

《110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案》

一、预期收益和融资平衡方案预测性财务信息编制基础

本次预测以 110 国道周边改造项目 2 预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、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 110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案（以 2018 年 GDP 增速 7.0% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益与融资预测性财务信息预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益与融资预测性财务信息编制说明

1、项目概况

1) 项目实施单位名称：包头市土地储备中心

2) 项目征拆单位名称：包头市九原区棚户区（城中村）搬迁改造现场指挥部

3) 项目基本情况

①项目名称：110 国道周边改造项目 2

②项目建设性质：拆迁不符合规划用地的原地上附着物，达到净地条件后以招牌挂形式出让国有建设用地使用权。

③项目的建设状态：未开工

④项目的位置：本项目建设地点位于 110 国道以南，210 国道以西，青山路以北，经十二路以东。

⑤项目开竣工时间：项目计划于 2019 年开工实施，计划 2023 年实施完毕。

⑥项目简介

该项目涉及总用地面积约 294.32 亩，根据包头市城市总体规划，可供应的净用地面积约 189.9 亩。

根据项目征拆的实际情况，拟分期组织实施该项目，一期项目实施用地面积为 120 亩，根据包头市城市总体规划可供应的净用地面积约 78 亩。

4) 投资估算与资金筹措方式

该项目现状土地使用类型为待拆迁改造的国有建设用地，根据包头市征拆补偿方案大纲说明，结合该项目区域的实际情况，经测算，确定征拆总成本约为 15600 万元；五年期专项债券利息 2925 万元。

本次一期项目投资总额 18525 万元人民币，其中 13000 万元拟通过申请发行土地储备专项债券方式筹措，5525 万元自筹资金解决，其中自筹资金比例占总投资的 29.82%。

5) 资金平衡

项目实施期限为 5 年，其中 2019 年至 2020 年为项目征收实施期，2021 年至 2023 年为项目土地供应出让期。按照“统一规划、整体市场运作、综合开发”的原则，通过完成征收补偿，达到“净地”供应条件后，以招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

2、项目收益现金流入预测说明

1) 项目区土地出让收入预测

110 国道周边改造项目 2，内容为拆除原址建筑，拆迁后平整土地，“七通一平”并具备挂牌条件。

本项目为 110 国道周边改造项目 2，本次土地储备专项债券涉及用地面积 120 亩，可供应的净用地面积 78 亩。

参考周边土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年包头市九原区 110 国道周边其他地块的成交情况等因素，采用假设开发法和成本逼近法评估土地价格，《110 国道周边改造项目 2 预期收益和融资平衡方案》预测土地价格具体如下：

出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	可供出让土地 面积(亩)	预测土地单价(万元/亩)
综合 用地	110 国道周边改造项目 2 地块	综合用地	78	350

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结合土地价格增长(分别以 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0%的 100%、90%、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 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0%的 100%

金额单位：人民币万元

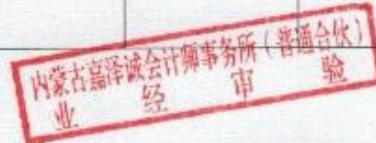
序	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
---	----	--------	--------	--------	--------	--------

号						
1	110 国道周边改造 项目 2 地块（综合 用地）			11147.89	11928.24	12763.22

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0%的 90%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	110 国道周边改造 项目 2 地块（综合 用地）			10930.53	11619.15	12351.16



测算表三：预计土地价格增速为 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0%的 80%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	110 国道周边改 造项目 2 地块(综 合用地)			10716.01	11316.11	11949.81

3) 土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长(分别以 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0%的 100%、90%、80%为土地价格增长)，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专项补助资金实施办法》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》内财非税规(2017)5号等文件的相关规定。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55%到60%，预测以土地出让收入的40%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。

以上地块出让收入和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号等文件的要求，专项用于偿还本期债券本息。预测项目实现土地出让收益情况如下：

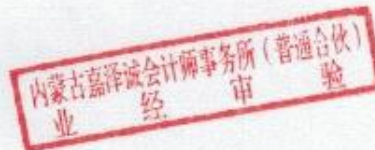
测算表四：出让土地收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 7.0% 计	增幅按 GDP 的 6.3% (7.0%*90%) 计	增幅按 GDP 的 5.6% (7.0%*80%) 计
1	土地出让收入	35839.36	34900.84	33981.93

2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	6379.41	6212.35	6048.78
a	政策性基金 (1*40%*30%)	4300.72	4188.10	4077.83
b	土地工作经费 (1*40%*2%)	286.71	279.21	271.86
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	1791.97	1745.04	1699.10
3	用于资金平衡土地 相关收益 (3=1-2)	29459.95	28688.49	27933.14

3、本期债券应付本息情况



发行人拟就 110 国道周边改造项目 2 发行土地储备专项债券的方式筹集资金，发行金额 13000 万元，基本保守测算的原则，假设债券票面利率为 4.5%，期限 5 年，每年支付利息，第 5 年偿还本金，应付本息情况如下：

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	13000		13000	4.5%	585
第二年	13000		13000	4.5%	585
第三年	13000		13000	4.5%	585
第四年	13000		13000	4.5%	585
第五年	13000	13000		4.5%	585
合计		13000			2925

4、融资本息的覆盖倍数测算

根据上述测算，在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 100% 计算土地价格长率时，用于资金平衡土地相关收益为 29459.95 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.85。

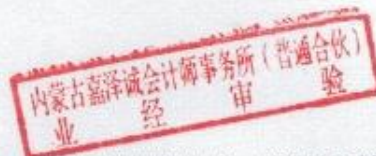
在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 28688.49 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.80。

在按 2018 年包头市九原区 GDP 增速 7.0% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平土地相关收益为 27933.14 万元，对融资本息的覆盖倍数为：1.75。

5、还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，110 国道周边改造项目 2，在土地出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 7.0% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让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平衡。

二〇一八年十二月十五





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号

注册号

统一社会信用代码 91150102793634467U

名称 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新新家园5号楼3-3062号

执行事务合伙人 杜巧红

成立日期 2006年11月20日

合伙期限 2006年11月20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;法律行政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



2016 年 月 日



会计师事务所 执业证书

名称： 内蒙古鑫泽诚会计师事务所（普通合伙）

主任会计师： 杜巧红

办公场所： 内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新新家园5号楼3-203B2

组织形式： 普通合伙

会计师事务所编号： 15150062

注册资本(出资额)： 50万元

批准设立文号： 内财会[2006]962号

批准设立日期： 2006-11-02

证书序号： NO. 023108

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》。



发证机关：

二〇〇六年十一月二日

中华人民共和国财政部制





姓名 杜巧红
 Full name 女
 性别 女
 Sex 1970-12-03
 出生日期 1970-12-03
 Date of birth 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)
 工作单位 普通合伙
 Working unit
 身份证号码 150102701203052
 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.



杜巧红2018年度年检通过

年 月 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.

年 月 日



姓名 Full name 刘王平
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1952-10-29
 工作单位 Working unit 呼和浩特市诚信会计师事务所(特)
 身份证号码 Identity card No. 150102521029203



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.



王震民2018年度年检通过

内蒙古自治区注册会计师协会

证书编号: 150000160424

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年10月27日

发证日期: 2018年10月27日

发证日期: 2018年10月27日