

底稿

# 伊金霍洛旗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：6d4120192079167b5

报告编号：1501005720190046

报告文号：亚嘉会专字【2019】第005号

委托单位：伊金霍洛旗土地收购储备中心

被审(验)单位：伊金霍洛旗土地收购储备中心

报告日期：2019-03-16

报备日期：2019-03-16

被审单位所在地：伊金霍洛旗

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>

伊金霍洛旗 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 005 号

内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

二零一九年三月一十六日

# 目 录

索引	页码
一、审计报告	
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	1-6
2、中介机构营业执照及资格证明	

# 伊金霍洛旗 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 005 号

伊金霍洛旗土地收购储备中心：

我们接受伊金霍洛旗土地收购储备中心委托，对“伊金霍洛旗 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》。伊金霍洛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，在伊金霍洛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“伊金霍洛旗 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

“伊金霍洛旗 2019 年土地储备专项债券项目”计划总融资 7,000 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，全区债券发行成本均在 4.00%以下。根据 2019 年金融市场融资成本预算，2019 年利率可能会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照 4.00%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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00
第二年	7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00
第三年	7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00
第四年	7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00
第五年	7,000.00	7,000.00	0.00	4.00%	280.00
合计		7,000.00			1,400.00

### 2、出让产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

按照内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书，根据《伊金霍洛旗土地利用总体规划》和《伊金霍洛旗城市建设用地总体规划》的规划情况说明要求，本项目收储地块位于伊金霍洛旗阿勒腾席热镇 Z-6 地块，柳沟河北街南、柳沟河南街北、达尔扈特路西、西山西路东。规划用途为商业用地，收储土地总面积为 145,760.00 平方米，其中可出让土地面积为 145,760.00 平方米。

内蒙古景宏资产评估事务所已对“伊金霍洛旗 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。伊金霍洛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伊金霍洛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，同时考虑了伊金霍洛旗 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%，以及伊金霍洛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“伊金霍洛旗 2019 年土地储备专项债券项目”自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且于第三年、第四年、第五年分别出让可出让土地面积的 30%、40%、30%比例。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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第三年	第四年	第五年	合计
伊金霍洛旗土地储备专项债券项目	5,422.03	7,534.26	5,893.07	18,849.36

### 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“伊金霍洛旗 2019 年土地储备专项债券项目”，计划收储土地面积 145,760.00 平方米，项目总投资 13,425.20 万元，其中自筹资金 6,425.20 万元，申请本次债券融资 7,000.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 1,400.00 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伊金霍洛旗土地收购储备中心使用财政自筹资本金支付，征地补偿费、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由伊金霍洛旗土地收购储备中心使用本次债券融资资金和财政自筹资本金支付。

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、预计伊金霍洛旗 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三年开始土地挂牌交易，且在第三年、第四年、第五年分别出让拟收购储备土地面积的 30%、40%、30%比例，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%，计算土地价格的增长，本息覆盖倍数为 2.24。计算如下：

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		280.00	280.00	
第二年		280.00	280.00	
第三年		280.00	280.00	5,422.03
第四年		280.00	280.00	7,534.26
第五年	7,000.00	280.00	7,280.00	5,893.07
合计:	7,000.00	1,400.00	8,400.00	18,849.36
本息覆盖倍数	2.24			

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·呼和浩特

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年三月十六日

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“伊金霍洛旗 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“伊金霍洛旗 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：伊金霍洛旗土地收购储备中心

住所：伊旗金辉大厦 10 楼

单位性质：事业单位

法定代表人：曹刚

经费来源：财政拨款

开办资金：102.24 万元

业务范围：负责全国范围内的土地收储工作，并依法纳入储备库；进行储备土地的地价评估、成本测算、收购洽谈、签订协议、前期开发、临时利用和综合统计工作；配合筹措并管理好土地收储资金；负责划拨土地入市交易的核验和成交确认；参与土地供应计划的拟定及收储土地时的规划修编和权证登记过程。

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。伊金霍洛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

伊金霍洛旗土地收购储备中心对拟收储地块进行收购补偿、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。本项目拟收储地块位于伊金霍洛旗阿勒腾席热镇 Z-6 地块，柳沟河北街南、柳沟河南街北、达尔扈特路西、西山西路东。规划用途为商业用地，收储土地总面积为 145,760.00 平方米，其中可出让土地面积为 145,760.00 平方米。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

“伊金霍洛旗 2019 年土地储备专项债券项目”总投资为 13,425.20 万元；资金筹措方式为伊金霍洛旗财政自筹资本金 6,425.20 万元，占总投资的 47.86%，本次申请专项债券融资 7,000.00 万元，占总投资的 52.14%。

### 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 13,425.20 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

土地出让价格由内蒙古景宏资产评估事务所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 01 日，分别采用了剩余法也称假设开发法和收益还原法。采用剩余法也称假设开发法的评估价值是商业用地 1,624.00 元/平方米，收益还原法评估结果是商业用地 1,303.00 元/平方米。估价师根据经验确定在估价过程中剩余法所占测算结果权重为 0.50，收益还原法所占测算结果权重为 0.50。估价师最终评定的该地块价值为：

评估方法	权重	用地（元/平方米）
剩余法也称假设开发法	50.00%	1,624.00
收益还原法	50.00%	1,303.00
最终评定价值	100.00%	1,463.50

审核了估价师采用剩余法也称假设开发法和收益还原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 3 月 1 日可以合理的确定为商业用地 1,463.50 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%，2019 年中国新闻网公布内蒙古自治区 GDP 增速为 6.00%。综合考虑后以 6.00% 作为伊金霍洛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
1	伊旗阿镇 Z6	国有建设商业用地	1,463.50	1,551.31	1,644.39	1,743.05	1,847.64	1,958.49

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)	第三年出让 30%	第四年出让 40%	第五年出让 30%	合计
1	伊旗阿镇 Z6	国有建设 商业用地	145,760.00	7,622.02	10,772.45	8,564.10	26,958.57
	合计		145,760.00	7,622.02	10,772.45	8,564.10	26,958.57

### 3. 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年出让 30%	第 4 年出让 40%	第 5 年出让 30%	合计
1	土地出让收入	7,622.02	10,772.45	8,564.10	26,958.57
2	政策性基金	2,199.98	3,238.19	2,671.03	8,109.20
3	用于资金平衡 土地相关收益 (3=1-2)	5,422.03	7,534.26	5,893.07	18,849.36

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 18,849.36 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，“伊金霍洛旗 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。