提农业土地开发资金（出让面积*41*20%）、按国有土地出让收入提取3%的征收管理业务费、按国有土地出让收入提取5%的体育场馆建设专项资金等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，收储土地征收整理成本和税费占土地出让收入的40%，因此按预测土地出让收入的60%作为上述政策性基金和土地出让工作经费的计提依据，预设了土地出让的3%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。

（三）项目收益及现金流入预测说明

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询赤峰市土地出让成交信息，选取近几年本土地储备项目周边出让城镇住宅地块3宗作参照。具体如下表所示：

土地整理储备项目周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	八家片区 C09-06 地块	天山东路、规划 十路西、支八街 南、兴安街北	33,054.36	1<住宅<1.8	14,404.00	4,357.67	2017.12.28	住宅 用地
2	八家片区西区 C09-08 地块	天山东路、大板 路西、兴安街 南、临潢大街北	44157.93	1<住宅<2.5	24,512.00	5,550.98	2016.12.23	住宅 用地
3	八家片区 C09-02 地块	规划十路东、大 板路西、支八街 南、兴安街北	37369.84	1<住宅<2.5	17,946.00	4,802.27	2016.12.23	住宅 用地
参考平均土地单价						4903.64		

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目为：宗地 1 块-松山区八家村、山西营子村土地储备项目（二期），位于赤峰市松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内。规划用途为住宅用地，总占地面积 230 亩（153334.1 m²），收储后可出让土地面积 200 亩（133334 m²）。参考上述 3 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赤峰市其他地块成交情况等因素，进行修正并预测。具体计算如下表：

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 (m ²)	参考平均土地单价 (元/m ²)	修正系数	预测土地单价 (元/m ²)
1	松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内	住宅用地	133334	4,903.64	1	4,903.64

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33%，预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：元/平方米

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内	4,903.64	5,214.04	5,544.09	5,895.03	6,268.19	6,664.96

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长（分别以赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 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赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内	65,382.21	69,520.90	73,921.58	78,600.81	83,576.24	88,866.62

测算表二：预计土地价格增速为赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33%的 90%，即增幅 5.7%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内	65,382.21	69,107.03	73,044.06	77,205.38	81,603.77	86,252.74

测算表三：预计土地价格增速为赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33%的 80%，即增幅 5.06%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内	65,382.21	68,693.16	72,171.79	75,826.56	79,666.42	83,700.73

(3) 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：土地储备项目第五年土地出让收益测试表

金额单位：万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 6.33%计	增幅按 GDP 的 5.7% (6.33%*90%) 计	增幅按 GDP 的 5.06% (6.33%*80%) 计
1	土地出让收入	88,866.62	86,252.74	83,700.73
2	扣除项目计 (2=a+b+c)	31,229.05	30,314.19	29,420.99
3	a、政策性基金	24,119.72	23,413.97	22,724.93
4	1、保障性住房资金 (1*5%)	4,443.33	4,312.64	4,185.04
5	2、农田草牧场水利建设资金 (1*60%*10%)	5,332.00	5,175.16	5,022.04
6	3、国有土地收益基金 (1*5%)	4,443.33	4,312.64	4,185.04
7	4、农业土地开发资金 (面积*41*20%)	125.73	125.73	125.73
8	5、教育资金 (1*60%*10%)	5,332.00	5,175.16	5,022.04
9	6、体育场馆建设专项资金 (1*5%)	4,443.33	4,312.64	4,185.04
10	b、征收管理业务费 (1*3%)	2,666.00	2,587.58	2,511.02
11	c、预设其他扣除项目 (1*3%)	4,443.33	4,312.64	4,185.04
12	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	57,637.57	55,938.55	54,279.74

根据上述测算，按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 57,637.57 万元；

按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 90% 即 5.7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 55,938.55 万元；

按赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 80% 即 5.06% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 54,279.74 万元。

(四) 还本付息的测算

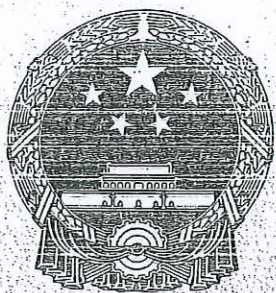
经上述预算，在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项

假设前提下，赤峰市市本级 1 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以赤峰市近三年 GDP 平均增速 6.33% 的 100%、90%、80% 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平衡。

内蒙古万泰华会计师事务所有限公司

2019 年 1 月 9 日





营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150404566915779M

名称 内蒙古万泰华会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 内蒙古自治区赤峰市松山区新天地商务广场12-1-01099

法定代表人 刘翠琴

注册资本 人民币贰佰万元

成立日期 2011年01月06日

营业期限 2011年01月06日 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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 房屋出租。(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



2016 年 4 月 8 日

证书序号: NO.014156

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: 内蒙古万泰华会计师事务所有限公司

主任会计师: 刘翠琴

办公场所: 赤峰市红山区哈达街8号

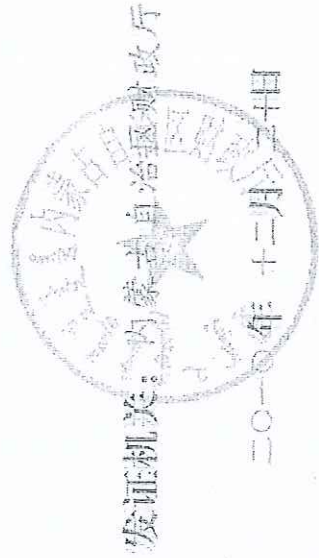
组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 15040004

注册资本(出资额): 200万元

批准设立文号: 内财会[2010]2069号

批准设立日期: 2010年12月20日



中华人民共和国财政部制

年 月 日
年 月 日

年 月 日
年 月 日

孟庆良2018年度年检通过

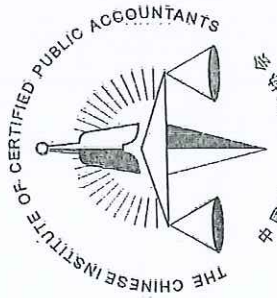


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓 名 孟庆良
 Full name 男
 性 别
 Sex 1963-08-09
 出生日期 内蒙古万泰华会计师事务所有限
 Date of birth 公司
 工作单位 150402630809083
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No.



姓名	白玉兰
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1941-04-02
Date of birth	
工作单位	内蒙古万泰华会计师事务所有限
Working unit	公司
身份证号码	150402410402163
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.



白玉兰2018年度年检通过

年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d