

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城
入园土地储备项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

内旭天所专审字（2018）第 21 号



内蒙古旭天会计师事务所有限公司

二〇一八年八月二十三日

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备 项目收益与融资自求平衡专项评价

防伪编号：9637201818730844f

报告编号：1504003220180093

报告文号：内旭天所专审字【2018】第21号

委托单位：喀喇沁旗土地收购储备中心

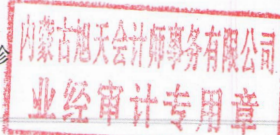
被审（验）单位：喀喇沁旗土地收购储备中心

报告日期：2018-08-23

报备日期：2018-08-23

被审单位所在地：内蒙古赤峰市

签名注册会计师：张彦 周淑珍



事务所名称：内蒙古旭天会计师事务所有限公司

事务所电话：0476-8867813

传真：0476-8861807

通讯地址：内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街办事处长青街西段路南南昭乌达路以西
天王国际酒店1号楼03151-03155

电子邮件：34083895@qq.com

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：0471-4192609

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>



内蒙古旭天会计师事务所有限公司

审计报告

Xu tian Accountant Office Inner Mongolia
The fifteenth floor, Tian Wang International Business Hotel,
Zhaowuda Road, Chifeng City, Inner Mongolia, China
Tel: (0476)8867813、8861808 Fax: (0476)8861807



内蒙古旭天会计师事务所有限公司
内蒙古 赤峰 昭乌达路 天王国际商务
十五楼
电话: (0476)8867813、8861808
传真: (0476)8861807
邮政编码: 024000

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目收益与融资自求
平衡专项评价报告

内旭天所专审字【2018】第 21 号

喀喇沁旗土地收购储备中心:

我们接受喀喇沁旗土地收购储备中心委托,对赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备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,本次评价的赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目,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。

总体评价结如下

1, 应付本息情况

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目计划总融资金额 35,000.00 万元,假设融资利率 3.6%,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	35,000.00		35,000.00	3.60%	1,260.00
第二年	35,000.00		35,000.00	3.60%	1,260.00
第三年	35,000.00		35,000.00	3.60%	1,260.00
第四年	35,000.00		35,000.00	3.60%	1,260.00
第五年	35,000.00	35,000.00		3.60%	1,260.00
合计		35,000.00			6,300.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目位于锦山镇东南方向1.5km处的赤峰市喀喇沁旗锦山镇工业园区，该场地为赤峰云铜有色金属有限公司原厂址，占地约2078亩，东至东山梁顶，南至蒿松沟村四把火，西至锦平公路，北至大广高速。依据内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司提供的喀喇沁旗锦山镇近三年成交土地每年的平均价值，计算近三年土地价值的增长率以及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。

根据内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司提供的喀喇沁旗锦山镇近几年成交土地每年的平均价值计算出每年的增速，近三年平均增速。（见下表）

a、商业用地情况

年	项目	万元/亩	每年增长比例%	平均增长率
2018年	商业用地	71	9.35	10.39
2017年	商业用地	64.93	10.18	
2016年	商业用地	58.93	11.65	
2015年	商业用地	52.78		

b、住宅用地情况

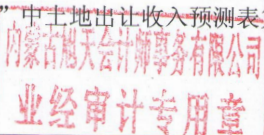
年	项目	万元/亩	每年增长比例%	平均增长率
---	----	------	---------	-------



2018 年	住宅用地	83.87	11.03	10.01
2017 年	住宅用地	75.4	9.07	
2016 年	住宅用地	69.13	9.73	
2015 年	住宅用地	63		

(2) 出让产生的净现金流入

假设赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次评价预测分别以 2018 年土地价格的 100%、90%、80% 比例按照近几年成交土地平均增速 10.13%（其中商业 10.39%，住宅 10.01%），计算土地价格的增长，以融资开始日起第五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	按 2018 年土地平均增速 10.13%的 100%	按 2018 年土地平均增速 10.13%的 90%	按 2018 年土地平均增速 10.13%的 80%
赤峰云铜有色金属有限公司原厂区地块	87,943.28	83,984.23	80,131.38
合 计	87,943.28	83,984.23	80,131.38

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赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目（赤峰云铜有色金属有限公司原厂区地块），计划收储土地面积 1385351.11 平方米（折合 2078 亩）。项目总投资 129500 万元，申请本期债券融资 35000 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喀喇沁旗土地出让金政府净收益等自筹资金支付。依据内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司提供的喀喇沁旗锦山镇近几年成交土地每年的平均价值，结合项目建设期、计算近三年土地价值的增长率以及土地出让金收入管理规定等因素，按自融资



开始日起第五年开始土地挂牌交易,且在土地挂牌交易一年内出让完毕,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:按喀喇沁旗 2018 年土地成交价增速 10.13% (其中商业 10.39%,住宅 10.01%,) 的 100%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.13;按喀喇沁旗 2018 年土地成交价增速 10.13%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.03;按喀喇沁旗 2018 年土地成交价增速 10.13%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.94.

表 1-1:按喀喇沁旗 2018 年土地成交价增速 10.13%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	借债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		1260.00	1260.00	-
第二年		1260.00	1260.00	-
第三年		1260.00	1260.00	-
第四年		1260.00	1260.00	-
第五年	35,000.00	1260.00	36,260.00	87,943.28
合计:	35,000.00	6,300.00	41,300.00	87,943.28
本息覆盖倍数	2.13			

表 1-2:按喀喇沁旗 2018 年土地成交价增速 10.13%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	借债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		1260.00	1260.00	-
第二年		1260.00	1260.00	-
第三年		1260.00	1260.00	-
第四年		1260.00	1260.00	-



第五年	35,000.00	1260.00	36,260.00	83,984.23
合计：	35,000.00	6,300.00	41,300.00	83,984.23
本息覆盖倍数	2.03			

表 1-3: 按 2018 年土地成交价增速 10.13% 的 80% 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		1260.00	1260.00	-
第二年		1260.00	1260.00	-
第三年		1260.00	1260.00	-
第四年		1260.00	1260.00	-
第五年	35,000.00	1260.00	36,260.00	80,131.38
合计：	35,000.00	6,300.00	41,300.00	80,131.38
本息覆盖倍数	1.94			

附件: 项目收益及现金流入评价说明

内蒙古旭天会计师事务所有限公司

中国·内蒙古·赤峰市

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年八月二十三日

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

本次预测以赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园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、近几年喀喇沁旗锦山镇土地成交价值,近几年土地成交价格增速、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,编制喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目土地出让收益预测表(2018 年土地成交增速 10.13% (其中商业 10.39%,住宅 10.01%) 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。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目概况

1、项目内容与规模

赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目，位于锦山镇东南方向 1.5km 处的赤峰市喀喇沁旗锦山镇工业园区，该场地为赤峰云铜有色金属有限公司原厂区，占地约 2,078 亩，东至东山梁顶，南至蒿松沟村四把火，西至锦平公路，北至大广高速。拟征收土地储备面积 1385351.11 平方米（折合 2078 亩），本项目区域内整理后可出让土地面积 895.67 亩，其中：规划商业用地 316.06 亩，住宅用地 579.61 亩。

规划用地分类表

序号	地类	面积(平方米)	亩
1	公园绿地	224352.22	336.53
2	社会福利用地	7811.54	11.72
3	文化设施用地	7173.68	10.76
4	中小学用地	176764.26	265.15
5	体育用地	7743.30	11.61
6	零售商业/批发市场用地	93476.58	140.21
7	餐饮用地	43223.34	64.83
8	娱乐康体用地	51287.64	76.93
9	水域	110583.57	165.87
10	农林用地	20629.66	30.94

11	二类住宅	363380.30	545.07
12	幼儿园用地	23027.51	34.54
13	公交枢纽/公家站/停车场	20616.33	30.92
14	道路（约数不准确）	235281.18	352.92
	合计	1385351.11	2078.00

2. 投资估算与资金筹措方式

赤峰市喀喇沁旗本次融资债券涉及云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目，项目总投资 129500 万元，本次申请债券融资 35000 万元。

3、资金平衡

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资金管理实施办法〉的通知》、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅、中国人民银行内蒙分行《关于调整省级统筹市县从土地出让收益中计提的农田水利建设资金比例的通知》内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区教育厅《转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金(5%)、农田水利基金(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 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(1%)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。

(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

① 土地评估情况

依据内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司提供的喀喇沁旗锦山镇近三年土地评估价值作为参照。具体如下表所示

喀喇沁旗土地评估价值情况表

年	项目	万元/亩
2018 年	商业用地	71
2017 年	商业用地	64.93
2016 年	商业用地	58.93
2015 年	商业用地	52.78

年	项目	万元/亩
2018 年	住宅用地	83.87
2017 年	住宅用地	75.4
2016 年	住宅用地	69.13
2015 年	住宅用地	63

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目赤峰云铜有色金属有限公司原厂区地块,拟收储的地块可出让的规划商业用地 316.06 亩,住宅用地 579.61 亩。合计 895.67 亩。参考上述近 3 年土地评估价值,考虑各地段、区域、用途、个别条件差异。进行预测,具体情况见下表:

土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	地块性质	地转让面积 (亩)	预测土地单价(万元/亩)	
1	赤峰云铜有色金属有限公司原厂区地块	综合用地	895.67	79.33	

根据上述土地近三年平均价值结合土地评估价值平均增速 10.13%,预测项目的让区上地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

		单位:万元/亩						
序号	项目	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	赤峰云铜有色金属有限公司原厂区地块	综合用地	79.33	87.37	96.22	105.96	116.70	128.52

(2)土地出让收入预测

根据上述土地近三年平均价值(分别 2018 年喀喇沁旗土地成交价值平均增速 10.13%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:

项目土地出让收入预测表

测算表一,预计土地价格增速为 2018 年喀喇沁旗土地成交价值平均增速 10.13%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	赤峰云铜有色金属有限公司原厂 区地块	71053	78251	86177	94907	104521	115109

测算表二: 预计土地价格增速为 2018 年喀喇沁旗土地评估价值

平均增速 10.13%的 90%, 即增幅 9.12%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	赤峰云铜有色金属有限公司原厂 区地块	71053	77533	84604	92320	100740	109927

测算表三: 预计土地价格增速为 2018 年喀喇沁旗土地评估价值

平均增速的 10.13%的 80%, 即增幅 8.10%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	赤峰云铜有色金属有限公司原厂	71053	76808	83030	89755	97025	104884

	区地块						
--	-----	--	--	--	--	--	--

(3) 土地出让收益预

假设自融资开始日起至第五年全部完成土地挂牌交易。

序号	项目	增幅按地价的 10.13%计	增幅按地价的 9.12% (10.13%*90%) 计	增幅按地价的 8.1% (10.13%*80%) 计
1	土地出让收入	115,109.00	109,927.00	104,884.00
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	27,165.72	25,942.77	24,752.62
a	政策基金 (1*60%*30%)	20,719.62	19,786.86	18,879.12
b	土地出让工作经费 (1*60%*1%)	690.65	659.56	629.30
c	预设其它扣除项目 (1*5%)	5,755.45	5,496.35	5,244.20
3	用于资金平衡土地相关受 益 (3-1-2)	87,943.28	83,984.23	80,131.38

根据上述测算,在按 2018 年赤峰市喀喇沁旗土地评估价值平均增速 10.13%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 87,943.28 万元。

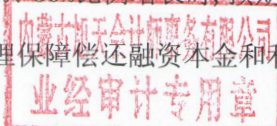
在按 2018 年赤峰市喀喇沁旗土地评估价值平均增速的 90%即 9.12%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 83,984.23 万元。

在按 2018 年赤峰市喀喇沁旗土地评估价值平均增速的 80%即 8.10%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 80,131.38 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,赤峰市喀喇沁旗云铜搬迁产能置换退城入园土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 2018 年喀喇沁旗土地评估价值平均增速 10.13%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自求平衡。



中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)
12150428566948124R

统一社会信用代码



有效期 2018年02月27日 至 2023年02月27日

名称 喀喇沁旗土地收购储备中心
宗旨 建立健全旗土地储备库，负责政府和旗收购管理，负责全旗建设用地和闲置土地的规划管理建档工作
业务范围 所喀喇沁旗国土资源局二楼
法定代表人 王琳玻
经费来源 财政补助
开办资金 ¥300万元
举办单位 喀喇沁旗国土资源局
登记机关



内蒙古越天会计师事务所有限公司
业经审计专用章



请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将被列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本)

(副本号: 4-2)

统一社会信用代码

911504023185771846

名称 内蒙古旭天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 内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街办事处长青街西段南昭乌达路以西天王国际酒店1号楼03151-03155
张彦

法定代表人

注册资本 叁仟万(人民币元)

成立日期 2014年12月24日

营业期限 自2014年12月24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；法律、法规允许会计师事务所从事的其他业务；会计咨询、财务咨询；工程项目预决算审计；税务服务；资产评估、清算服务(含新旧汽车的评估服务)；企业管理咨询。(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)

2018年 06月 22日

2018 06 22

证书序号: 0000705

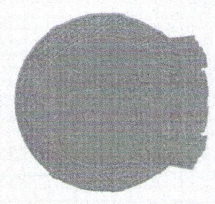
说明

- 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》。

内蒙古旭天会计师事务所有限公司
业经审计专用章

发证机关: 内蒙古自治区财政厅
二〇一七年十一月三十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 内蒙古旭天会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张彦

经营场所: 内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街办事处
长青街西段南昭乌达路以西天王国际酒店
1号楼03151-03155

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 15040032

批准执业文号: 内财会〔2015〕310号

批准执业日期: 2015-04-03

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.



张彦2018年度年检通过

2018年11月28日

姓名 张彦 性别 男 出生日期 1972-02-11
工作单位 内蒙古万泰华金会计师事务所
身份证号码 150404197202110032



内蒙古旭天会计师事务所有限公司
业经审计专用章

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年10月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年8月27日

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

内蒙古中森会计师

事务所
CPAs

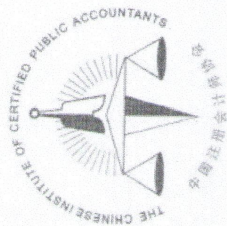
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年10月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

内蒙古旭天会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年10月10日



姓名 周淑珍
Full name 周 女
Sex 女
出生日期 1943-05-28
Date of birth
工作单位 内蒙古旭天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 150402430528022
Identity card No.



内蒙古旭天会计师事务所有限公司
业经审计专用章

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



周淑珍2018年度年检通过

15040010006

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 3000 02 29
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /