

东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目

收益和融资平衡专项评价报告

鄂亿审所专审字（2018）第 194 号

鄂尔多斯市亿审会计师事务所

二〇一八年十一月二十九日

东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目

收益和融资平衡专项评价报告

鄂亿审所专字（2018）第 194 号

鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心：

我们接受鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心委托，对鄂尔多斯市东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目收益和融资平衡情况进行评价，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，本次评价的鄂尔多斯市东胜区 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平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

鄂尔多斯市东胜区 1 个土地储备项目，计划总融资金额 3200 万元，假设融资利率 4.0%，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	3,200.00		3,200.00	4.0%	128.00
第二年	3,200.00		3,200.00	4.0%	128.00
第三年	3,200.00		3,200.00	4.0%	128.00
第四年	3,200.00		3,200.00	4.0%	128.00

第五年	3,200.00	3,200.00		4.0%	128.00
合计		3,200.00			640.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

鄂尔多斯市东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目本次债券融资对应的 1 个土地储备项目，位于鄂尔多斯市东胜区行政区域内，位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内，收储土地总面积 64,052.82 平方米（折 96.08 亩）。规划用途为商业用地、居住用地，其中：可出让商住面积 47,551.21 平方米（折 71.32 亩）。经查询，2014 年至今鄂尔多斯市公共资源交易中心和鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心出让成交信息，选取本土地储备项目周边出让商务金融地块 3 宗、商品住房地块 3 宗作参照，结合近几年鄂尔多斯市东胜区其他地块成交情况、预计鄂尔多斯市东胜区 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。

根据鄂尔多斯市统计局统计信息，鄂尔多斯市东胜区 2015—2017 年全区生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、7.5%和 5.9%，近三年平均增速 6.86%，在鄂尔多斯市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 6.5%，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~~增长~~，即增速 6.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设鄂尔多斯市东胜区该土地储备项目预计从第三年起完成土地出让 30%、第四年预计完成土地出让 40%、第五年预计完成土地出让 30%。本次评价预测分别以 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的~~增长~~，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	按 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 80%
乌审街南、郝家圪卜路 东、滨河路西地块	7,190.76	7,055.59	6,923.05

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 1 个土地储备项目位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内，

收储土地总面积 64,052.82 平方米（折 96.08 亩）。规划用途为商业用地、居住用地，其中：可出让商住面积 47,551.21 平方米（折 71.32 亩）。项目计划总投资为 3,936.00 万元，其中自筹资金 736.00 万元，申请本次债券融资 3,200.00 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鄂尔多斯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、预计鄂尔多斯市东胜区 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起完成土地出让 30%、第四年预计完成土地出让 40%、第五年预计完成土地出让 30%，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：按鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.80。

表 1-1：按鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年	3,200.00	128.00	3,328.00	
合计：	3,200.00	640.00	3,840.00	7,190.76
本息覆盖倍数	1.87			

表 1-2：按鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年	3,200.00	128.00	3,328.00	
合计：	3,200.00	640.00	3,840.00	7,055.59
本息覆盖倍数	1.84			

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增长的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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年	3,200.00	128.00	3,328.00	
合计：	3,200.00	640.00	3,840.00	6,923.05
本息覆盖倍数	1.80			

附件：项目收益及现金流入评价说明

鄂尔多斯市亿审会计师事务所

中国·内蒙古·鄂尔多斯市

中国注册会计师：刘双莉

中国注册会计师：吕春香

二〇一八年十一月二十九日

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

本次预测以鄂尔多斯市东胜区 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、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 2019 年鄂尔多斯市东胜区华研 R-06-04 地块土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.5% 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：鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

住所：鄂尔多斯市东胜区联邦大厦银座 6 楼

单位性质：事业单位

法定代表人：丁茂林

经费来源：全额拨款

开办资金：¥203 万元

宗旨和业务范围：拟定全区土地收购储备规划和供应年度计划。建立和管理区政府的土地储备库。管理由区政府依法收回的违法用地、闲置用地、待征土地、无合法使用权的土地。负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

2. 项目内容与规模

鄂尔多斯市东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备项目本次债券融资对应的 1 个土地储备项目，位于鄂尔多斯市东胜区行政区域内，位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内，共涉及 1 宗土地，收储土地总面积 64,052.82 平方米（折 96.08 亩）。规划用途为商业用地、居住用地，其中：可出让商住面积 47,551.21 平方米（折 71.32 亩），该用地尚未编制控制性详细规划。

3. 投资估算与资金筹措方式

本项目为东胜区 2019 年华研 R-06-04 地块土地收购储备重点项目，项目投资大，建设资金需多渠道解决。项目计划总投资为 3,936.00 万元，拟通过以下筹措渠道解决：

（1）申请 2019 年华研 R-06-04 地块土地储备专项债券 3,200.00 万元，占总投资的 81.30%。专项债券融资期限为 5 年。

（2）东胜区财政自筹 736.00 元，占总投资的 18.70%。

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》（内政办发〔2015〕78 号，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。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占土地出让收入的 60%左右，以土地净收益 2%作为土地出让工作经费；另外预设了土地出让金的 5%作为其它一般扣除项目。以上地块出让收入扣除政策性预留基金及其它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金及利息。

（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

一、估价对象概况

东胜区华研 R-06-04 收储项目为 1 个地块，位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西

地块内。规划用途为商住用地，可出让面积为 47,551.21 平方米（折 71.32 亩）

（一）土地登记状况

宗地位置：乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内

土地来源及其变革：

依据东胜区人民政府文件，估价对象为已东胜区人民政府改造的棚户区项目，土地所有权人均为国家，估价对象为政府储备土地；

同时依据东胜区建设用地规划条件意见书，估价对象为拟出让土地。具体土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

序号	位置	地块编号	图号	用途	容积率	使用年期	土地面积（平方米）
1	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内	R-06-04		商住	3.5	商业40，住宅70	47,551.21

（二）土地权利状况

土地所有权为国家所有，土地使用权人未确定，土地使用权类型为拟出让，使用权人享有占有、使用、收益和有限处分的权利。

土地使用年限：商业用地法定最高使用年期 40 年，住宅用地法定最高使用年期 70 年。

土地他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

（三）土地利用状况

现状利用：待估宗地现状为待拆迁改造的棚户区项目。

最佳利用方式：根据规划利用条件待估宗地为商业用地和商住用地，按规划利用条件使用。商业和商住用地容积率均为 3.5。

二、土地估价摘要

（一）估价期日：二〇一八年十一月二十日

（二）估价目的：按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）和《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 28 日）的要求，委托方委托中介评估机构对 2 宗待估宗地出让市场价格进行评估，目的是为委托方确定待估宗地出让市场价格提供客观、公正、合理参考依据。

（三）地价定义

根据估价目的、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《东胜区建设用地规划条件书》及现场勘查等资料，对地价定义做出以下设定：

1. 用途设定：估价对象规划用途为商业用地和商住用地，评估按照规划条件中各自的用途设定为商业用地和商住用地。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通气）和宗地红线内场地平整，根据本次出让评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通气）和红线内场地平整。

3. 容积率设定

估价对象规划容积率 3.5，根据最有效利用原则，评估设定容积率按规划容积率设定为 3.5。

4. 土地使用权年限设定

估价对象为国有土地，拟出让为商业用地和商住用地，评估设定土地使用权年限按商业法定最高出让年限 40 年和住宅法定最高出让年限 70 年设定。

5. 土地使用权价格类型设定

估价对象为国有土地，拟出让为商住用地，土地使用权价格类型设定为设定年期的土地使用权市场价格。

本报告评估的土地使用权价格是在上述设定权利状况、用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于 2018 年 11 月 20 日的国有出让国有土地使用权市场价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表

待估宗地地价定义一览表

编号	宗地位置	宗地名称	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	估价设定的容积率	估价设定的使用年限(年)	备注
1	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内	R-06-04	商住用地	商住用地	七通一平	七通一平	3.5	40	“七通”(即通路、通电、通讯通水、排水、通暖、通气)

四) 估价原则

1. 合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家，地方有关法律，法规，根据《城镇估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理，合法性进行的甄别；在假设定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

2. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受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。

4. 变动原则

价格。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。在土地估价时，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，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格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价行业的发展，目前比较适用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的土地估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑商业和商住用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定合理的价格。

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

在评估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：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

三、估价方法与估价过程

（一）估价方法的确定

估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项

目的具体特点以及评估目的进行。估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，在此评估中，我们在选用估价方法时有以下考虑：

1. 适宜选用的估价方法

(1) 评估土地适宜选用的方法

估价人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际状况，本次评估选取了剩余法、基准地价系数修正法计算估价对象规划条件下的出让土地使用权的正常市场价格。主要是出于以下考虑：1) 估价对象为和住宅房地产项目，可以通过市场数据测算开发完成后房地产价值、整个开发项目开发成本及开发利润等指标，具备采用剩余法进行测算的前提；2) 估价对象位于基准地价覆盖区域内，东胜区基准地价及其修正体系完善，符合基准地价修正法的选用范畴。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

综上所述，本次估价采用剩余法和基准地价修正系数法进行评估。

(二) 估价过程（商业部分）

1. 剩余法计算土地价格

(1) 基本原理及计算公式

剩余法指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式：单位土地面积价格=（开发完成后的不动产单位面积销售平均价—建筑成本—专业费—管理费—不可预见费—投资利息—销售费用—开发利润—税费）×容积率。

(2) 估价过程

1) 确定单位建筑面积不动产价格

东胜区社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来房地产价格保持了稳定势头。根据东胜区地理位置及周边的情况，综合考虑房地产销售价格，结合估价对象的具体情况，待估宗地周边房地产销售均价 9000-12000 元/平方米之间，经综合考虑，确定估价对象待开发项目售价为 10000/建筑平方米。

2) 本方法假设条件

a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料，可知估价对象规划最佳用途为商业用地，最佳利用容积率为 3.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

b、开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小。确定本项目开发周期为 2 年。土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

④确定开发成本

1) 房屋建筑安装工程费：该项目设定地上容积率为 3.5，设定用途为住宅用地，根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况，确定该项目的建筑开发成本，则：房屋建筑安装工程费=5200 元/建筑平方米。

2) 前期工程费及专业人士费：含可行性研究费，施工现场七通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 3%的比例确定，本次评估取房屋建筑安装工程费的 3%，即 156 元/建筑平方米。

3) 管理费用：指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数，一般按 3%的比例计算。结合本项目情况，本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的 3%计算，则管理费用=160.68 元/建筑平方米。

4) 不可预见费

根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的 6%，即：428.48 元/建筑平方米。

$$\begin{aligned} \text{单位面积建造开发成本} &= \text{建安成本} + \text{专业费} + \text{管理费} + \text{不可预见费} \\ &= 5200 + 156 + 160.68 + 428.48 = 5945.16 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑤ 投资利息

经综合分析后，假定本次评估项目的开发周期为 2 年，于第二年年底基本售完。利息按复利计算，计息期到开发销售完成止，地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的，计息期为 2 年，考虑到预售，开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入，计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一至五年（含五年）期固定资产贷款年利息率 4.75% 计算。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{楼面地价} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{建造开发成本} \times [(1+4.75\%) - 1] \\ &= 0.0973 \times \text{楼面地价} + 282.40 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑥ 开发利润

根据东胜区同类房地产市场开发情况，开发商的合理利润以建造开发成本（建筑造价、管理费、专业费、不可预见费）的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，取房地产开发投资利润率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= \text{总建造开发成本} \times 30\% \\ &= 5945.16 \times 30\% \\ &= 1783.55 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑦ 销售税费和销售费用

A. 销售税费：包括增值税及附加，此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》，房地产增值税及其附加以房地产总价值的 5.65% 计征；

B. 销售费用：企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用，结合估价对象特

点以及东胜区房屋销售费用市场客观水平，该项费用的合理水平一般为售价的 6.0%，以开发完成后的价值为基数，结合本项目情况，本次评估取房地产售价的 6.0%。

$$\text{销售税费合计} = 10000 \times 11.65\%$$

$$= 1165 \text{ 元/建筑平方米}$$

⑧ 计算宗地楼面地价：

将上述各项代入公式：

楼面地价 = 预计开发完成后房产单位面积销售平均价格 - 建筑成本 - 专业费 - 管理费 - 不可预见费 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税金及费用

$$\text{楼面地价} = 750.84 \text{ 元/平方米}$$

⑨ 计算宗地单位价格

土地单价 = 楼面地价 × 容积率 本项目设定容积率为 3.5。

$$\text{则：土地单价} = 750.84 \times 3.5 = 2627.94 \text{ 元/平方米}$$

2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

(1) 估价对象所在的基准地价内涵

根据东胜区发展和改革局和东胜区国土资源局《关于 2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价的报告》东发改发〔2011〕20 号，更新修订后的基准地价成果予以公布执行；本次评估依据《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

东胜区基准地价表

类型 地价 级别	商业	住宅	工业
	元/m ²	元/m ²	元/m ²
I	2700	2200	1200
II	2400	1900	1000
III	1800	1600	800
IV	1350	1050	450
V	900	675	300
VI	600	450	150

(2) 计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期口和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P_i—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

∑K—区域因素修正系数之和

πS—估价对象个别因素修正系数的乘积

D—土地开发程度修正值

(3) 计算过程

① 估价对象对应的基准地价

估价对象位于东胜区，查询《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估

价对象位于东胜区商业用地三级区片价范围内。三级用地区片价基准地价为 1800 元/平方米。

估价对象位于三级区片价住宅用地范围内，估价对象对应的基准地价为 1800 元/平方米。

②确定区位影响因素总修正值

根据待估地价影响因素说明表及修正系数表查询可知，待估宗地区域因素和个别因素修正值为 +0.0084。

③使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

（式中：n=40、m=40）

则 $K = [1 - 1 / (1+r)^{40}] / [1 - 1 / (1+r)^{40}] = 1$

④期日修正系数

根据东胜区地价动态监测数据，自 2011 年 1 月 1 日至 2018 年 11 月 20 日东胜区住宅用地地价指数为 1.08，故期日修正系数为 1.08。

⑤容积率修正系数

估价对象设定容积率为 3.5，住宅用地容积率修正系数为 1.2305。

⑥开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

(4)估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times n S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

n S—估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times n \times S$$

$$= 1600 \times (1 + 0.0084) \times 1.08 \times 1.2305 + 0 = 2412.19 \text{ 元/平方米}$$

1. 地价的确定

1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为 2627.94 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 2412.19 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。①剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。②基准地价系数修正法是根据政府公布的基准地价，通过一些系数修正得到待估宗地的地价。

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (2627.94 + 2412.19) / 2 = 2520 \text{ 元/平方米}$$

(三) 估价过程 (住宅部分)

1. 剩余法计算土地价格

(1) 基本原理及计算公式

剩余法指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式：单位土地面积价格 = (开发完成后的不动产单位面积销售平均价 - 建筑成本 - 专业费 - 管理费 - 不可预见费 - 投资利息 - 销售费用 - 开发利润 - 税费) × 容积率。

(2) 估价过程

1) 确定单位建筑面积不动产价格

东胜区社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来房地产价格保持了稳定势头。根据东胜区地理位置及周边的情况，综合考虑房地产销售价格，结合估价对象的具体情况，估算估价对象待开发项目售价为 4400 元/建筑平方米。

2) 本方法假设条件

a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料，可知估价对象规划最佳用途为住宅用地，最佳利用容积率为 3.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

b、开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小。确定本项目开发周期为 2 年。土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

④确定开发成本

1. 房屋建筑安装工程费：该项目设定地上容积率为 3.5，设定用途为住宅用地，根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况，确定该项目的建筑开发成本，则：房屋建筑安装工程费=2300 元/建筑平方米。

2. 前期工程费及专业人士费：含可行性研究费，施工现场七通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 3%的比例确定，本次评估取房屋建筑安装工程费的 3%，即 69 元/建筑平方米。

3. 管理费用：指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数，一般按 3%的比例计算。结合本项目情况，本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的 3%计算，则管理费用=71.07 元/建筑平方米。

4. 不可预见费根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的 6%，即：142.14 元/建筑平方米。

单位面积建造开发成本= 建安成本+ 专业费+ 管理费+ 不可预见费

=2300+69+71.07+142.14=2582.21 元/建筑平方米

⑤投资利息

经综合分析后,假定本次评估项目的开发周期为 2 年,于第二年年底基本售完。利息按复利计算,计息期到开发销售完成止,地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的,计息期为 2 年,考虑到预售,开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入,计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一至五年(含五年)期固定资产贷款年利息率 4.75% 计算。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{楼面地价} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{建造开发成本} \times [(1+4.75\%) - 1] \\ &= 0.0973 \times \text{楼面地价} + 122.65 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑥ 开发利润

根据东胜区同类房地产市场开发情况,开发商的合理利润以建造开发成本(建筑造价、管理费、专业费、不可预见费)的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定,取房地产开发投资利润率为 30%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= \text{总建造开发成本} \times 30\% \\ &= 2582.21 \times 30\% = 774.66 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

⑦ 销售税费和销售费用

A. 销售税费:包括增值税及附加,此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加,根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》,房地产增值税及其附加以房地产总价值的 5.65% 计征;

B. 销售费用:企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用,以及专设销售机构的各项费用,包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用,结合估价对象特点以及东胜区房屋销售费用市场客观水平,该项费用的合理水平一般为售价的 6.0%,以开发完成后的价值为基数,结合本项目情况,本次评估取房地产售价的 6.0%。

$$\text{销售税费合计} = 4400 \times 11.65\% = 512.60 \text{ 元/建筑平方米}$$

⑧ 计算宗地楼面地价 将上述各项代入公式:

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= \text{预计开发完成后房产单位面积销售平均价格} - \text{建筑成本} - \text{专业费} - \text{管理费} \\ &\quad - \text{不可预见费} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{销售税金及费用} \end{aligned}$$

$$\text{楼面地价} = 371.71 \text{ 元/平方米}$$

⑨ 计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价×容积率

本项目设定容积率为 3.5。则：

土地单价=371.71×3.5=1301 元/平方米

2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

(1) 估价对象所在的基准地价内涵

根据东胜区发展和改革局和东胜区国土资源局《关于 2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价的报告》东发改发〔2011〕20 号，更新修订后的基准地价成果予以公布执行；本次评估依据《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》。

东胜区基准地价表

类型 地价 级别	商业	住宅	工业
	元/m ²	元/m ²	元/m ²
I	2700	2200	1200
II	2400	1900	1000
III	1800	1600	800
IV	1350	1050	450
V	900	675	300
VI	600	450	150

(2) 计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别

因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中： P_i —估价对象单价（地面价）

P —估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D —土地开发程度修正值

(2) 计算过程

① 估价对象对应的基准地价

估价对象位于东胜区，查询《东胜区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估价对象位于东胜区住宅用地三级区片价范围内。三级用地区片价基准地价为 1600 元/平方米。

估价对象位于三级区片价住宅用地范围内，估价对象对应的基准地价为 1600 元/平方米。

② 确定区位影响因素总修正值

根据待估地价影响因素说明表及修正系数表查询可知，待估宗地区域因素和个别因素修正值为-0.019。

③ 使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

（式中：n=70、m=70）

则 $K = [1 - 1 / (1+r)^{70}] / [1 - 1 / (1+r)^{70}] = 1$

④ 期日修正系数

根据东胜区地价动态监测数据，自 2011 年 1 月 1 日至 2018 年 11 月 20 日东胜区住宅用地地价指数为 1.08，故期日修正系数为 1.08。

⑤ 容积率修正系数

估价对象设定容积率为 3.5，住宅用地容积率修正系数为 1.1221。

⑥ 开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

⑦ 宗地面积修正

估价对象面积对土地利用有一定限制，根据基准地价成果，面积修正系数为 0.9。

⑧ 形状修正

估价对象形状对土地利用无不利影响，根据基准地价成果，形状修正系数为 0.95。

(4) 估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

πS —估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S$$

$$= 1600 \times (1 - 0.019) \times 1.08 \times 1.1221 \times 0.9 \times 0.95 = 1626 \text{ 元/平方米}$$

4. 地价的确定

1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为 1301 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 1626 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。①剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。②基准地价系数修正法是根据政

府公布的基准地价，通过一些系数修正得到待估宗地的地价。

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (1301 + 1626) / 2 = 1463.5 \text{ 元/平方米}$$

2) 估价结果

$$\text{待估宗地综合单价} = \text{总价} / \text{总面积} = (\text{商业部分总价} + \text{住宅部分总价}) / \text{总面积}$$

$$= (2520 * 16642.9235 + 1463.5 * 30908.2865) / 47551.21$$

$$= 1834 \text{ 元/平方米}$$

四、估价结果的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估；
2. 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵；
3. 评估结果是估价对象在评估期日的市场价值，仅适用于本评估之特定估价目的，它依据如下假设：
 - (1) 具有公开、公平、均衡的土地市场；
 - (2) 估价对象能够合法的进行交易活动；
 - (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；
 - (4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；
 - (5) 本次评估按照出让土地使用权出让类型设定，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值；
 - (6) 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行；存在自愿的卖方和买方；
 - (7) 交易双方都拥有足够的交易知识和信息。

(二) 估价结果的使用

（二）估价结果的使用

1. 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）测算估价结果，形成意见和结论。

2. 本方案评估结果仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

3. 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4. 估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

5. 估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6. 估价结果自融资平衡方案提交之日起半年内有效。

（三）资料来源说明

1. 《建设用地规划条件书》及其他资料由委托方提供。

2. 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）需要特殊说明的事项

1. 委托方对所提供资料的真实性负责，估价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估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本方案。

3. 本估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目鄂尔多斯市东胜区2019年华研R-06-04地块土地收购储备项目本次债券融资对应的1个土地储备项目，位于鄂尔多斯市东胜区行政区域内，位于乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块内，共涉及一宗土地，收储土地总面积64,052.82平方米（折96.08亩）。规划用途为商业用地、居住用地，其中：可出让商住面积47,551.21平方米（折71.32亩）。参考上述1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

和近几年鄂尔多斯市东胜区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

序号	地块名称	出让面积 (M ²)	商住住面积 (M ²)	预测商住单价(元/M ²)
1	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块	64,052.82	47,551.21	1,834.00

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鄂尔多斯市东胜区 2018 年 GDP 增速 6.5%, 预测项目出让区土地价格如下

项目出让区商业土地价格预测表

单位: 元 / 平方米

序号	项目	土地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块	商住用地	1,834.00	1,953.21	2,080.17	2,215.38	2,359.38	2,512.74

(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 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 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 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5%

金额单位: 人民币万元

序号	项目	土地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西地块	商住用地	8,720.00	9,287.75	9,891.45	10,534.40	11,219.13	11,948.38
	合计		8,720.00	9,287.75	9,891.45	10,534.40	11,219.13	11,948.38

本项目预计从第三年起完成土地出让 30% 即 3,160.32 万元、第四年预计完成土地出让 40% 即 4,487.65 万元、第五年预计完成土地出让 30% 即 3,584.52 万元, 预计项目总收入为

11,232.49 万元。

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 的 90%，即增幅 5.85%

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	乌审街南、郝家 圪卜路东、滨河 路西地块	商住用地	8,720.00	9,231.06	9,771.08	10,342.69	10,947.74	11,588.18
合计：			8,720.00	9,231.06	9,771.08	10,342.69	10,947.74	11,588.18

本项目预计从第三年起完成土地出让 30% 即 3,102.81 万元、第四年预计完成土地出让 40% 即 4,379.09 万元、第五年预计完成土地出让 30% 即 3,476.46 万元，预计项目总收入为 10,958.36 万元。

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 的 80%，即增幅 5.2%

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	乌审街南、郝家 圪卜路东、滨河 路西地块	商住用地	8,720.00	9,174.38	9,651.45	10,153.32	10,681.29	11,236.72
合计：			8,720.00	9,174.38	9,651.45	10,153.32	10,681.29	11,236.72

本项目预计从第三年起完成土地出让 30% 即 3,046.00 万元、第四年预计完成土地出让 40% 即 4,272.52 万元、第五年预计完成土地出让 30% 即 3,371.01 万元，预计项目总收入为 10,689.53 万元。

(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：土地储备项目出让收益测试表

金额单位：人民币万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 6.5% 计	增幅按 GDP 的 5.85% (6.5% * 90%) 计	增幅按 GDP 的 5.2% (6.5% * 80%) 计
1	土地出让收入	11,232.49	10,958.36	10,689.53
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	1,684.86	1,643.76	1,603.44
a	国有土地收益基金 (1*5%)	561.62	547.92	534.48
b	保障性住房建设资 (1*5%)	561.62	547.92	534.48
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	561.62	547.92	534.48
3	项目总投资	3,936.00	3,936.00	3,936.00
4	土地出让净收益 (4=1-2-3)	5,611.63	5,378.60	5,150.09
5	扣除计提政策性基金及工作经费 (5=d+e+f-g)	2,356.87	2,259.01	2,163.04
d	农业土地开发资金 4*20%	1,122.32	1,075.72	1,030.02
e	教育资金 4*10%	561.16	537.86	515.01
f	农田水利建设资金 4*10%	561.16	537.86	515.01
g	土地出让工作经费 (4*2%)	112.23	107.57	103.00
6	用于项目债券资金平衡的收益 (6=1-2-5)	7,190.76	7,055.59	6,923.05

根据上述测算，在按 2018 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 7,190.76 万元；

在按 2018 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 的 90% 即 5.85% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 7,055.59 万元；

在按 2018 年鄂尔多斯市东胜区 GDP 增速 6.5% 的 80% 即 5.2% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 6,923.05 万元。

(四) 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，鄂尔多斯市东胜区 1 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.5% 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平衡。



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150602561202366K

名称	鄂尔多斯市亿审会计师事务所
类型	特殊普通合伙
主要经营场所	内蒙古自治区东胜区鄂尔多斯西街52号
执行事务合伙人	刘涛
成立日期	2010年08月17日
合伙期限	2010年08月17日至长期
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

2015年 3月5 日 18

证书序号: NO.014266



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: 鄂尔多斯市亿申会计师事务所

主任会计师: 刘涛

办公场所: 鄂尔多斯市东胜区鄂尔多斯西街52号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 15060014

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 内财会[2010]870号

批准设立日期: 2010年07月23日



发证机关: 内蒙古自治区财政厅

二〇一〇年七月廿三日

中华人民共和国财政部制



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



152700030022

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 1998 03 13
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance



姓名 刘双莉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1958-10-05
Date of birth
工作单位 鄂尔多斯市亿审会计师事务所
Working unit
身份证号码 152701581005086
Identity card No.

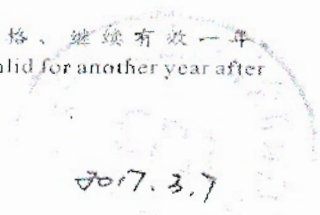


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.



6 年 3 月 9 日

2014 年 3 月 30 日



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



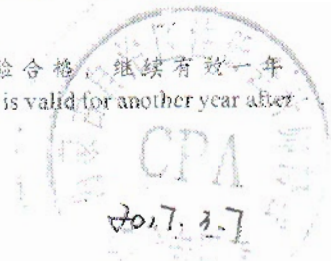
150600140002

证书编号: 内蒙古自治区注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 十二月九
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

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.



2年 3月 5日



姓名: 吕春香
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1983-06-13
Date of birth
工作单位: 鄂尔多斯市亿审会计师事务所
Working unit
身份证号码: 15282519830613272X
Identity card No