

科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心
科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

内蒙古铭德会计师事务所有限公司

科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心
科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

内铭德咨字 1811-22-03 号

内蒙古铭德会计师事务所有限公司
INNER MONGOLIA MINGDE CERTIFICATED PUBLIC ACCOUNTANT CO.,LTD

地址：呼和浩特市赛罕区新华东街 26 号万达广场 C 座 1716 室
ADD: 16F17CWANDA PLAZA 26 XINHUA EAST AVENUE HUHHOT INNERMORGOLIA

电话 (TEL&FAX): (0471)3256933 / 13704786332

科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

防伪编号：7d282018195108f8d

报告编号：1501002620180158

报告文号：内铭德咨字1811-22-03号

委托单位：科尔沁右翼前旗国土资源局

被审(验)单位：科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心

报告日期：2018-11-22

报备日期：2018-11-29

被审单位所在地：兴安盟

签名注册会计师：王艳春 李武军



事务所名称：内蒙古铭德会计师事务所有限公司

事务所电话：0471-3256933

传真：0471-3256933

通讯地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街26号万达广场C座1716室

电子邮件：xwych@126.com

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：0471-4192609

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心

科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

页 次

一、 科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-11
--	------

二、 事务所执业资质证明

科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心科尔沁右翼前旗 都林街南土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报 告

内铭德咨字 1811-22-03 号

科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心：

我们接受委托，对科尔沁右翼前旗都林街南土地储备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》。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，本次评价的科右前旗都林街南土地储备项目，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

科右前旗都林街南土地储备项目计划总融资金额 5,000 万元，假设融资利率 4%，期限五年，每年付息到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	5,000.00		5,000.00	4%	200.00
第二年	5,000.00		5,000.00	4%	200.00
第三年	5,000.00		5,000.00	4%	200.00
第四年	5,000.00		5,000.00	4%	200.00
第五年		5,000.00		4%	200.00
合计		5,000.00			1,000.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

科右前旗都林街南土地储备项目为宗地：都林街南、梅园路东、好仁街北、学院路西地块，位于科右前旗新址。经查询 2018 年兴安盟公共资源交易中心土地出让成交信息，选取本土地储备项目周边出让商业地块 4 宗作参照，结合地方政策、近几年科右前旗其他地块成交情况、预计科右前旗 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。

根据兴安盟统计局统计信息，兴安盟 2015-2017 年全盟市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.0%、8.0% 和 4.0%，近三年平均增速 7.0%，在兴安盟 2018 年政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为

5.5%，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的增长，即增速 5.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设科右前旗都林街南土地储备项目，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。本次评价预测分别以兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 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：

项目	按照 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 100%	按照 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 90%	按照 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 80%
科右前旗都林街南土地储备项目	15,437.71	15,039.48	14,649.51
合计	15,437.71	15,039.48	14,649.51

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科右前旗都林街南土地储备项目，计划收储土地面积 25.11 万平方米（折 377 亩），项目总投资 6,250.00 万元，申请本次债券融资 5,000.00 万元，项目资本金 1,250.00 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科右前旗土地出让金政府净收益等资金支付。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、预计兴安盟 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：按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.57，按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.51，按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.44。

表 1-1 按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长情况下的本息覆盖倍数

内蒙古铭德会计师事务所 业经审计 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	合计	土地相关收益
第一年		200.00	200.00	
第二年		200.00	200.00	
第三年		200.00	200.00	
第四年		200.00	200.00	
第五年	5,000.00	200.00	5,200.00	15,437.71
合计	5,000.00	1,000.00	6,000.00	15,437.71
本息覆盖倍数	2.57			

表 1-2 按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格的生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	合计	土地相关收益
第一年		200.00	200.00	
第二年		200.00	200.00	
第三年		200.00	200.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	合计	土地相关收益
第四年		200.00	200.00	
第五年	5,000.00	200.00	5,200.00	15,039.48
合计	5,000.00	1,000.00	6,000.00	15,039.48
本息覆盖倍数	2.51			

表 1-3 按兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 80% 比例计算土地价格的
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	合计	土地相关收益
第一年		200.00	200.00	
第二年		200.00	200.00	
第三年		200.00	200.00	
第四年		200.00	200.00	
第五年	5,000.00	200.00	5,200.00	14,649.51
合计	5,000.00	1,000.00	6,000.00	14,649.51
本息覆盖倍数	2.44			

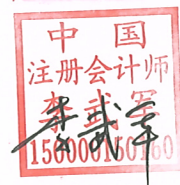
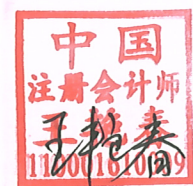
附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古铭德会计师事务所有限公司

中国·呼和浩特市

中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇一八年十一月

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

本次预测以科右前旗都林街南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、地方政策、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，编制科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目土地出让收益预测表（兴安盟2018年GDP增速5.5%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：科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心

住 所：科尔沁右旗前旗科尔沁镇

法定代表人：王喜春

经费来源：全额拨款

开办资金： 8150 万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备保障。国有土地收购储备 有偿使用收购土地 防止国有资产流失 对收购储备土地进行公开招标、拍卖 城乡土地整治 城乡集中住房建设

2、项目内容与规模

科右前旗本次债券融资对应的科右前旗都林街南土地储备项目，位于科右前旗新址，为宗地：都林街南、梅园路东、好仁街北、学院路西地块，拟征收土地储备面积 25.11 万平方米（折 377 亩），规划建设用地 25.11 万平方米，其中规划商业用地 16.44 万平方米，其他公共用地 8.67 万平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

科右前旗本次债券融资涉及 1 个土地储备项目，项目总投资为 6,250.00 万元，申请本次债券融资 5,000.00 万元，项目资本金 1,250.00 万元。

4、资金平衡

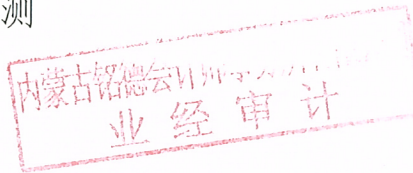
根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006] 68 号）、内蒙古自治区财政厅内蒙古自治区水利厅《关于印发〈内蒙古自治区从土地出让收益中计提农田水利建设资金管理实施办法〉的通知》（内财非税[2012]2177 号）、内蒙古自治区财政厅内蒙古自治区教育厅《关于印发〈内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法〉的通知》（内财非税[2012]34 号）等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金(10%)、农田水利建设资金(10%)、教育资金(10%)等政策性基金。根据

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政策性资金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



土地市场情况

经查询兴安盟公共资源交易中心土地出让成交信息，2018 年选取本土土地储备项目周边出让商业地块 4 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	宗地编号	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	科右前旗都林街 南侧，学院路东侧	QQGP2018 -021	24,759.00	≥1≤2.0	1,671.22	675.00	2018 年 7 月	商业 用地
2	科右前旗都林街 南侧，学院路东侧	QQGP2018 -022	63,673.00	≥1≤2.0	4,297.91	675.00	2018 年 7 月	商业 用地
3	科右前旗都林街 南侧，学院路东侧	QQGP2018 -023	20,023.00	≥1≤2.0	1,351.55	675.00	2018 年 7 月	商业 用地
4	科右前旗都林街 北侧，环城西路东	QQGP2018 -024	1,432.00	≤1.0	740.06	457.38	2018 年 11 月	商业 用地
	参考平均土地单价					620.59		

项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目科右前旗都林街南土地储备项目，拟收储的地块规划商业用地 16.44 万平方米，其他公共用地 8.67 万平方米，共 25.11 万平方米(折 377 亩)。参考上述 4 宗土地出让情况、地方政策，考虑地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年该地区其他地块成交情况等因素，并结合土地增长按兴安盟 2018 年 GDP 增率 5.5%，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

项目	地块	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	都林街南、梅园路东、好仁街北、学院路西地块	商业用地	654.72	690.73	728.72	768.80	811.09

(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、地方政策并结合土地价格增长（分别以兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 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：

项目出让区土地收入预测表

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年兴安盟 GDP 增速 5.5%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	都林街南、梅园路东、好仁街北、学院路西地块	商业用地	16,440.08	17,344.29	18,298.22	19,304.62	20,366.38

测算表二：预计土地价格增速为兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 90%，

即增幅 4.95%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	都林街南、梅园路 东、好仁街北、学 院路西地块	商业 用地	16,354.37	17,163.92	18,013.53	18,905.20	19,841.01

测算表三：预计土地价格增速为兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 的 80%，

即增幅 4.4%

单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	都林街南、梅园路 东、好仁街北、学 院路西地块	商业 用地	16,268.67	16,984.49	17,731.81	18,512.01	19,326.53

(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

单位：人民币万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 5.5% 计算	增幅按 GDP 的 4.95% 计算	增幅按 GDP 的 4.4% 计算	备注
1	土地出让收入	20,366.38	19,841.01	19,326.53	
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	4,928.66	4,801.52	4,677.02	
a	政策性基金 (1*60%*30%)	3,665.95	3,571.38	3,478.78	
b	土地出让工作经费 (1*60%*2%)	244.40	238.09	231.92	
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	1,018.32	992.05	966.33	

序号	项目	增幅按 GDP 的 5.5% 计算	增幅按 GDP 的 4.95% 计算	增幅按 GDP 的 4.4% 计算	备注
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	15,437.71	15,039.48	14,649.51	

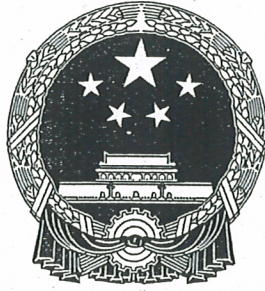
根据上述测算，在按 2018 年兴安盟 GDP 增速 5.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 15,437.71 万元

在按 2018 年兴安盟 GDP 增速 4.95% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 15,039.48 万元

在按 2018 年兴安盟 GDP 增速 4.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14,649.51 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，科右前旗都林街南土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以兴安盟 2018 年 GDP 增速 5.5% 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平衡。



营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150105699482225E

名称 内蒙古铭德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 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街26号万达广场C座1716室

法定代表人 王艳春

注册资本 人民币肆拾万元

成立日期 2010年02月09日

营业期限 2010年02月09日 2040年02月08日

经营范围 许可经营项目: 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; 法律、法规规定的其他业务。一般经营项目: 无。
(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

2015 年 12 月 8 日

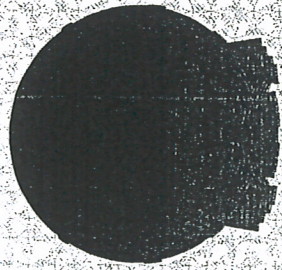


证书序号: NO. 023209

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: 内蒙古铭德会计师事务所有限公司

主任会计师: 王艳春

办公场所: 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街26号万达广场C座1716室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 15010026

注册资本(出资额): 0万元

批准设立文号: 内财会[2010]53号

批准设立日期: 2010-01-28

发证机关: 内蒙古自治区财政厅

二〇一〇年 月 日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

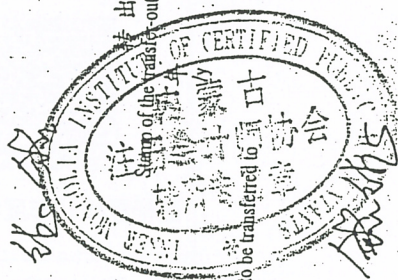
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
月 / m / 日 / d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年3月1日 / m / d

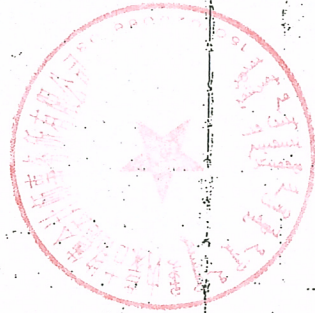
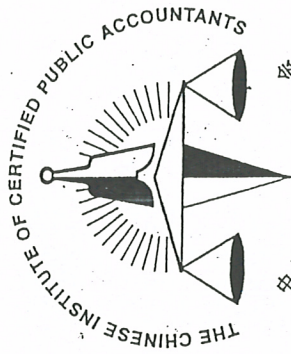


注意事项

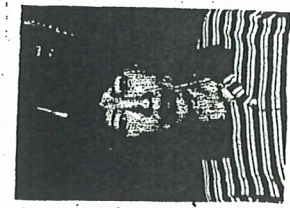
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名	王艳春
Full name	王艳春
性别	女
Sex	女
出生日期	1971/04/05
Date of birth	1971/04/05
工作单位	中天华正(内蒙古)会计师事务所
Working unit	中天华正(内蒙古)会计师事务所
身份证号码	150102710405252
Identity card No.	150102710405252



年度检验登记

ation



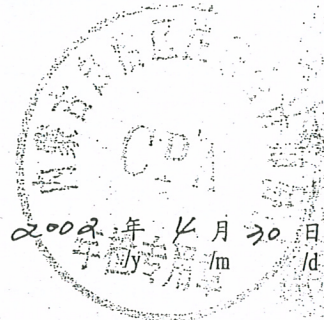
继续有效一年。
for another year after

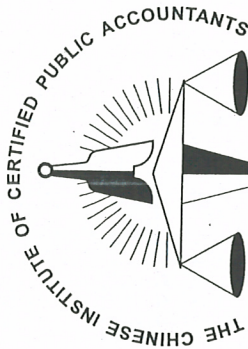
王艳春2018年度年检通过

证书编号: 110001610009
No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年4月29日
Date of Issuance





中国注册会计师

姓名 Full name 李武军
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1972-03-10
 工作单位 Working unit 内蒙古伟伦会计师事务所有限责任责任
 身份证号码 Identity card No. 150102197203102051



年度检验登记



格, 继续有效一年。
 lid for another year after

李武军2018年度年检通过

150000150160

证书编号:
 No. of Certificate

内蒙古自治区注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

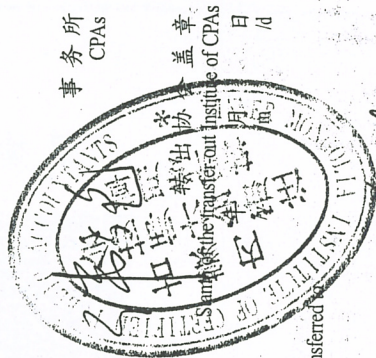
发证日期:
 Date of Issuance

二〇〇八年 十二月 十一日
 /y /m /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



事务所 CPAs
盖章
日期
2007年4月

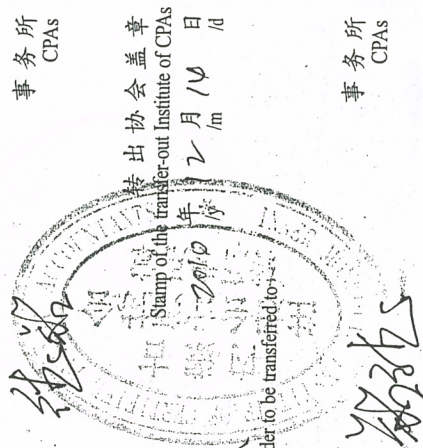
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007年4月

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



事务所 CPAs
转出协会盖章
日期
2010年12月

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年12月