

# 鄂尔多斯市准格尔旗土地储备交易中心其他鉴证业务 报告

防伪编号： a7df201920246441a

报告编号： 1501005720190038

报告文号： 亚嘉会专字（2019）第001号

委托单位： 准格尔旗土地储备交易中心

被审（验）单位： 准格尔旗土地储备交易中心

报告日期： 2019-01-29

报备日期： 2019-01-29

被审单位所在地： 鄂尔多斯市准格尔旗

签名注册会计师： 张东生 刘锦霞



---

事务所名称： 内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

事务所电话： 0471-3825185

传真： 0471-3825185

通讯地址： 呼和浩特市赛罕区滨河北路中海外滩9号楼105室1层

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  
责任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： 0471-4192612

防伪查询网址： <http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

准格尔旗 2019 年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

亚嘉会专字【2019】第 001 号

内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

二零一九年一月二十九日

# 准格尔旗 2019 年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

亚嘉会专字【2019】第 001 号

准格尔旗土地储备交易中心：

我们接受准格尔旗土地储备交易中心委托，对“准格尔旗 2019 年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》。准格尔旗土地储备交易中心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，在准格尔旗土地储备交易中心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“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”的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

“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”计划总融资 1,800 万元，按照 2017 年、2018 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 4.00%以下。根据 2019 年金融市场融资成本预算，2019 年利率可能会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照 4.00%进行计算融资利息。利息按年支付、到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	1,800.00		1,800.00	4.00%	72.00
第二年	1,800.00		1,800.00	4.00%	72.00
第三年	1,800.00		1,800.00	4.00%	72.00
第四年	1,800.00		1,800.00	4.00%	72.00
第五年	1,800.00	1,800.00	1,800.00	4.00%	72.00
合计		1,800.00			360.00

### 2、出让产生的净现金流入

#### (1)基本假设条件及依据

按照准格尔旗住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明要求，本项目收储地块位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。规划用途为工业用地，收储土地总面积为 290,295.46 平方米，其中可出让土地面积为 290,295.46 平方米。

内蒙古景宏资产评估事务所已对“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”的预期收益进行了估算，包括估算评定该项目涉及的土

地价值。准格尔旗土地储备交易中心已经组织了有关专家对该项目预期收益的可实现性进行了集体论证与评价，并且予以通过。

对项目预期收益及现金流入的评价以准格尔旗土地储备交易中心组织专家讨论通过的“土地估价结果”和“估算收益”为基础，同时考虑了准格尔旗 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 2017 年政府工作报告，综合考虑了内蒙古自治区 2017 年度 GDP 实际增速、2018 年度 GDP 上半年实际增速、2018 年度 GDP 预期增速，以及准格尔旗在内蒙古自治区的经济发展状况，谨慎估计 GDP 增速 6.00%用以预测土地价格的预期增长。

## (2) 出让产生的净现金流入

假设“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且于第三年、第四年、第五年分别出让可出让土地面积的 30%、40%、30%比例。本次评价预测以假设的 2018 年 GDP 增速 6.00%的比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第三年、第四年、第五年土地挂牌交易的现金流入，并且考虑政府收益、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年、第四年、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

项目	第三年	第四年	第五年	合计
准格尔旗土地储备 专项债券项目	725.86	1,008.47	788.67	2,523.00

### 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“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”，计划收储土地面积 290,295.46 平方米，项目总投资 2,173.40 万元，其中自筹资金 373.40 万元，申请本次债券融资 1,800.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 360.00 万元。

项目收益为土地挂牌交易产生的土地出让收入扣除政策性基金后的现金流入，项目的应付融资利息主要由准格尔旗土地储备交易中心使用财政自筹资本金支付，征地补偿费、地上建筑物补偿费、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由准格尔旗储备交易中心使用本次债券融资资金支付。

以专业评估机构的土地估价结果为基础，在审核其地价评估过程及结果合理性的前提下，结合项目建设期、预计准格尔旗 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，且在第三年、第四年、第五年分别出让拟收购储备土地面积的 30%、40%、30%比例，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：按假设的内蒙古自治区 2018 年平均 GDP 增速 6.00%，计算土地价格的增长，本息覆盖倍数为 1.20。计算如下：

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		72.00	72.00	
第二年		72.00	72.00	
第三年		72.00	72.00	725.86
第四年		72.00	72.00	1,008.47
第五年	1,800.00	72.00	1,872.00	788.67
合计:	1,800.00	360.00	2,160.00	2,523.00
本息覆盖倍数	1.20			

附件：项目收益及现金流入评价说明

内蒙古亚嘉会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·呼和浩特

二〇一九年一月二十九日

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“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”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、已审核的专业评估机构的地价估算结果、预测的 GDP 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，遵循谨慎性原则，编制“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”土地出让收益预测表（以假设的内蒙古自治区 2018 年平均 GDP 增速 6.00% 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）无其他人为、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：准格尔旗土地储备交易中心

住所：准格尔旗大路新区建业大厦

单位性质：事业单位

法定代表人：贺国强

经费来源：财政补助

开办资金：109 万元

业务范围：对新增建设用地实施土地收购储备及出让工作；经营和管理收购土地和由政府依法收回的违法用地，闲置土地及无主地并纳入储备范围；对收购的土地进行低价评估，成本测算，收购洽谈，签订协议，收购入库，前期开发工作；对储备库中已具备条件的土地实施土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让工作。负责对闲置土地的清理和入库工作；发布土地供求信息，收集、汇总、储存、上报发布土地交易信息行情和交易结果。

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。准格尔旗土地储备交易中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

## 2、项目内容与规模

准格尔旗土地储备交易中心对拟收储地块进行收购补偿、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。拟收储地块位于准格尔旗大道新区南煤化工基地，土地总面积 290,295.46 平方米，涉及 1 个地块，东至世纪大道、西至乌兰不浪

林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。规划用途为工业用地。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”总投资为 2,173.40 万元；资金筹措方式为准格尔旗财政自筹资本金 373.40 万元，占总投资的 17.18%，本次申请专项债券融资 1,800.00 万元，占总投资的 82.82%。

### 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》，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。因此以土地出让收入扣除项目投资估算的拆迁补偿等土地整理成本 2,173.40 万元后的净收益为基础预测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；分别以土地出让收入的 5%计提并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基金，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. 土地出让价格预测

土地出让价格由内蒙古景宏资产评估事务所在审定项目可行性方案时予以评定,评定估算的基准日是2019年1月1日,分别采用了基准地价系数修正法和市场比较法。采用基准地价系数修正法的评估价值是工业用地98.00元/平方米,采用市场比较法的评估结果是工业用地98.00元/平方米。估价师根据经验确定在估价过程中基准地价系数修正法所占测算结果权重为0.50,市场比较法所占测算结果权重为0.50。估价师最终评定的该地块价值为:

评估方法	权重	用地(元/平方米)
基准地价修正系数法	50.00%	98.00
市场比较法	50.00%	98.00
最终评定价值	100.00%	98.00

审核了估价师采用基准地价系数修正法和市场比较法的数据和有关参数,以及估算的过程和结果,没有发现估价师的评估结果存在不合理之处,所以我们认为该地块的出让价格在2019年1月1日可以合理的确定为工业用地98.00元/平方米。

根据内蒙古自治区统计局统计信息,2017年GDP平均增长速度为4%,2018年上半年平均增长速度为4.9%。内蒙古自治区十三届人大一次会议政府工作报告中,2018年GDP预期平均增长速度为6.5%。综合考虑后以6.0%作为准格尔旗土地价格增长速度。

预测的该项目收储土地价格如下:

金额单位：元/平方米

项目	地块	土地性质	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	准格尔旗2019年土地储备专项债券项目	国有建设工业用地	98.00	103.88	110.11	116.72	123.72	131.15

## 2. 土地出让收入预测

金额单位：人民币万元

项目	地块	土地性质	出让土地面积 (平方米)	第三年(2021年) 出让30%	第四年(2022年) 出让40%	第五年(2023年) 出让30%	合计
1	准格尔旗2019年土地储备专项债券项目	国有建设工业用地	290,295.46	1,016.50	1,436.65	1,142.13	3,595.28
	合计		290,295.46	1,016.50	1,436.65	1,142.13	3,595.28

### 3. 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年 (2021年) 出让30%	第4年 (2022年) 出让40%	第5年 (2023年) 出让30%	合计
1	土地出让收入	1,016.50	1,436.65	1,142.13	3,595.28
2	政策性基金	290.64	428.18	353.46	1,072.28
3	用于资金平衡 土地相关收益 (3=1-2)	725.86	1,008.47	788.67	2,523.00

根据上述测算，在按 2018 年内蒙古自治区平均 GDP 增速 6.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 2,523.00 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，“准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目”在土地出让价格以内蒙古自治区 2018 年平均 GDP 增速 6.00% 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，从而实现项目收益和融资自求平衡。

# 准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目

## 收益与融资自求平衡方案

编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：准格尔旗土地储备交易中心

提交时间：2019 年 1 月

## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### 1.项目名称

准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案

#### 2.项目委托方

单位名称：准格尔旗土地储备交易中心

法人代表：贺国强

单位地址：准格尔旗大路新区建业大厦

#### 3.项目实施主体

本项目实施主体为准格尔旗土地储备交易中心。按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。准格尔旗土地储备交易中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

#### 4.项目建设内容及规模

准格尔旗土地储备交易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。

本项目收储地块位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。收储土地面积 290295.46 平方米，规划用途为工业用地。

## 二、编制依据

### （一）法律、法规和规章

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 28 号，2004 年 8 月 28 日）
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
- 4.《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
- 5.《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10 号）
- 6.《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）
- 7.《财政部 国土资源部关于印发 <地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62 号）
- 8.《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）
- 9.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17 号）
- 10.《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8 号）
- 11.《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财

库〔2018〕61号)

## (二) 规范性文件

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
2. 《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）
3. 《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）
4. 《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

## (三) 其他文件

1. 《准格尔旗土地利用总体规划》
2. 《准格尔旗人民政府关于 2019 年土地收储计划的批复》（准政函〔2019〕41号）
3. 《准格尔旗人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（准政函〔2019〕42号）
4. 《准格尔旗人民政府办公室转发<内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知>的通知》（准政办发〔2018〕18号）

5.《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知》（准政发〔2013〕42号）

6.《准格尔旗人民政府关于公布大路新区2016年度至2018年度基准地价的通知》（准政发〔2016〕43号）

### 三、项目主要技术经济指标

#### （一）项目总投资

项目总投资估算为2173.4万元，其中：

- 1.征地补偿费480万元，占总投资的22.09%；
- 2.地上建筑物补偿费用1333.4万元，占总投资的61.35%；
- 3.债券利息为360万元，占总投资的16.56%。

#### （二）资金筹措

项目总投资估算为2173.4万元，拟通过以下筹措渠道解决：

1.申请2019年土地储备专项债券1800万元，占总投资的82.82%。专项债券融资期限为5年。

2.准格尔旗财政自筹373.4万元，占总投资的17.18%。

#### （三）项目预期收益分析

经测算该项目完成后土地出让面积为290295.46平方米，出让单价为98元/平方米，预期项目出让总收入为2844.9万元。

#### （四）用于债券资金平衡的收益分析

根据2019年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本预留成本和政府性基金，

经测算用于项目债券资金平衡的收益为 2434.05 万元。

#### (五) 债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

其中：债务还本付息和=应偿还本金合计+应计利息合计

本年应计利息=年初利息金额×假设发行利率

本项目债券本息偿付保障倍数=1.13

#### (六) 项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 381.48 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 14.22%，远高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.05 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。

#### (七) 敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3% 及效益降低 3% 的情况下，经济内部收益率最低为 12.53%，远大于 4.75% 折现率；财务净现值最低为 310.55 万元，大于零。贷款偿还期最长为 4.11 年，小于项目开发期 5 年。通过以上数据，认为该土地收购储备项目可行。

### 四、方案结论

本方案通过调查分析研究，认为该地区地理位置等自然条件优越，社会经济持续飞速发展，经济实力雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进准格尔旗的城市化和现代化进程，对提升准格尔旗传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进准格尔旗土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加准格尔旗财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥准格尔旗的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，通过本次方案在经济及技术上分析，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，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

附件1

表1 补偿费估算表

单位：亩、万元/亩、万元

序号	项目名称	补偿面积	补偿标准	补偿费用	估算说明
1	征地补偿费	400	1.2	480.00	补偿面积乘以补偿标准
2	地上建筑物补偿费	20	66.67	1333.40	补偿面积乘以补偿标准
合计		420		1813.40	

表2 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	征地补偿费	480.00	22.09%	
2	地上建筑物补偿费	1333.40	61.35%	
3	财务费用（债券利息）	360.00	16.56%	参照2017年、2018年发行的土地储备专项债券利率，此次利率按照4%进行计算
项目总投资		2173.40	100.00%	

表3 投资计划与资金筹措表

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	2173.40	797.36	797.36	434.68	72.00	72.00
1.1	征地补偿费	480.00	192.00	192.00	96.00	0.00	0.00
1.2	地上建筑物补偿费	1333.40	533.36	533.36	266.68	0.00	0.00
1.3	财务费用	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2	资金筹措	2173.40	1885.40	72.00	72.00	72.00	72.00
2.1	利息	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	自筹资本金	13.40	13.40	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券资金	1800.00	1800.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表4 项目出让计划表

单位：平方米

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
工业用地	290295.46	0.00	0.00	87088.64	116118.18	87088.64
占出让总面积比例	100.00%	0.00%	0.00%	30.00%	40.00%	30.00%

表5 项目出让收入分析表

单位：万元、平方米

规划用途	可出让面积	出让单价	出让收入					
			出让总计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
工业用地	290295.46	98.00	2844.90	0.00	0.00	853.47	1137.96	853.47
合计	290295.46	98.00	2844.90	0.00	0.00	853.47	1137.96	853.47

表6 项目债券本息偿付保障倍数情况表

单位：万元

项目名称	收入类别			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
土地储备专项债券项目	2,844.90	410.84	2,434.05	-	-	730.22	973.62	730.22	2,434.05
合计			2,434.05	-	-	730.22	973.62	730.22	2,434.05
债券本息			2,160.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1872.00	2,160.00
覆盖倍数			1.13	-	-	10.14	13.52	0.39	1.13

表7 项目全部投资现金流量表

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	现金流入	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
1.1	销售收入	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	2,173.40	797.36	797.36	434.68	72.00	72.00
2.1	征地补偿费	480.00	192.00	192.00	96.00		
2.2	地上建筑物补偿费	1,333.40	533.36	533.36	266.68		
2.3	财务费用	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	671.50	-797.36	-797.36	418.79	1,065.96	781.47
4	折现净现金流量	381.48	-761.20	-726.69	364.36	885.37	619.64
5	累计净现金流量		-761.20	-1,487.89	-1,123.53	-238.16	381.48
财务内部收益率：		14.22%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.05 年			

表8 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值(万元)	内部收益率(%)	贷款偿还期(年)
1	基本方案	—	381.48	14.22%	4.05
2	总投资	+3%	322.00	12.58%	4.11
3	销售收入	-3%	310.55	12.53%	4.11

内蒙古自治区国土资源厅  
内蒙古自治区财政厅 文件  
中国人民银行呼和浩特中心支行  
中国银行业监督管理委员会内蒙古监管局

内国土资字〔2018〕139号

---

关于转发国土资源部、财政部、中国人民银行、  
中国银行业监督管理委员会联合印发  
《土地储备管理办法》的通知

各盟市国土资源局、财政局，中国人民银行各盟市中心支行、呼和浩特各旗县支行，各盟市银监分局：

现将国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）转发给你们，并结合自治区实际，提出以下要求，请一并贯彻执行。

### 一、明确土地储备管理的总体要求

全区各级国土资源主管部门要按照新的《土地储备管理办法》规定要求，统一归口管理土地储备工作。各级土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。严格实行土地储备机构名录制管理制度，土地储备必须由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

### 二、规范土地储备行为，防范化解重大风险

各级土地储备机构要以党的十九大报告“守住不发生系统性金融风险的底线”为指引，按照中央经济工作会议“打好防范化解重大风险攻坚战”要求，土地储备资金收支和土地储备专项债券资金管理要严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用；确保专项债券运行安全规范，风险可控。

### 三、切实履行职责，加强土地储备机构管理

各级国土资源、财政、人民银行分支机构和银行业监督管理部门要严格按《土地储备管理办法》各司其职，加强对各级土地储备机构和业务运行的监督管理，建立符合本地实际的联合监管机制和实地督查机制。按照职责分工，不定期对盟市、旗县储备土地项目、资产、资金、专项债券进行监督、指导和实地督查，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

附件：国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知



内蒙古自治区国土资源厅



内蒙古自治区财政厅



中国人民银行  
呼和浩特中心支行



中国银行业监督管理委员会  
内蒙古监管局

2018年3月9日

准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2019〕68号

签发人：李树林

准格尔旗国土资源局关于  
申报2019年土地收储计划的请示

准格尔旗人民政府：

为进一步规范土地市场，促进土地节约集约利用，保障城镇建设用地供应需求，根据旗土地利用总体规划和城镇建设规划等，结合近年来土地收储及利用情况，制定本计划：

一、储备规模

收储位于大路新区南煤化工基地土地 35.1 公顷。

## 二、开发利用

依据《准格尔旗土地利用总体规划》、《准格尔旗城市建设用地总体规划》对储备的土地进行开发利用，加大前期开发的投入，实现通路、给水、排水、通电、通讯、通天然气、土地平整等重点基础设施建设后按照国家有关规定进行有计划供地。

## 三、资金来源

土地储备专项债券、政府自筹等方式筹集资金。

妥否，请予批复。



# 准 格 尔 旗 人 民 政 府

准政函〔2019〕41号

## 准格尔旗人民政府关于 2019年土地收储计划的批复

旗国土资源局：

你局《关于申报2019年土地收储计划的请示》（准国土资发〔2019〕68号）收悉，经旗人民政府研究，原则同意2019年收储位于大路新区南煤化工基地土地35.1公顷，并依据《准格尔旗土地利用总体规划》《准格尔旗城市建设用地规划》对储备的土地进行开发利用，完成水、电、路、讯、气以及场平等基础设施后，按照国家有关规定有计划供地。资金来源以土地储备专项债券、政府自筹等方式筹集。请你局严格按程序办理。

准格尔旗人民政府

2019年1月23日

准格尔旗国土资源局

# 准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2019〕69号

签发人：李树林

## 准格尔旗国土资源局关于 申报 2019 年度土地储备专项债券的请示

准格尔旗人民政府：

为了全面做好土地储备专项债券发行工作，根据旗土地利用总体规划和城镇建设规划等实际情况，现以中国电力投资集团煤制烯烃升级示范一期项目土地储备申报 2019 年度土地储备专项债券。该项目范围内的用地情况如下：

该范围宗地面积为 290295.46 平方米，用地性质为工业用地，容积率  $\geq 0.6$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ 。

妥否，请予批复。

准格尔旗国土资源局

2019 年 1 月 22 日

# 准 格 尔 旗 人 民 政 府

准政函〔2019〕42号

## 准格尔旗人民政府关于 2019年度土地储备专项债券的批复

旗国土资源局：

你局《关于申报2019年度土地储备专项债券的请示》（准国土资发〔2019〕69号）收悉，经旗人民政府研究，原则同意以中国电力投资集团煤制烯烃升级示范一期项目土地储备申报2019年度土地储备专项债券。该范围宗地面积为290295.46平方米，用地性质为工业用地，容积率 $\geq 0.6$ ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ 。请你局严格按程序办理。

准格尔旗人民政府

2019年1月23日



中华人民共和国

事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12152723MB0U06979P



gjsy.gov.cn

有效期自2016年05月25日至2021年05月25日

名称 准格尔旗土地储备交易中心

宗旨 和

业务范围

住所 准格尔旗大路新区建业大厦

法定代表人 贺国强

经费来源 财政补助

开办资金 ￥109万元

举办单位 准格尔旗国土资源局

登记管理机关



国家事业单位登记管理局监制

对新建设用地实施土地收购储备出让工作，经营和管理收购土地和由政府依法收回的建设用地，闲置土地及其他土地并纳入储备范围；对收购的土地进行底价评估，成本测算，收购洽谈，签订协议，收购入库，前期开发工作，对储备库中已具备条件的土地实施土地使用权的招拍、挂、拍卖、挂牌出让工作。负责收购土地的清表和入库工作；及地上地供求信息、收集、汇总、储存、上报发布土地交易信息行情和交易结果。



# 营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

注册号

91150105MA0N4D0G68

名称  
类别  
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 内蒙古亚嘉会计师事务所（普通合伙）

类别 普通合伙

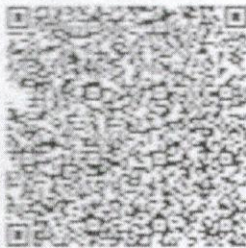
主要经营场所 呼和浩特市赛罕区滨河北路中海外滩9号楼105室一层

执行事务合伙人 张东生

成立日期 2017年02月13日

合伙期限 2017年02月13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，会计咨询，会计服务，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



2017 年 2 月 13 日

证书序号: NO. 023248

## 说明

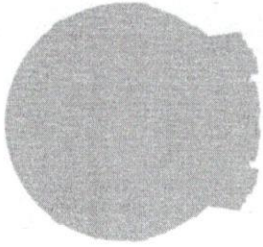
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一七年八月八日

中华人民共和国财政部制



### 会计师事务所

# 执业证书

名称: 内蒙古迎嘉会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 张东生

办公场所: 呼和浩特市赛罕区滨河北路中海·外滩9号楼105室1层

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 15010057

注册资本(出资额): 0万元

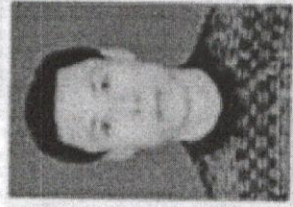
批准设立文号: 内财会[2017]1278号

批准设立日期: 2017-08-03





姓名	张东生
Full name	张东生
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-10-07
Date of birth	1970-10-07
工作单位	内蒙古新业会计师事务所(普通合伙)
Working unit	内蒙古新业会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	152201197010070015
Identity card No.	152201197010070015



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.



2017年4月1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  
y m d



刘锦霞

姓名 Full name 刘锦霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-11-22

工作单位 Working unit 呼和浩特市智诚会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 150104701122002



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.



日 /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.



日 /d