

# 通辽经济技术开发区博览中心土地储备 一期项目会计评估报告

通绘正专字（2018）第06号

通辽绘正会计师事务所

---

地址：通辽市明仁大街南民主路西（中泉综合楼二楼）

电话：0475-8230164      13947551110

邮编：028000

通辽绘正会计师事务所

传真：(0475) 8230164

TongLiao HuiZheng CPA Ltd.

电话：(0475) 8230164

通绘正专字(2018)第06号

## 通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目 会计评估报告

通辽市土地储备交易中心：

我们接受贵单位委托，对博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案进行了评估审查。本次评审所涉及资料均由贵单位提供，其真实性、完整性由提供方负责，我们的责任是在执行评审工作的基础上发表评价意见。

### 一、委托单位简介

通辽市土地储备交易中心，《统一社会信用代码》：12150500460662128L，机构地址：通辽市科尔沁区和平路35号，负责人：刘锋。

### 二、工程概况

#### 1、项目名称

通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目。

#### 2、项目建设地点

博览中心土地储备一期项目，位于北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河大街以北。

#### 3、建设期限

建设期限为2019年1月-2021年12月。

#### 4、建设规模及内容

本项目为土地储备项目，本项目实施单位为通辽市土地储备交易中心。该项目位于北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河大街以北。拟储备土地面积222亩，预计可出让面积222亩。该宗土地为国有建设用地，规划用地性质为文化设施用地。通辽市土地储备交易中心对拟储备地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，即需要实施前期开发，开发程度达到“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气和项目区内场地平整）的出让条件后，将采用货币化形式安置，经整理可将222亩土地进



行招牌挂出让。

### 三、项目收益及现金流入预测假设

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。

7、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。

8、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。

9、项目区域在近几年具有稳定的市场价格。

10、估价对象预期拍卖设定用途为最佳用途，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

12、按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。

13、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。

14、委托方提供的资料属实。

### 四、估算原则

土地出让价格是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

#### 1、估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

#### 2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一

区域其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 3、合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

### 4、供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估算时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

### 5、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估算时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价值。

### 6、最有效利用原则

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

### 7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

### 8、审慎原则

在估算中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、以及存在的风险。

## 9、公开市场原则

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

## 五、项目收益自求平衡分析

此次土地收购储备项目主要通过出让土地使用权来获得收益，储备土地使用权出让后按照规定扣除土地收购储备及开发整理的成本和各种税费后，净收益全部上缴主管财政。土地储备单位的收购、整理、储备、交易业务应实行独立核算，运作过程中产生的相关费用列入土地收购成本。

### 1、项目建设工期

该项目整个开发时间为5年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即2019年~2023年。

### 2、项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前三年完成土地储备整理全部工作，其中第1年投入40%，第2年投入40%，第3年投入剩余的20%。该项目拟采取边储备边出让的储备模式，计划第3年开始土地出让的招拍挂工作，其中第3年出让40%，第4年出让40%，第5年完成其他储备地块的招拍挂工作。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		1年	2年	3年	4年	5年
1	土地储备					
2	地块出让					

### 3、投资估算

项目预计总投资：4940.00 万元

其中：土地储备成本：4000.00 万元；

债券利息：940.00 万元。

各项费用测算如下：

(1) 土地储备成本，是指开发一定数量土地，达到可供出让状态所发生的各项费用。包括：办理各项报批手续费用、征地补偿费及有关税费、拆迁补偿费、市政配套相关费用等。本项目土地储备成本依据通辽市土地储备交易中心测算的数据，确定为该项目土地储备成本共计 4000.00 万元。

(2) 项目债券利息

按照 2017 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% 以上，其中呼和浩特市为 4.49%。根据 2018 年金融市场融资成本预算，2018 年利率会有小幅度提升，中国人民银行最新发布的 5 年期贷款利率 4.75%，本项目债券利率按 4.7% 进行计算。该项目计划申请土地储备债券 4000.00 万元，债券利息为：

本金	利率	年份	计算的利息金额（万元）
4000.00 万元	4.7%	第 1 年	188.00
		第 2 年	188.00
		第 3 年	188.00
		第 4 年	188.00
		第 5 年	188.00
合 计			940.00

债券利息=4000×4.7%×5=940.00 万元。

综上，项目总投资=（1）+（2）=4940.00 万元。

### 4、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，本项目总投资 4940.00 万元，其中：土地储备投资 4000.00 万元，占总投资的 80.97%；利息为 940.00 万元，占总投资的 19.03%。

## 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	比重	估算说明
1	土地储备投资	4000.00	80.97%	
2	财务费用（债券利息）	940.00	19.03%	到期一次性偿还本金，年利率按照4.70%计算
项目总投资		4940.00	100.00%	

### 5、投资计划

本项目建设规模较大，项目总投资 4940.00 万元，其中：发行地方专项债券募集资金 4000.00 万元，占总投资的 80.97%，债券利息 940.00 万元，占总投资的 19.03%。

### 投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	项目总投资	4940.00	1788.00	1788.00	988.00	188.00	188.00
1.1	土地储备投资	4000.00	1600.00	1600.00	800.00	0.00	0.00
1.2	财务费用	940.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00

### 6、资金偿还计划

2019 年取得地方专项债券募集资金 4000.00 万元，期限为 5 年，到期通过拟储备土地出让收入一次性偿还债券本金，利息支付方式为按年支付。

### 六、项目预期收益分析

博览中心土地储备一期项目，位于北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河

大街以北。经查询 2015 年至今通辽市公共资源交易中心土地出让成交信息，以本土地储备项目周边商业性质已出让地块成交单价 99.93 万元/亩（宗地编号 1505021300110024000）为参照，结合科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果和近期开发区其他地块挂牌成交情况，测算出该土地储备项目的土地出让价格为 65 万元/亩。

本次预测以通辽经济技术开发区博览中心土地储备一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、近期项目周边地块成交情况，地块特点及实际状况及 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，在对拟储备地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料，编制了通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目土地出让收益相关表格。

### 项目出让计划表

单位：亩

规划用途	可出让面积	计划出让面积				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
综合用地	222	0	0	88.80	88.80	44.40
占出让总面积比例	100%	0%	0%	40%	40%	20%

### 项目出让收入分析表

单位：万元、亩

规划用途	可出让面积	出让单价 (万元/亩)	出让收入					
			出让总计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
综合用地	222	65	14430.00	0.00	0.00	5772.00	5772.00	2886.00
占出让总面积比例	—	—	100%	0%	0%	40%	40%	20%

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）等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等政策性基金。参考项目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。

资金平衡土地相关收益表

1	2	a	b	c	3
土地出让收入	扣除项目合计 (2=a+b+c)	政策性基金 (1*60%*30%)	土地出让金经费 (1*60%*2%)	预设其他扣除项目 (1*5%)	用于资金平衡 土地相关收益 (3=1-2)
14430.00	3492.06	2597.40	173.16	721.5	10937.94

金额单位：人民币万元

本项目完成后，预计可实现净收益10937.94万元，用于偿还债券本息。

## 七、偿债能力分析

### 1、项目投资计划

本项目总投资估算为4940.00万元，拟申请发行政府债券4000.00万元，占总投资80.97%；债券利息940.00万元，占总投资的19.03%。

### 2、项目计算期限

本项目建设工期拟定为3年，即2019年1月-2021年12月。项目计算期5年。

### 3、还款能力分析

本项目拟申请发行政府债券本金4000.00万元，三年投入，利率4.7%，按建设期3年，土地出让期3年，计算期五年，债券按分期付息，到期一次性偿还本方式考虑，各年应计利息和应还本金数额详见债券还本付息计算表。

## 债券还本付息计算表

金额单位：万元

序号	年份	利率 %	合计数	项目计算期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1.1	本金	4.7	4000	4000	4000	4000	4000	4000
1.2	本年借款		4000					
1.3	本年应计利息		188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	
1.4	本年还本						4000	
1.5	本年付息		188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	

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通辽市经济技术开发区土地出让金政府净收益等自筹资金支付。本项目建成后，政府及财政部门将根据债券期内每年还息，到期一次还本方式还款，通过三年出让土地归还资金，土地净收益 10937.94 万元，项目计算期还本付息金额 4940.00 万元(其中：本金 4000.00 万元，利息 940.00 万元)。拟出让土地出让基准地价的净收益，对债券本息之和的覆盖倍数为 2.21 倍。具有偿还能力。因此偿债能力有保障，不存在到期不能偿债风险。

### 八、评审意见

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益。

该项目符合财政部关于地方政府专项债券管理的相关要求，项目资金收支平衡。

### 九、使用说明

1、本方案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、本方案土地面积、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土地证中所记载的为准。

3、本方案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，本次项目研究结论应作相应调整。

4、本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5、本方案必须完整使用，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。

6、本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

#### 十、其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、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、肢解本报告。

3、本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，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、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。



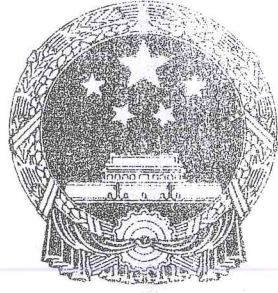
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年12月24日



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150591MA0Q1LL31K

名称  
类型  
主要经营场所  
执行事务合伙人  
成立日期  
合伙期限  
经营范围

名称 通辽绘正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

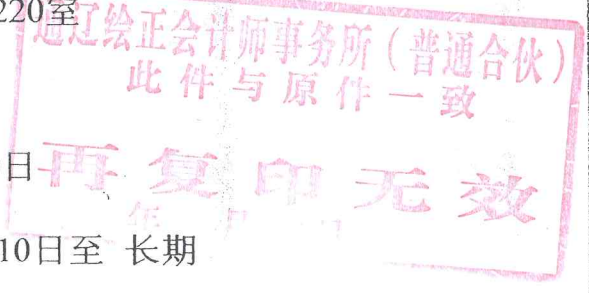
主要经营场所 内蒙古自治区通辽市科尔沁区明仁办事处民主路综合楼1#楼2层220室

执行事务合伙人 刘淑萍

成立日期 2018年10月10日

合伙期限 自2018年10月10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; 基本建设年度财务决算审计; 企业重组与并购的审计; 代理记账, 会计咨询, 税务咨询, 管理咨询, 代办各类证照; 法律、行政法规规定的企业审计业务。(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

2018年 10月 12日

2018 10 12

证书序号: 0010777

# 说明

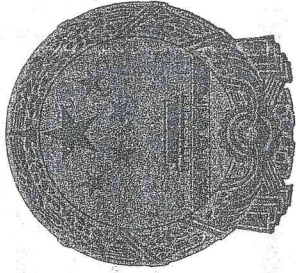
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再复印无效

发证机关: 内蒙古自治区财政厅

二〇一八年三月十四日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 通辽经纬会计师事务所  
(普通合伙)

首席合伙人: 刘淑萍

主任会计师:

经营场所: 内蒙古自治区通辽市科尔沁区明仁  
办事处民主路综合楼1#楼2层220室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 15050020

批准执业文号: 内财会〔2018〕1511号

批准执业日期: 2018-11-06

证书编号: 152300040040  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日  
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 刘玉荣  
Full name: 刘玉荣  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1956-01-15  
Date of birth: 1956-01-15  
工作单位: 成都政通会计师事务所  
Working unit: 成都政通会计师事务所  
身份证号码: 152301560115206  
Identity card No.: 152301560115206



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

成都政通 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 12 月 5 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

内蒙古 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 12 月 20 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

通汇政会计师 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

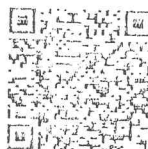
2018 年 11 月 16 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

通汇政会计师 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 11 月 16 日  
/y /m /d



150400150119

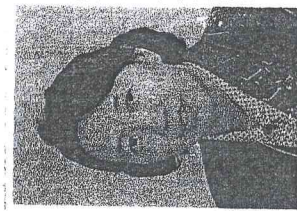
证书编号: 内蒙古注册会计师协会  
No. of Certificate

批准注册协会2008 12 11  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日  
Date of Issuance /y /m /d



姓名: 周凤莲  
Sex: 女  
出生日期: 1957-05-02  
工作单位: 通过汇政会计师事务所  
Working unit  
身份证号码: 150102195705020524  
Identity card No.



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

通过汇政会计师

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

2018 11 16

通过绘正会计师

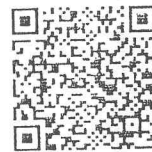
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 11 月 16 日  
/y /m /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.



周凤莲2018年度年检通过

年 月 日  
/y /m /d