

# 鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

内诚信泰专审字【2019】第 1 号



内蒙古诚信泰会计师事务所有限公司

地址：伊金霍洛旗阿镇创业大厦 A 座十五楼

电话：13327077605



1954年10月



# 乌审旗2019年物流仓储一期土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

防伪编号： 22a22019201285ebf

报告编号： 1506001120190275

报告文号： 内诚信泰专审字【2019】第1号

委托单位： 乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心

被审（验）单位： 乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心

报告日期： 2019-01-21

报备日期： 2019-01-21

被审单位所在地： 乌审旗

签名注册会计师： 陈东辉 刘培珍



事务所名称： 内蒙古诚信泰会计师事务所有限公司

事务所电话： 0477-8968892

传真：

通讯地址： 鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿腾席热镇创业大厦A座1503

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，请报告使用者谨慎使用。

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>



# 鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地 储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

内诚信泰专审字【2019】第 1 号

乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心:

我们接受乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心委托,对鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期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》。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乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目,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

鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目计划总融资金额 3,000.00 万元, 假设融资利率 4%, 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	3,000.00	0.00	3,000.00	4%	120.00
第二年	3,000.00	0.00	3,000.00	4%	120.00
第三年	3,000.00	0.00	3,000.00	4%	120.00
第四年	3,000.00	0.00	3,000.00	4%	120.00
第五年	3,000.00	3,000.00	0.00	4%	120.00
合计		3,000.00			600.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目本项目位于乌审旗嘎鲁图镇范围内 8 宗土地, 收储土地总面积 142,104.92 平方米, 规划用途为商业、住宅用地。宗地一位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南, 收储面积 6,130.00 平方米; 宗地二位于达布察克路北、查干淖尔街东, 收储面积 50,000.00 平方米; 宗地三位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南, 收储面积 19,653.00 平方米; 宗地四位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南, 收储面积 9,843.00 平方米; 宗地五位于经六路南、景观环路东、经五路

北, 收储面积 15,104.80 平方米; 宗地六位于经六路南、景观环路西, 收储面积 12,726.32 平方米; 宗地七位于经六路南、景观环路东、经五路北, 收储面积 14,894.80 平方米; 宗地八位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南, 收储面积 13,753.00 平方米。经查询 2015 年至今鄂尔多斯市公共资源交易中心和乌审旗土地交易所土地出让成交信息, 选取本土地储备项目周边出让城镇住宅地块 1 宗、商业地块 2 宗作参照, 结合近几年乌审旗嘎鲁图镇其他地块成交情况、预计乌审旗 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 2015-2017 年全市生产总值 (GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.8%、7.3% 和 3.8%, 近三年平均增速为 6.6%。在乌审旗人民政府 2018 年上半年统计信息数据增长速度 6.4%, 为此次预测按照近三年平均增速与 2018 年上半年预计增速孰低计算土地价格的的增长, 选取了乌审旗 2018 年上半年 GDP 增速作为预测 2019 年土地价格增长的依据, 即增速 6.4%。

## (2) 出让产生的净现金流入

假设鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目, 自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易, 且分三年内出让完毕。本次评价预测分别以 2019 年 GDP 增速 6.4% 的比例计算土地价格的的增长, 以融资开始日起第三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三至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

序号	项目	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	合计
1	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	86.26	122.38	97.66	306.30
2	达布察克路北、查干淖尔街东	522.91	741.83	591.98	1,856.73
3	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	276.57	392.35	313.10	982.02
4	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	138.51	196.51	156.81	491.83
5	经六路南、景观环路东、经五路北	127.77	181.26	144.65	453.68
6	经六路南、景观环路西	107.65	152.72	121.87	382.24
7	经六路南、景观环路东、经五路北	125.99	178.74	142.64	447.37
8	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	193.54	274.57	219.10	687.21
	合计	1,579.20	2,240.36	1,787.81	5,607.38

### 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 8 宗国家建设用地, 收储土地总面积 142, 104. 92 平方米(折 213. 16 亩), 项目总投资 4, 063. 95 万元, 其中自筹资金 1, 063. 95 万元, 申请本次债券融资 3, 000. 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乌审旗财政自筹资金支付。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、预计鄂尔多斯市乌审旗 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, 且在土地挂牌交易三年内出让完毕, 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:按乌审旗2019年GDP增速6.4%的100%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为1.13。

表1-1:按乌审旗2019年GDP增速6.4%的100%比例计算土地价格的增长的情况下,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		120.00	120.00	0.00
第二年		120.00	120.00	0.00
第三年		120.00	120.00	1,294.94
第四年		120.00	120.00	1,837.10
第五年	3,000.00	120.00	3,120.00	1,466.00
合计	3,000.00	600.00	3,600.00	4,598.05
本息覆盖倍数				1.13

附件:项目收益及现金流入评价说明

内蒙古诚信泰会计师事务所有限公司

中国·内蒙古



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年一月二十日

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乌审旗 2019 年物流仓储一期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、2015-2018 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,鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目土地出让收益预测表 2019 年 GDP 增速 6.4%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:乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心

住所:乌审旗嘎鲁图镇苏力德街(五马路)

单位性质:事业单位

法定代表人:刘建斌

经费来源:全额核拨

开办资金:¥60.6 万元

宗旨和业务范围:规范全旗土地审批程序,加强对土地的合理开发与利用,执行土地储备计划及储备土地的开发经营计划/建立健全土地储备库/土地收购的协商及土地协议的签订/管理土地储备专项资金,确保投入与回笼资金安全/土地收购储备(情况汇报)信息

## 2、项目内容与规模

乌审旗人民政府土地收购储备拍卖中心对拟收储地块进行依法征收,进行前期开发、储存及必要的基础设施建设,达到出让条件后进行招拍挂出让。鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目位于乌审旗嘎鲁图镇范围内 8 宗国家建设用地,收储土地总面积 142,104.92 平方米,规划用途为商业、住宅用地。宗地一位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南,收储面积 6,130.00 平方米;宗地二位于达布察克路北、查干淖尔街东,收储面积 50,000.00 平方米;宗地三位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南,收储面积 19,653.00 平方米;宗地四位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南,收储面积 9,843.00 平方米;宗地五位于经六路南、景观环路东、经五路北,收储面积 15,104.80 平方米;宗地六位于经六路南、景观环路西;收

储面积 12,726.32 平方米;宗地七位于经六路南、景观环路东、经五路北,收储面积 14,894.80 平方米;宗地八位于纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南,收储面积 13,753.00 平方米。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

本次债券融资涉及鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目,项目总投资为 4,063.95 万元,项目资金筹措方式为建设单位自筹 1,063.95 万元和本次申请专项债券融资 3,000.00 万元。

### 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。根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据,以土地净收益的40%作为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和土地出让工作经费计提依据;以土地出让收入的10%计提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提留基金后,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。

### (三)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

#### ① 土地市场情况

经查询乌审旗公共资源交易中心和乌审旗土地交易所土地出让成交信息,自 2015 年至今,选取本土地储备项目周边出让城镇住宅地块 1 宗、商业地块 2 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

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地 价(万元)	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2017005	嘎鲁图镇 人民路 北、中心 森林公园 内	19077	/	839.388	440	2016-2-4	其他商服 用地
2	2015095	乌审旗图 克镇中心 城区规划 九路南、 规划八路 北、规划 二街东、 规划一街 西	65500	1.3	1912.6	292	2016-7	商品住房 用地
3	2015037	乌审旗嘎 鲁图镇物 流园区草 原街西、 田园路北	7399		270.0635	365	2015-8	商服用地
参考平均土地单价						366		

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目嘎鲁图镇范围内 8 宗国家建设用地, 拟收储的地块规划住宅用地、商业用地 142, 104. 92 平方米. 参考上述 3 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周边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	土地性质	土地储备面积 (m <sup>2</sup> )	参考平均土地 单价 (元/ m <sup>2</sup> )	修正系 数	预测土地单 价 (元/m <sup>2</sup> )
1	纬四西路北、查干 尔街东、芒努格图街 西、锡尼路南	商业、住宅	6, 130. 00	366	1. 00	366
2	达布察克路北、查干 淖尔街东	住宅	50, 000. 00	366	0. 74	272
3	纬四西路北、查干淖 尔街东、芒努格图街 西、锡尼路南	住宅、非市属 办公	19, 653. 00	366	1. 00	366
4	纬四西路北、查干淖 尔街东、芒努格图街 西、锡尼路南	住宅、非市属 办公	9, 843. 00	366	1. 00	366
5	经六路南、景观环路东、 经五路北	住宅兼容 15% 商业	15, 104. 80	366	0. 60	220
6	经六路南、景观环路 西	商业、住宅	12, 726. 32	366	0. 60	220
7	经六路南、景观环路 东、经五路北	住宅兼容 15% 商业	14, 894. 80	366	0. 60	220
8	纬四西路北、查干淖 尔街东、芒努格图街 西、锡尼路南	商业	13, 753. 00	366	1. 00	366



	合计		142,104.92			
--	----	--	------------	--	--	--

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乌审旗 2019 年 GDP 增速 6.4%，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

序号	项目	土地性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	商业、住宅			469.08	499.10	531.04
2	达布察克路北、查干淖尔街东	住宅			348.61	370.92	394.66
3	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	住宅、非市属办公			469.08	499.10	531.04
4	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	住宅、非市属办公			469.08	499.10	531.04
5	经六路南、景观环路东、经五路北	住宅兼容 15%商业			281.96	300.01	319.21
6	经六路南、景观环路西	商业、住宅			281.96	300.01	319.21
7	经六路南、景观环路东、经五路北	住宅兼容 15%商业			281.96	300.01	319.21
8	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	商业			469.08	499.10	531.04

(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以 2019 年乌审旗 GDP 增速 6.4% 的土地价格增长。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 2019 年乌审旗 GDP 增速 6.4% 金额: 人民币万元

序号	项目	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	合计
1	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	86.26	122.38	97.66	306.30
2	达布察克路北、查干淖尔街东	522.91	741.83	591.98	1,856.73
3	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	276.57	392.35	313.10	982.02
4	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	138.51	196.51	156.81	491.83
5	经六路南、景观环路东、经五路北	127.77	181.26	144.65	453.68
6	经六路南、景观环路西	107.65	152.72	121.87	382.24
7	经六路南、景观环路东、经五路北	125.99	178.74	142.64	447.37
8	纬四西路北、查干淖尔街东、芒努格图街西、锡尼路南	193.54	274.57	219.10	687.21
	合计	1,579.20	2,240.36	1,787.81	5,607.38

### (3) 土地出让收益预测

假设自融资的第三年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 金额：人民币万元

序号	项目	增幅按 GDP 的 6.4% 计	备注
1	土地出让收入	5,607.38	
2	扣除项目合计(a+b+c)	1,009.33	
a	国有土地收益基金(1*5%)	280.37	
b	保障性住房建设资金(1*5%)	280.37	
c	政策性基金和土地出让工作经费(净收益*40%)	448.59	
	合计	4,598.05	

根据上述测算

在按 2019 年乌审旗 GDP 增速 6.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,598.05 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，鄂尔多斯市乌审旗 2019 年物流仓储一期土地储备项目，在土地挂

牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速 6.4% 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, 实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码  
统一社会信用代码 9115062769946086XN

名称	内蒙古诚信泰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	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊旗阿镇文明路万安小区36号商铺
法定代表人	阮金萍 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">此件只用于出具报告他用无效</span>
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2010年01月11日
营业期限	2010年01月11日 2080年01月10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、工商事务代理。一般经营项目: 涉税鉴证、涉税服务。(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 8 月 2 日

请于每年1月1日至6月30日期间进行营业执照年报。



证书序号: NO.003970

### 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: 内蒙古自治区财政厅



二〇一〇年一月五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古诚信泰会计师事务所有限公司

主任会计师: 阮金萍

办公场所: 鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿腾席热镇文明路北万安小区 36 号商铺

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 15060011

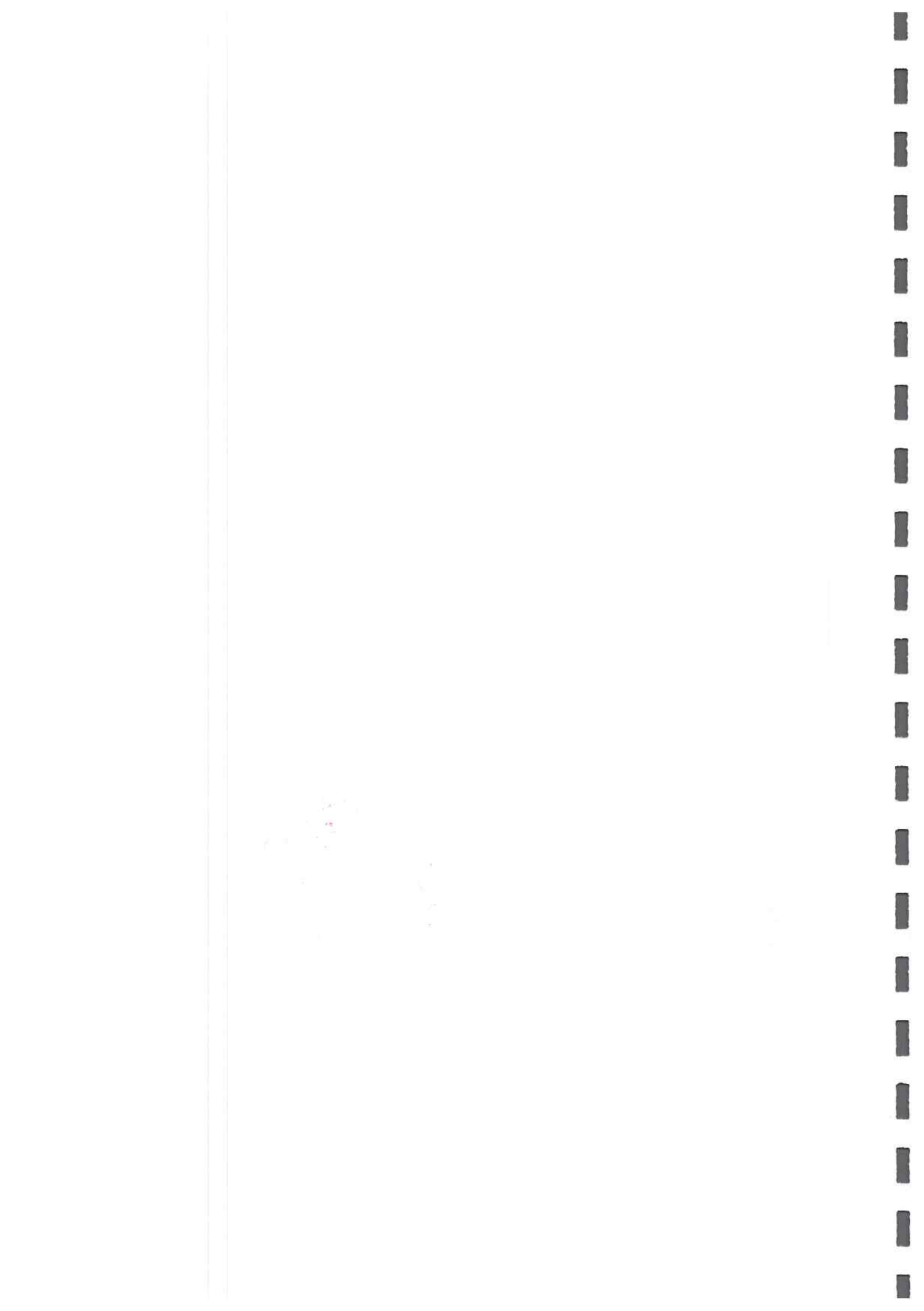
注册资本(出资额): 200 万元

批准设立文号: 内财会[2009]1644 号

批准设立日期: 2010 年 01 月 05 日

此件只用于出具报告它用无效







此件只用于出具报告他用无效



姓名	刘培珍
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1975-10-27
Date of birth	_____
工作单位	内蒙古诚信泰会计师事务所有限公司
Working unit	_____
身份证号码	150121751027382
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.



刘培珍2018年度年检通过

年 月 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.



年 月 日  
/y /m /d





此件只用于出具报告他用无效



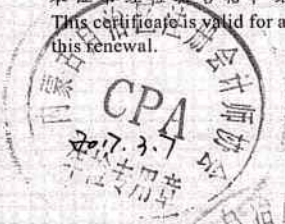
姓名 陈东辉  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1964-01-03  
 Date of birth  
 工作单位 内蒙古诚信泰会计师事务所有限  
 Working unit  
 身份证号码 150424640103002  
 Identity card No.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



陈东辉2018年度年检通过

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.

