

2018 年河北省秦皇岛市土地储备专项债券  
(一期) — 2018 年河北省政府专项债券 (六期)

财务审计报告

秦皇岛市财政局

二〇一八年七月十三日

# 目 录

- 一、 秦皇岛市本级土地储备项目财务审计报告
- 二、 北戴河区土地储备项目财务审计报告
- 三、 抚宁区土地储备项目财务审计报告
  - (一) 南望庄片区土地储备项目财务审计报告
  - (二) 北部经济开发区土地储备项目财务审计报告
  - (三) 黄金庄片区土地储备项目财务审计报告
- 四、 卢龙县土地储备项目财务审计报告
- 五、 昌黎县土地储备项目财务审计报告

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：秦皇岛市土地收购储备交易中心

被审单位：秦皇岛市土地收购储备交易中心

报告文号：秦诚审字【2018】第21045号

报告日期：2018-07-09

签字注师：张家岐、苏程华

报备时间：2018-07-09 16:05:47

报备编号：13000092-10-20180709-01764-28607

## 专项审计报告

事务所名称：秦皇岛至诚会计师事务所

河北省昌黎县昌黎镇碣阳大街119号（一  
通讯地址：中西侧门市楼）

联系电话：0335-2023051

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180711104531

秦皇岛至诚会计师事务所有限责任公司  
2018 年秦皇岛市土地收购储备交易中心土地储备项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

秦诚审字 (2018) 第 21045 号

秦皇岛市土地收购储备交易中心:

我们接受秦皇岛市土地收购储备交易中心 (以下简称储备中心) 委托, 对 2018 年秦皇岛市土地收购储备交易中心土地储备项目 (以下简称该项目) 的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该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期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核, 我们认为, 在相关储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的储备中心的 4 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

项目收益和融资自求平衡。

评价结果如下：

一、应付本息情况

秦皇岛市土地收购储备交易中心 2018 年四宗地储备项目计划总投资金额为 63969.23 万元，其中自筹资金 25969.23 万元，总融资金额 38000 万元，假设融资率为 4%，期限为 5 年，每年年末支付利息（按单利计息），第五年末偿还本金，应还本息情况如下：

金额单位：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	38000.00		38000.00	4%	1520.00
第二年	38000.00		38000.00	4%	1520.00
第三年	38000.00		38000.00	4%	1520.00
第四年	38000.00		38000.00	4%	1520.00
第五年	38000.00	38000.00		4%	1520.00
合计		38000.00			7600.00

二、出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

2018 年秦皇岛市土地收购储备交易中心土地储备项目包含 4 块土地，分别是：秦皇岛市社会福利企业公司项目；秦皇岛市第三建筑工程公司项目；山西省驻秦办（秦皇岛市轻工纺织工业国有资产经营有限公司）项目；

首钢板材项目。土地位于秦皇岛市主城区。储备中心根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据秦皇岛市总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等测算出土地出让价格。

(二) 出让产生的净现金流入

假设储备中心的4块储备项目，自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部一年内出让完毕，按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	预期土地出让收入	用于资金平衡的土地相关收益
1	秦皇岛市社会福利企业公司项目	4160	2504.50
2	秦皇岛市第三建筑工程公司项目	8450	1483.56
3	山西省驻秦办(秦皇岛市轻工纺织工业国有资产经营有限公司)项目	27500	12380.00
4	首钢板材项目	66000	25772.71
合计		106110	42140.77

三、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：

年度	借贷本息支付			预期土地出让收入
	本金	利息	本息合计	
第一年		1520.00	1520.00	

秦诚审字 (2018) 第 21045 号

第二年		1520.00	1520.00	
第三年		1520.00	1520.00	
第四年		1520.00	1520.00	
第五年	38000.00	1520.00	39520.00	
合计	38000.00	7600.00	45600.00	106110.00
本息覆盖倍数				2.33

附件：项目收益及现金流入评价说明

秦皇岛至诚会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年七月八日

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

本次预测以储备中心根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据秦皇岛市总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等测算出土地出让价格。

### 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、项目位置及规模

(1) 秦皇岛市社会福利企业公司土地位于民族路以东、京山线以南、橡胶粉厂以西、北环路以北，土地总面积 31.91 亩。

(2) 秦皇岛市第三建筑工程公司土地收储项目共涉及三宗土地，分别

位于河北大街北侧、韩庄村、归提寨村，面积共计 48.37 亩。

(3) 山西驻秦皇岛办事处土地位于海港区西浴场以北、老京山铁路以南，土地总面积约 60 亩。位于我市规划的“金梦海湾”建设项目范围内。

(4) 首钢板材土地位于海港区港城大街以南、建设大街以北、东港路以西，土地面积 339.59 亩。

## (二) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让收入预测

根据近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地收益 (万元/亩)	出让土地回款 (万元)	年份
1	秦皇岛市社会福利企业公司	商业、绿地、公共设施	20	208	4160	2023
2	秦皇岛市第三建筑工程公司	商务、工业、行政办公	41.67		8450	2023
3	山西省驻秦办	居住、公共服务设施、道路	55	500	27500	2023
4	首钢板材	居住	300	220	66000	2023
合计					106110	

#### (2) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

金额单位：万元

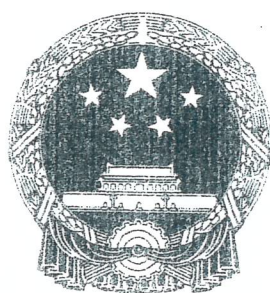
项目	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
秦皇岛市社会福利企业公司	4160	1655.50	2504.50
秦皇岛市第三建筑工程公司	8450	6966.44	1483.56
山西省驻秦办	27500	15120.00	12380.00
首钢板材	66000	40227.29	25772.71
合计	106110	63969.23	42140.77

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 42140.77 万元。

### （三）还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 479.87 亩，预计所需收储资金约 63969.23 万元，融资总额 38000 万元。上述地块预计在五年内出让完毕，预计土地出让收入为 106110 万元。预计土地出让收益为 42120.77 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 38000 万元，融资利息为 7600 万元，本息合计为 45600 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.33。

经上述测算，在储备中心对 2018 年秦皇岛市土地收购储备交易中心土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的秦皇岛市 4 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府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。



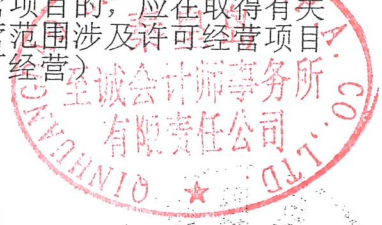
# 营业执照

(副本) 副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91130322718399348H

名称 秦皇岛至诚会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 昌黎县昌黎镇碣阳大街119号 (一中西侧门市楼)  
 法定代表人 张家岐  
 注册资本 陆拾万元整  
 成立日期 1999年12月09日  
 营业期限 1999年12月09日 至 2019年12月09日

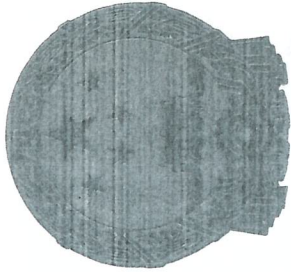
经营范围 审计财务报表, 验证资本金, 合并、分立、清算事宜中的审计业务, 外汇年检, 法律、行政法规规定的其他审计业务; 税务代理, 税收咨询和策划, 税收审计; 工程造价咨询 (凭有效资质证书经营); 司法会计鉴定服务; 招投标代理; 管理咨询, 设计会计制度, 担任会计顾问, 代理记账, 项目可行性研究和项目评价, 培训财会人员及其他会计咨询、服务业务。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营) (以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)



登记机关

2017 7 14 年 月 日

证书序号: 0005393



## 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》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 秦皇岛至诚会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 张家岐

经营场所:

昌黎县昌黎镇碣阳大街119号 (一中西侧门市楼)

组织形式:

有限责任公司

执业证书编号:

13000092

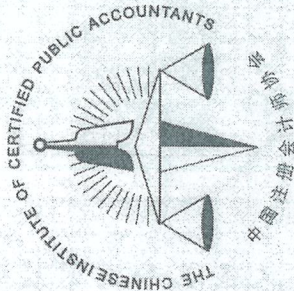
批准执业文号: 冀财注字〔1999〕203号

批准执业日期: 1999年12月2日

发证机关: 河北省财政厅

二〇一八年五月十九日

中华人民共和国财政部制



姓名	张家斌
Full name	张家斌
性别	男
Sex	男
出生日期	1983-06-02
Date of birth	1983-06-02
工作单位	青岛即墨城会计师事务所有限公司
Working unit	青岛即墨城会计师事务所有限公司
身份证号码	130221198306020014
Identity card No.	130221198306020014



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.



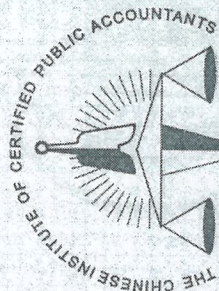
2016年3月2日

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.



2017年2月21日



中国注册会计师协会

姓名: 苏程华  
 Full name: 苏程华  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1976-01-24  
 Date of birth: 1976-01-24  
 工作单位: 秦皇岛至诚会计师事务所有限公司  
 Working unit: 秦皇岛至诚会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 130302197601243527  
 Identity card No.: 130302197601243527



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.

证书编号: 130000921574  
 No. of Certificate: 130000921574

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Hebei Province Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 11 月 2日  
 Date of Issuance: 2004 / 11 / 2





秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

## 资金平衡评价报告

秦正源咨字〔2018〕第01002号

秦皇岛市土地收购储备交易中心：

我们接受秦皇岛市土地收购储备交易中心（以下简称储备中心）委托，对御河道以北片区土地收储项目、黄海道以北片区土地收储项目、龙海道以南片区土地收储项目、京能铁路专线土地收储项目、义卜寨村址拆迁土地收储项目、戴河西侧片区土地收储项目、栖云山西侧片区土地收储项目、望海店片区土地收储项目共八个项目的土地储备专项债券资金平衡方案进行总体评价。提供真实、合法、完整的资料是储备中心的责任。评价过程及结果如下：

### 一、项目资料

- 1、土地储备项目情况统计表
- 2、2018年河北省政府土地储备专项债券对应项目情况表
- 3、2018年河北省政府土地储备专项债券发行文件清单
- 4、秦皇岛正扬资产评估事务所资产评估报告[秦皇岛正扬评报字（2018）第18063号]
- 5、其他项目相关资料

### 二、评价依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
- 3、《土地储备管理办法》（2018修订）（国土资规[2017]17号）
- 4、《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）
- 5、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）



6、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155号)、《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)

7、《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、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》(财综[2018]8号)

### 三、项目基本情况

1、御河道以北片区土地收储项目：项目位于御河道以北、梅山湖路以东，计划收储面积 2163 亩，规划用途为工业，预计土地收储成本 38829.51 万元，拟发行债券 10000 万元。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 2163 亩。

2、黄海道以北片区土地收储项目：项目位于黄海道以北、千岛湖路以东，计划收储面积 200 亩，预计土地收储成本 3843.32 万元，拟发行债券 3000 万元，规划用途为工业用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 200 亩。

3、龙海道以南片区土地收储项目：项目位于龙海道以南、黄海道以北，计划收储面积 207 亩，预计土地收储成本 4184.84 万元，拟发行债券 4000 万元，规划用途为工业。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 207 亩。

4、京能铁路专线土地收储项目：项目位于开发区韩义庄村东侧、沿海高速以西，为京能热电项目配套设施，是为了解决开发区居民供热难题的民生工程。计划收储面积 292.2 亩，预计土地收储成本 6199.49 万元，拟发行债券 6000 万元，规划用途为铁路用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 292.2 亩。

5、义卜寨村址拆迁土地收储项目：项目位于栖云山北侧，计划储备面积 353 亩，预计土地收储成本 7065.86 万元，拟发行债券 7000 万元，规划用途为工业用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 353 亩。



6、戴河西侧片区土地收储项目：项目位于戴河西侧、阳澄湖路以东计划收储面积 400 亩，预计土地收储成本 10086.64 万元，拟发行债券 8000 万元，规划用途为居住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 400 亩。

7、栖云山西侧片区土地收储项目：项目位于青海湖道以南、栖云山路以东，计划收储面积 300 亩，预计土地收储成本 5764.98 万元，拟发行债券 2000 万元，规划用途为商住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 300 亩。

8、望海店片区土地收储项目：项目位于 102 国道两侧，计划收储面积 590 亩，预计土地收储成本 13697.79 万元，拟发行债券 5000 万元，规划用途为商住用地。项目储备工程期限为 4 年，计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 590 亩。

#### 四、资金来源

项目预计土地收储成本 89672.43 万元，拟使用土地储备专项债券 4.5 亿元，期限 5 年。

#### 五、项目收益与融资平衡安排

本期债券拟发 5 年期，根据城市地价动态监测网数据计算出秦皇岛市近五年建设用地价格平均每年的增长幅度为 4%，尤其是 2018 年比 2017 年上涨了 35%，按照以往惯例结合秦皇岛市土地市场具体情况，秦皇岛市建设用地以每年增幅 4% 的速度保守预计，各项目情况如下：

1、御河道以北片区土地收储项目：土地收储成本 38829.51 万元，债券安排额度 10000 万元，预计 5 年后土地出让收入 70081.2 万元，覆盖倍数为 7.01。

2、黄海道以北片区土地收储项目：土地收储成本 3843.32 万元，债券安排额度 3000 万元，预计 5 年后土地出让收入 6480 万元，覆盖倍数为 2.16。

3、龙海道以南片区土地收储项目：土地收储成本 4184.84 万元，债券安排额度 4000 万元，预计 5 年后土地出让收入 6706.8 万元，覆盖倍数为 1.68。

4、京能铁路专线土地收储项目：土地收储成本 6199.49 万元，债券安排额度



6000 万元，预计 5 年后土地出让收入 9467.28 万元，覆盖倍数为 1.58。

5、义卜寨村址拆迁土地收储项目：土地收储成本 7065.86 万元，债券安排额度 7000 万元，预计 5 年后土地出让收入 11437.2 万元，覆盖倍数为 1.63。

6、戴河西侧片区土地收储项目：土地收储成本 10086.64 万元，债券安排额度 8000 万元，预计 5 年后土地出让收入 100800 万元，覆盖倍数为 12.60。

7、栖云山西侧片区土地收储项目：土地收储成本 5764.98 万元，债券安排额度 2000 万元，预计 5 年后土地出让收入 108000 万元，覆盖倍数为 54.00。

8、望海店片区土地收储项目：土地收储成本 13697.79 万元，债券安排额度 5000 万元，预计 5 年后土地出让收入 104320.8 万元，覆盖倍数为 20.86。

### 六、总体评价

秦皇岛市开发区御河道以北片区土地收储项目、黄海道以北片区土地收储项目、龙海道以南片区土地收储项目、京能铁路专线土地收储项目、义卜寨村址拆迁土地收储项目、戴河西侧片区土地收储项目、栖云山西侧片区土地收储项目、望海店片区土地收储项目共八个项目土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目专项债券还本付息要求，能够保障项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师：刘志民  
130000321247

中国注册会计师：张会丽  
130000290575

二〇一八年七月七日

附表

土地储备项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	储备工 程期限	预计土地 出让时间	预期收储 面积	收储成本	拟发债	预期出让 面积	预计5年后土 地出让收入	覆盖倍数
1	御河道以北片区土地收储项目	工业	4年	2022年	2163	38829.51	10000	2163	70081.2	7.01
2	黄海道以北片区土地收储项目	工业	4年	2022年	200	3843.32	3000	200	6480	2.16
3	龙海道以南片区土地收储项目	工业	4年	2022年	207	4184.84	4000	207	6706.8	1.68
4	京能铁路专线	铁路用地	4年	2022年	292.2	6199.49	6000	292.2	9467.28	1.58
5	义卜寨村址拆迁项目	工业	4年	2022年	353	7065.86	7000	353	11437.2	1.63
6	戴河西侧片区土地收储项目	居住	4年	2022年	400	10086.64	8000	400	100800	12.60
7	栖霞山西侧片区土地收储项目	商住用地	4年	2022年	300	5764.98	2000	300	108000	54.00
8	望海店片区土地收储项目	居住/工业	4年	2022年	590	13697.79	5000	590	104320.8	20.86
	合计				4505.2	89672.43	45000	4505.2	417293.28	9.27

# 授权委托书

兹将本所出具的审计报告、验资报告等业务报告的审核签字权授予本所副主任会计师刘志民，授权期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

主任会计师签字盖章：



刘志民

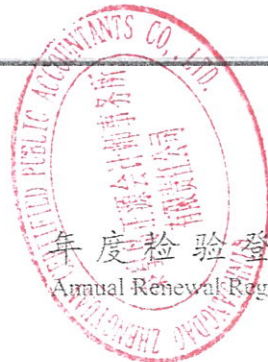
秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司



二〇一八年一月一日

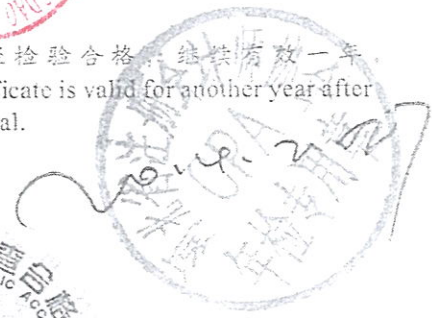


姓名: 胡明  
 Full name: HU MING  
 性别: 男  
 Sex: M  
 出生日期: 1975-01-10  
 Date of birth: 1975-01-10  
 工作单位: 河北中烟工业有限公司  
 Working unit: Hebei Zhongyan Industrial Co., Ltd.  
 身份证号码: 130102197501100011  
 Identificard No: 130102197501100011



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.



证书编号: 130000621247  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 2 月 10 日  
 Date of Issuance



2007 年 1 月 2 日



姓名	张会丽
Full name	张会丽
性别	女
Sex	女
出生日期	1976-01-15
Date of birth	1976-01-15
工作单位	秦皇岛正源会计师事务所有限公司
Working unit	秦皇岛正源会计师事务所有限公司
身份证号码	130302197601151120
Identity card No.	130302197601151120



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after



证书编号: 130000290576  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 05 月 26 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/m /m /m

证书序号:冀A003858

## 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活动的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的,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: 河北省财政厅

2009年 12月 24日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 秦皇岛正源会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 张贵江

办公场所: 秦皇岛市开发区天台山路6号

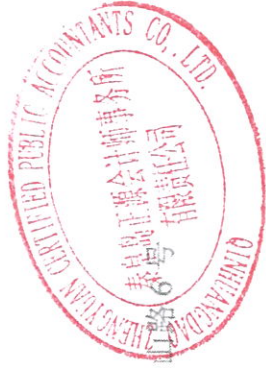
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000032

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 冀财注[1999]73号

批准设立日期: 1999年9月23日





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130301718352902X

名称 秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号1208-1212室

法定代表人 张贵江

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999年10月13日

营业期限 1999年10月13日 至 2019年10月12日

经营范围 审查会计帐目、会计报表及其他会计资料，验证企业资本，  
办理法律、法规规定的其他审计业务，会计咨询及会计服务  
\*



登记机关



2016年7月21日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 2018年北戴河区土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

秦星专字[2018]第066号

秦皇岛市国土资源局北戴河区分局土地收购储备交易中心：

我们接受秦皇岛市国土资源局北戴河区分局土地收购储备交易中心(以下简称储备中心)委托,对2018年北戴河区土地储备项目(以下简称该项目)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出其专项评价报告。

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该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期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的储备中心的戴河镇西坨头、太平庄土地储备项目,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资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

评价结果如下：

### 一、应付本息情况

储备中心2018年北戴河区土地储备项目计划总投资金额为25,693.85万元,其中自筹资金10,693.85万元,融资金额15,000.00万元。其中：



1、本次拟融资 10,000.00 万元，假设融资率为 4%，期限 5 年，按年支付利息（按单利计息），第五年末偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4%	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4%	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4%	400.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4%	400.00
合计		10,000.00			2,000.00

2、已发行债券 5,000.00 万元，融资利率为 3.82%，按年支付利息，还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	5,000.00		5,000.00	3.82%	191.00
第二年	5,000.00		5,000.00	3.82%	191.00
第三年	5,000.00	5,000.00		3.82%	191.00
合计		5,000.00			573.00

## 二、出让产生的净现金流入

### （一）、基本假设条件及依据



储备中心依据秦皇岛金土地评估咨询有限公司出具的“秦金土评估 2018（估）字第 109 号”报告和“秦金土评估 2018（估）字第 110 号”报告测算土地出让价格，该报告根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体情况、用地性质，考虑市场发育程度，选用剩余法和公示地价系数修正法评估土地出让价格；依据秦皇岛金土地评估咨询有限公司出具的“秦金土评估 2018（估）字第 108 号”报告测算土地收购成本，该报告考虑待估宗地为待征土地，采用成本逼近法评估土地收购成本。

## （二）出让产生的净现金流入

该项目计算期 7 年，其中：第 1-2 年为土地收储期，第 3-7 年为土地出让期，按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中的土地出让收入预测表，土地出让收益 98,409.46 万元。

## 三、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：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	合计	
第一年		191.00	191.00	
第二年		591.00	591.00	
第三年	5,000.00	591.00	5,591.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年		400.00	400.00	



第六年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	15,000.00	2,573.00	17,573.00	98,409.45
本息覆盖倍数	5.60			

四、附件:项目收益及现金流入评价说明

秦皇岛星日阳会计师事务所有限公司



中国·秦皇岛市

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一八年七月十日

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

本次预测依据秦皇岛金土地评估咨询有限公司出具的“秦金土评估 2018（估）字第 109 号”报告和“秦金土评估 2018（估）字第 110 号”报告测算土地出让价格，该报告根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体情况、用地性质，考虑市场发育情况，选用剩余法和公示地价系数修正法评估土地出让价格；依据秦皇岛金土地评估咨询有限公司出具的“秦金土评估 2018（估）字第 108 号”报告测算土地收购成本，该报告考虑待估宗地为待征土地，采用成本逼近法评估土地收购成本。

### 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

2018 年北戴河区土地收储项目位于北戴河区戴河镇北至京哈高速引线，南至机场路，西至戴河河道，北至海北路。本次收储将完成对戴河镇太平庄及西坨头村共 496,979.77 平方米集体土地的收储工作，其中：太平村涉及土地收储面积 318,293.76 平方米，西坨头村涉及土地收储面积 178,686.01 平方米。本项目预计出让土地面积 496,979.77 平方米，规划土地用途为住宅用地。



## (二) 项目收益及现金流入预测项目说明

## 1、土地出让收入预测

根据该储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下, 预测出让该块土地可获取出让收入 178, 437. 99 万元。

地块名称	土地规划性质	面积 (平方米)	土地单价 (元/平方米)	土地出让回款 (万元)
西坨头	住宅	178, 686. 01	3, 748. 00	66, 971. 52
太平庄	住宅	318, 293. 76	3, 502. 00	111, 466. 47
合计		496, 979. 77		178, 437. 99

## 2、土地出让收益预测

金额单位: 万元

地块名称	土地出让回款	预计土地收购成本	预计其他成本	用于资金平衡的土地相关收益
西坨头	66, 971. 52	9, 238. 06	20, 464. 73	37, 268. 73
太平庄	111, 466. 47	16, 455. 79	33, 869. 96	61, 140. 72
合计	178, 437. 99	25, 693. 85	54, 334. 69	98, 409. 45

## 四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积 496, 979. 77 平方米, 项目总投资 25, 693. 85 万元, 其中自筹资金 10, 693. 85 万元, 融资总额 15, 000. 00 万元。上述土地预计两年内完成收储工作, 三至七年出售完毕, 预计土地出让收入为 178, 437. 99 万元, 预计土地出让收益 98, 409. 45 万元。土地出让前, 项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排, 融资成本测算方面, 总融资金额 15, 000. 00 万元, 融资利息 2, 573. 00 万元, 本息合计 17, 573. 00 万元。预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为 5. 60。

经上述测算, 在相关土地储备单位对 2018 年北戴河区土地储备项目项目收益预测及其依据的各项假设前提下, 预计土地出让收入对应的政府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) 统一社会信用代码 91130302718338270H

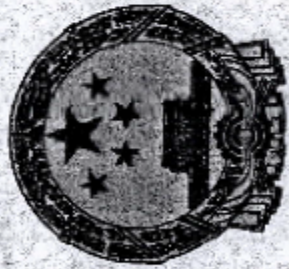
名称 秦皇岛星日阳会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 秦皇岛市海港区港城大街西3号  
法定代表人 梅丽  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 1999年09月09日  
营业期限 1999年09月09日 至 2029年09月08日  
经营范围 财务收支，会计报表的审计，注册资金验证，会计培训，资产评估，建筑工程预（决）算审计\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016 年 10 月 0 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：秦皇岛星日阳会计师事务所有限公司

主任会计师：梅丽

办公场所：秦皇岛市海港区港城大街西3号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：13000031

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：冀财注[1999]28号

批准设立日期：1999-06-23



证书序号: NO. 021717

## 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：

一九九九年八月二十三日

中华人民共和国财政部制



姓名: 梁小波  
 Full name: \_\_\_\_\_  
 性 别: 男  
 Sex: \_\_\_\_\_  
 出生日期: 1978-11-08  
 Date of birth: \_\_\_\_\_  
 工作单位: 秦皇岛会计师事务所有限公司  
 Working unit: \_\_\_\_\_  
 身份证号码: 13030219781108001  
 Identity card No: \_\_\_\_\_



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自 2013 年 1 月 1 日起  
 This certificate is valid from 2013-01-01  
 起至 2014 年 12 月 31 日止  
 until 2014-12-31



证书编号: 1303108110106  
 No. of Certificate: \_\_\_\_\_

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: \_\_\_\_\_

发证日期: 2013 年 1 月 1 日  
 Date of issuance: \_\_\_\_\_

2013 年 1 月 1 日



姓名 张彦玲  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1978-09-02  
 Date of birth  
 工作单位 秦皇岛星日阳会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 130323197609022623  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



证书编号: 130000312231  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 11 月 06 日  
 Date of issuance

年 月 日  
 Year Month Day

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

被审单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

报告文号：秦正源审字〔2018〕第28041号

报告日期：2018-07-06

签字注册会计师：李果、陈立

报备时间：2018-07-06 16:06:31

报备编号：13000032-10-20180706-03066-01962

## 审计报告

事务所名称：秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号

通讯地址：1208-1212室

联系电话：0335-8389178

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718082925



Zheng Yuan Accounting Firm

正源

秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

## 审计报告

秦正源审字〔2018〕第28041号

河北省财政厅:

我们接受秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心委托,对秦皇岛市抚宁区南望庄片区土地储备项目(以下简称该项目)的土地储备分析报告及相关资料进行了审计。提供真实、合法、完整的会计资料;设计、实施、维护与财务报表编制相关的内部控制制度;选择和运用恰当的会计政策;做出合理的会计估计是秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心管理当局的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师独立审计准则》和《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的相关规定,根据委托目的对该项目相关资料发表审计意见。

在审计过程中,我们结合贵单位的实际情况,实施了包括查阅该项目的土地储备分析报告及项目土地储备价格预算等我们认为必要的审计程序。现将审计结果报告如下:

### 一、项目基本情况

1、项目名称:秦皇岛市抚宁区南望庄片区土地储备项目。

2、项目地址:该项目坐落于省道261以东,滨河北路以北,金山大街以南,长征路东西两侧。

3、项目规划用途:商服、住宅、公共管理与服务用地。

4、债券期限:五年。

5、项目投资规模及计划:该项目拟使用土地储备专项债券储备土地48.4782公顷(727.173亩),本次发行债券涉及土地储备投资约1.3亿元,计划2018年12月31日前完成土地储备,2019年完成土地出让。





6、项目可行性：宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。

二、项目土地储备成本价格

1、征地补偿费：10.6万元/亩

2、土地一级开发费7.69万元/亩

合计：18.29万元/亩，拟使用专项债券资金共1.3亿元，不足部分由区财政局另行解决。

三、出让价格及出让收入情况

经审计，该项目预评估价格按112万元/亩计算（土地预评估报告由秦皇岛市抚宁区土地地价评估所出具，出具时间为2018年7月5日），拟使用专项债券储备土地48.4782公顷（727.173亩），预计出让收入8.1443亿元。



中国注册会计师： 

中国注册会计师： 

二〇一八年七月六日

# 授权委托书

兹将本所出具的审计报告、验资报告等业务报告的审核签字权授予本所副主任会计师李果，授权期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

主任会计师签字盖章：

张贵江

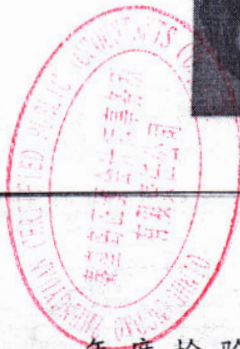
秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司



二〇一八年一月一日



姓名: 李果  
 Full name: 李果  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1953-10-15  
 Date of birth: 1953-10-15  
 工作单位: 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 Working unit: 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 130323195310150016  
 Identity card No.: 130323195310150016



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

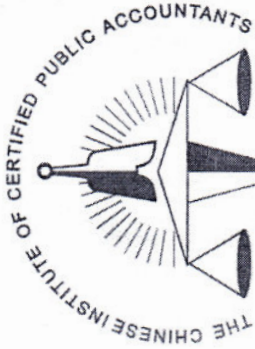
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130000911552  
 No. of Certificate: 130000911552

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Hebei Province Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 4 月 7 日  
 Date of Issuance: 2009 / 4 / 7





中国注册会计师协会

姓名	陈立
Full name	陈立
性别	男
Sex	男
出生日期	1974-02-01
Date of birth	1974-02-01
工作单位	秦皇岛正源会计师事务所有限
Working unit	责任公司
身份证号码	130323197402015857
Identity card No.	130323197402015857



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



证书编号: 130000310557  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 06 月 18 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

证书序号: NO. 008858

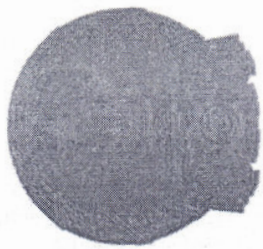
## 说明

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: 河北省财政厅

2009年12月24日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 秦皇岛正源会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 张贵江

办公场所: 秦皇岛市开发区天台山路6号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000032

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 冀财注[1999]73号

批准设立日期: 1999年9月23日





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130301718352902X

名称 秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号1208-1212室  
 法定代表人 张贵江  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 1999年10月13日  
 营业期限 1999年10月13日 至 2019年10月12日  
 经营范围 审查会计帐目、会计报表及其他会计资料，验证企业资本，  
 办理法律、法规规定的其他审计业务，会计咨询及会计服务\*



登记机关



2016年7月21日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

河北省注册会计师协会业务报告防伪封面

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

被审单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

报告文号：秦正源审字〔2018〕第28040号

报告日期：2018-07-06

签字注册会计师：李果、陈立

报备时间：2018-07-06 15:59:16

报备编号：13000032-10-20180706-03064-35196

## 审计报告

事务所名称：秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号

通讯地址：1208-1212室

联系电话：0335-8389178

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718082944



秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

## 审 计 报 告

秦正源审字〔2018〕第28040号

河北省财政厅:

我们接受秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心委托，对秦皇岛市抚宁区北部经济开发区片区土地储备项目（以下简称该项目）的土地储备分析报告及相关资料进行了审计。提供真实、合法、完整的会计资料；设计、实施、维护与财务报表编制相关的内部控制制度；选择和运用恰当的会计政策；做出合理的会计估计是秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心管理当局的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师独立审计准则》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定，根据委托目的对该项目相关资料发表审计意见。

在审计过程中，我们结合贵单位的实际情况，实施了包括查阅该项目的土地储备分析报告及项目土地储备价格预算等我们认为必要的审计程序。现将审计结果报告如下：

### 一、项目基本情况

- 1、项目名称：秦皇岛市抚宁区北部经济开发区片区土地储备项目。
- 2、项目地址：该项目坐落于省道261以东，骊城大街以北，G1高速以南，建业路以西。
- 3、项目规划用途：工业用地。
- 4、债券期限：五年。
- 5、项目投资规模及计划：该项目拟使用土地储备专项债券储备土地50公顷（750亩），本次发行债券涉及土地储备投资约1.455亿元，计划2019年12月31日前完成土地储备，2020年完成土地出让。





6、项目可行性：宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。

## 二、项目土地储备成本价格

1、征地补偿费：10.6万元/亩

2、土地一级开发费：9.956万元/亩

合计：20.556万元/亩，拟使用专项债券资金共1.455亿元，不足部分由区财政局另行解决。

## 三、出让价格及出让收入情况

经审计，该项目预评估价格按27万元/亩计算，（土地预评估报告由秦皇岛市抚宁区土地地价评估所出具，出具时间为2018年7月5日）拟使用专项债券储备土地50公顷（750亩），预计出让收入2.025亿元。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年七月六日

# 授权委托书

兹将本所出具的审计报告、验资报告等业务报告的审核签字权授予本所副主任会计师李果，授权期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

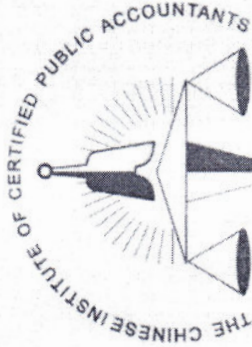
主任会计师签字盖章：



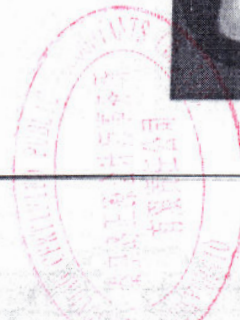
秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司



二〇一八年一月一日



姓名: 李果  
 Full name: 李果  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1953-10-15  
 Date of birth: 1953-10-15  
 工作单位: 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 Working unit: 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 130323195310150016  
 Identity card No.: 130323195310150016



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.

证书编号: 130000911552  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 4 月 7 日  
 Date of Issuance





姓名	陈立
Full name	陈立
性别	男
Sex	男
出生日期	1974-02-01
Date of birth	1974-02-01
工作单位	秦皇岛正源会计师事务所有限 责任公司
Working unit	秦皇岛正源会计师事务所有限 责任公司
身份证号码	130323197402015857
Identity card No.	130323197402015857



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



证书编号: 130000310557  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

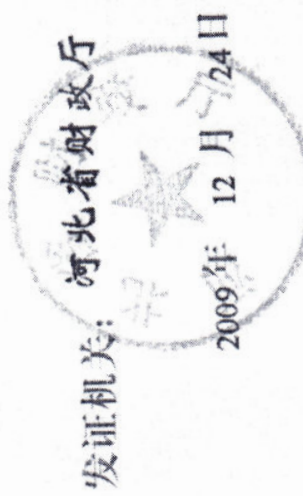
发证日期: 2008 年 06 月 18 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

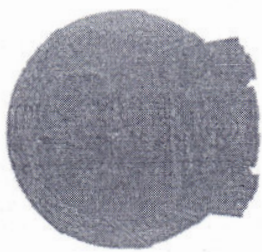
证书序号: NO.008858

# 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 秦皇岛正源会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 张贵江

办公场所: 秦皇岛市开发区天台山路6号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000032

注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 冀财注[1999]73 号

批准设立日期: 1999 年 9 月 23 日



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130301718352902X

名称 秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号1208-1212室  
 法定代表人 张贵江  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 1999年10月13日  
 营业期限 1999年10月13日 至 2019年10月12日  
 经营范围 审查会计帐目、会计报表及其他会计资料，验证企业资本，  
 办理法律、法规规定的其他审计业务，会计咨询及会计服务  
 \*



登记机关



2016年7月21日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统  
报送上一年度年度报告并公示。

河北省注册会计师协会业务报告防伪封面

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

被审单位：秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

报告文号：秦正源审字〔2018〕第28039号

报告日期：2018-07-06

签字注册会计师：李果、陈立

报备时间：2018-07-06 16:04:28

报备编号：13000032-10-20180706-03065-41197

## 审计报告

事务所名称：秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号

通讯地址：1208-1212室

联系电话：0335-8389178

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718082934



秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

审 计 报 告

秦正源审字〔2018〕第28039号

河北省财政厅:

我们接受秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心委托，对秦皇岛市抚宁区黄金庄片区土地储备项目（以下简称该项目）的土地储备分析报告及相关资料进行了审计。提供真实、合法、完整的会计资料；设计、实施、维护与财务报表编制相关的内部控制制度；选择和运用恰当的会计政策；做出合理的会计估计是秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心管理当局的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师独立审计准则》和《地方政府土地储备项目债券管理办法（试行）》的相关规定，根据委托目的对该项目相关资料发表审计意见。

在审计过程中，我们结合贵单位的实际情况，实施了包括查阅该项目的土地储备分析报告及项目土地储备价格预算等我们认为必要的审计程序。现将审计结果报告如下：

一、项目基本情况

- 1、项目名称：秦皇岛市抚宁区黄金庄片区土地储备项目。
- 2、项目地址：该项目坐落于和谐路以东，金山大街以北，骊城大街以南，碧海路以西。
- 3、项目规划用途：商服、住宅用地。
- 4、债券期限：五年。
- 5、项目投资规模及计划：该项目拟使用土地储备专项债券储备土地9.2269公顷（138.4034亩），本次发行债券涉及土地储备投资约0.145亿元，计划2018年12月31日前完成土地储备，2019年完成土地出让。





6、项目可行性：宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。

二、项目土地储备成本价格

1、征地补偿费：10.6万元/亩

合计：106万元/亩，拟使用专项债券资金共0.145亿元，不足部分由区财政局另行解决。


三、出让价格及出让收入情况

经审计，该项目预评估价格按130万元/亩计算，（土地预评估报告由秦皇岛市抚宁区土地地价评估所出具，出具时间为2018年7月5日），拟使用专项债券储备土地9.2269公顷（138.4035亩），预计出让收入1.7992亿元。

秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司  
中国·秦皇岛



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年七月六日

# 授权委托书

兹将本所出具的审计报告、验资报告等业务报告的审核签字权授予本所副主任会计师李果，授权期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

主任会计师签字盖章：



秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司



二〇一八年一月一日



姓名 李果  
 Full name 李果  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1953-10-15  
 Date of birth 1953-10-15  
 工作单位 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 Working unit 秦皇岛正源会计师事务所有限公司  
 身份证号码 130323195310150016  
 Identity card No. 130323195310150016



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.

证书编号: 130000911552  
 No. of Certificate

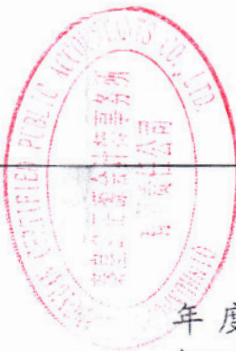
批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 4 月 7 日  
 Date of Issuance





姓名	陈立
Sex	男
出生日期	1974-02-01
工作单位	秦皇岛正源会计师事务所有限公司
Working unit	责任公司
身份证号码	130323197402015857
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



证书编号: 130000310557  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 06 月 18 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

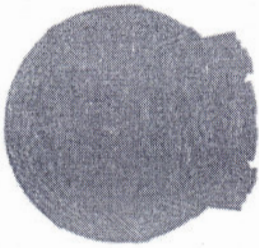
证书序号: NO.008858

## 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》。



中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书



名称: 秦皇岛正源会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 张贵江

办公场所: 秦皇岛市开发区天台山路6号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000032

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 冀财注[1999]73号

批准设立日期: 1999年9月23日



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130301718352902X

名称 秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司  
住所 秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号1208-1212室  
法定代表人 张贵江  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 1999年10月13日  
营业期限 1999年10月13日 至 2019年10月12日  
经营范围 审查会计帐目、会计报表及其他会计资料，验证企业资本，  
办理法律、法规规定的其他审计业务，会计咨询及会计服务  
\*



登记机关



2016年7月21日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统  
报送上一年度年度报告并公示。



委托单位：卢龙县土地收购储备中心

被审单位：卢龙县土地收购储备中心

报告文号：秦正源咨字〔2018〕第01003号

报告日期：2018-07-09

签字注册会计师：张会丽

报备时间：2018-07-11 12:41:42

报备编号：13000032-11-20180711-03071-36809

## 项目收益与融资自求平衡情况评价 报告

事务所名称：秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号

通讯地址：1208-1212室

联系电话：0335-8389178

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180711124148



Zheng Yuan Accounting Firm

正源

秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司

2018年卢龙县土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡情况评价报告

秦正源咨字〔2018〕第01003号

卢龙县土地收购储备中心:

我们接受卢龙县土地收购储备中心(以下简称储备中心)委托,对“2018年卢龙县土地储备项目”(以下简称该项目)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具评价报告。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》进行的。储备中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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,并按照该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性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,储备中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的储备中心7个土地储备项目共11个地块,包含卢龙县城房地产开发一号项目、卢龙县城房地产开发二号项目1号地块、卢龙县城房地产开发二号项目2号地块、卢龙县城房地产开发三号项目、卢龙县城房地产开发四号项目1号地块、卢龙县城房地产开发四号项目2号地块、卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目、卢龙县生态旅游项目、卢龙县城房地产开发五号项目1号地块、卢龙县城房地产开发五号项目2号地块、卢龙县城房地产开发五号项目3号地块,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,实现该项目收益和融资自求平衡。





总体评价结果如下:

### 一、应付本息情况

储备中心 7 个土地储备项目计划总投资 17,786.42 万元,其中自筹资金 3,786.42 万元,总融资金额 1,4000.00 万元,假设融资利率为 4.00%,期限五年,每年支付利息(按单利计息),第五年偿还本金,应还本付息情况如下:

金额单位:万元

年 度	前期本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
第二年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
第三年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
第四年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
第五年	14,000.00	14,000.00	0.00	4%	560.00
合 计		14,000.00			2,800.00

### 二、出让产生的净现金流入

#### (一) 基本假设条件及依据

储备中心土地储备项目包含 7 个土地储备项目共 11 个地块,分别是储备中心卢龙县城房地产开发一号项目、卢龙县城房地产开发二号项目 1 号地块、卢龙县城房地产开发二号项目 2 号地块、卢龙县城房地产开发三号项目、卢龙县城房地产开发四号项目 1 号地块、卢龙县城房地产开发四号项目 2 号地块、卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目、卢龙县生态旅游项目、卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块、卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块、卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块,土地全部位于卢龙县。根据市场价格、基准地价、容积率等,测算出土地出让价格。

#### (二) 出让产生的净现金流入

假设储备各中心 7 个土地储备项目,自融资开始日起第二年开始挂牌交易,五年内出让完毕。按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表,可用于资金平衡的土地相关收益情况如下:

金额单位:万元



项 目	用于资金平衡的土地相关收益
卢龙县城房地产开发一号项目	593.46
卢龙县城房地产开发二号项目1号地块	564.20
卢龙县城房地产开发二号项目2号地块	499.88
卢龙县城房地产开发三号项目	621.74
卢龙县城房地产开发四号项目1号地块	9,503.52
卢龙县城房地产开发四号项目2号地块	5,850.27
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	1,370.37
卢龙县生态旅游项目	293.53
卢龙县城房地产开发五号项目1号地块	312.88
卢龙县城房地产开发五号项目2号地块	155.21
卢龙县城房地产开发五号项目3号地块	126.20
合 计	19,891.26

三、预期土地出让收入对应的偿还融资本金和利息情况

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡的土地相关收入
	本金	利息	本息合计	
第一年		560.00	560.00	
第二年		560.00	560.00	
第三年		560.00	560.00	
第四年		560.00	560.00	
第五年	14,000.00	560.00	14,560.00	
合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00	37,677.68
覆盖倍数				2.69



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年七月九日



附件:

### 项目收益及现金流入评价说明

#### 一、项目资料

1、卢龙县财政局关于 2018 年土地储备专项债券发行计划

2、秦皇岛秦海房地产评估有限公司土地估价报告秦海土估(2018)(估)字第 01003 号、秦皇岛秦海房地产评估有限公司房产估价报告秦海房估(2018)字第 05001 号、河北弘嘉资产评估有限公司资产评估报告冀弘评报秦字(2018)第 038 号、039 号、秦皇岛正源资产评估有限责任公司资产评估报告[2018]秦正源评报字第 F067 号、F077 号、F078 号、F078 号、F084 号、秦皇岛弘嘉土地评估有限公司土地估价报告秦弘土估字(2018)第 044 号、045 号、046 号、050 号、052 号、053 号

3、卢龙县土地收购储备中心出具的项目土地储备成本

4、其他项目相关资料

#### 二、评价依据

1.《中华人民共和国预算法》

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43 号)

3.《土地储备管理办法》(2018 修订)(国土资规[2017]17 号)

4.《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)

5.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预[2015]225 号)

6.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预[2016]155 号)《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)

7.《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.《关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知》(财综[2018]8 号)



### 三、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以储备中心按市场价格、基准地价、容积率等最佳估计假设为前提，编制该项目土地出让收益预测表。

### 四、项目收益及现金流入预测假设

1. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
2. 相关法律法规无重大变化
3. 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
4. 土地出让价格在正常范围内变动
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响

### 五、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目概况

#### 1. 项目位置与规模

##### (1) 卢龙县城房地产开发一号项目

土地位于卢龙县城龙城路西侧，东至国有土地，南至龙城路，西至国有土地，北至国有土地。土地规划用途为商业、居住用地，收储面积为 12458.8 平方米，预期出让面积为 12458.8 平方米，其中商业用地 2189.1 平方米、城镇住宅用地 10269.7 平方米。另包含综合楼及构筑物坐落于秦皇岛市卢龙县迎宾路西侧，产权人：李树忠。

##### (2) 卢龙县城房地产开发二号项目 1 号地块

土地位于卢龙县肥子路东侧，东至国有土地，南至卢龙县法院，西至肥子路，北至国有土地。土地规划用途为商业、居住用地，收储面积为 5884.02 平方米，预期出让面积为 5884.02 平方米。

##### (3) 卢龙县城房地产开发二号项目 2 号地块

土地位于卢龙县农业局西北侧，东至一街村路，南至护城河街，西至一街村，北至一街村路。土地规划用途为居住用地，收储面积为 7827.78 平方米，预期出让面积为 7827.78 平方米。

##### (4) 卢龙县城房地产开发三号项目



土地位于卢龙县厚德路西側，东至厚德路，南至康姿百德街，西至国有土地，北至国有土地。土地规划用途为商业用地，收储面积为 13946.79 平方米，预期出让面积为 13946.79 平方米。

(5) 卢龙县城房地产开发四号项目 1 号地块

土地位于卢龙县花溪路东侧，北环路南侧区域，东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北至夷齐大街。土地规划用途为商业、居住用地，收储面积为 365697 平方米，预期出让面积为 222409.71 平方米。

(6) 卢龙县城房地产开发四号项目 2 号地块

土地位于卢龙县花溪路东侧，北环路南侧区域，东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北至国有土地。土地规划用途为商业、居住用地，收储面积为 422015 平方米，预期出让面积为 145657.21 平方米。

(7) 卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目

土地位于卢龙县石门镇钢铁大街南侧，土地规划用途为工业用地，北侧临卢龙县石门镇钢铁大街，其余三面临国有土地，宗地项目名称为卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目，宗地编号为 654651，地籍图号为 4402.40-40398.25，收储面积为 105820 平方米，预期出让面积为 105820 平方米。

(8) 卢龙县生态旅游项目

土地位于卢龙县石门镇东阡村，东临东阡村，南至东阡村，西临东阡村，北至东阡村。土地规划用途为旅游用地，收储面积为 18287.65 平方米，预期出让面积为 18287.65 平方米。

(9) 卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块

土地位于卢龙县新城大街东侧，规划支路北側，东至二街村民宅，南至电影公司，西至新城大街，北至招待所住宅小区。土地规划用途为商业用地，收储面积为 5555 平方米，预期出让面积为 5555 平方米。

(10) 卢龙县城房地产开发五号项目 2 号地块

土地位于卢龙县新城大街东侧，规划支路北側，东至二街村民宅，南至东山路，西至卢龙县电影公司，北至二街村民宅。土地规划用途为娱乐康体用地，收



储面积为 2217 平方米，预期出让面积为 2217 平方米。

(11) 卢龙县城房地产开发五号项目 3 号地块

土地位于卢龙县新城大街东侧，规划支路北侧，东至二街村、南至招待所住宅小区，西至二街村，北至二街村。土地规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 2531 平方米，预期出让面积为 2531 平方米。

(二) 项目收益及现金流入预测

1. 土地出让收入预测

根据近年该项目储备地块周边土地市场价格、基准地价和容积率，预测第五年出让土地项目价格及出让收入如下：

金额单位：万元

项 目	地块面积(平方米)	土地出让收入
卢龙县城房地产开发一号项目 (含房产收入 866.74 万元)	12,458.80	2,300.75
卢龙县城房地产开发二号项目 1 号地块	5,884.02	600.76
卢龙县城房地产开发二号项目 2 号地块	7,827.78	533.85
卢龙县城房地产开发三号项目	13,946.79	1,372.36
卢龙县城房地产开发四号项目 1 号地块	365,697.00	15,702.13
卢龙县城房地产开发四号项目 2 号地块	422,015.00	13,003.40
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	105,820.00	2,370.37
卢龙县生态旅游项目	18,287.65	548.63
卢龙县城房地产开发五号项目 1 号地块	5,555.00	751.84
卢龙县城房地产开发五号项目 2 号地块	2,217.00	244.78
卢龙县城房地产开发五号项目 3 号地块	2,531.00	248.81
合 计	962,240.04	37,677.68

2. 土地出让收益预测

金额单位：万元

项 目	出让土地回款	土地收储成本	用于资金平衡的土地相关收益
卢龙县城房地产开发一号项目 (含房产收入 866.74 万元)	2,300.75	1,707.29	593.46
卢龙县城房地产开发二号项目 1 号地块	600.76	36.56	564.20
卢龙县城房地产开发二号项目 2 号地块	533.85	33.97	499.88
卢龙县城房地产开发三号项目	1,372.36	750.62	621.74



卢龙县城房地产开发四号项目 1号地块	15,702.13	6,198.61	9,503.52
卢龙县城房地产开发四号项目 2号地块	13,003.40	7,153.13	5,850.27
卢龙县石门工业园区佰工钢铁 项目	2,370.37	1,000.00	1,370.37
卢龙县生态旅游项目	548.63	255.10	293.53
卢龙县城房地产开发五号项目 1号地块	751.84	438.96	312.88
卢龙县城房地产开发五号项目 2号地块	244.78	89.57	155.21
卢龙县城房地产开发五号项目 3号地块	248.81	122.61	126.20
合 计	37,677.68	17,786.42	19,891.26

附表

土地储备项目情况表

序号	项目名称	位置	规划用途	储备工 程期限	预计土地 出让时间	预期收储 面积 (平方米)	收储成本	报发值	预期出让 面积 (平方米)	出让收入	覆盖倍数	收益
1	卢龙县城房地产生开发一号 项目	卢龙县城路西側	商住用地	2年	2020.6.30	12458.8	1707.29	1707.29	12458.8	2300.75	1.35	593.46
2	卢龙县城房地产生开发二号 项目1号地块	卢龙县肥子路东侧	商住用地	2年	2020.12.31	5884.02	36.56	36.56	5884.02	600.76	16.43	564.2
3	卢龙县城房地产生开发二号 项目2号地块	卢龙县农业局西北側	居住	2年	2020.12.31	7827.78	33.97	33.97	7827.78	533.85	15.72	499.88
4	卢龙县城房地产生开发三号 项目	卢龙县厚德路西側, 康姿 百德街北側	商业	2年	2020.6.30	13946.79	750.62	750.62	13946.79	1372.36	1.83	621.74
5	卢龙县城房地产生开发四号 项目1号地块	卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側一號地	居住	2年	2020.12.31							
		卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側二號地	居住	2年	2020.12.31	365697	6198.61	6198.61	222409.71	15702.13	2.53	9503.52
		卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側三號地	居住	2年	2022.12.31							
6	卢龙县城房地产生开发四号 项目2号地块	卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側四號地	商业	2年	2022.12.31							
		卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側五號地	商业	2年	2020.6.30	422015	7153.13	3366.71	145657.21	13003.4	3.86	5850.27
		卢龙县花溪路东侧, 北环 路南側六號地	商住用地	2年	2020.6.30							
7	卢龙县石门工业园区循工 钢铁项目	卢龙县石门镇东钢铁大街 南側	工业	2年	2020.6.30	105820	1000	1000	105820	2370.37	2.37	1370.37
8	卢龙县生态旅游项目	卢龙县石门镇东陶村	旅游	2年	2020.12.31	18287.65	255.1	255.1	18287.65	548.63	2.15	293.53
9	卢龙县城房地产生开发五号 项目1号地块	卢龙县新城大街东侧	商业	2年	2021.6.30	5555	438.96	438.96	5555	751.84	1.71	312.88
10	卢龙县城房地产生开发五号 项目2号地块	卢龙县新城大街东侧	娱乐康体	2年	2021.6.30	2217	89.57	89.57	2217	244.78	2.73	155.21
11	卢龙县城房地产生开发五号 项目3号地块	卢龙县新城大街东侧	商住用地	2年	2021.6.30	2531	122.61	122.61	2531	248.81	2.03	126.2
合计							17786.42	14000	542594.96	37677.68	2.69	19891.26

单位: 万元

# 授权委托书

兹将本所出具的审计报告、验资报告等业务报告的审核签字权授予本所副主任会计师刘志民，授权期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

主任会计师签字盖章：



秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司



二〇一八年一月一日

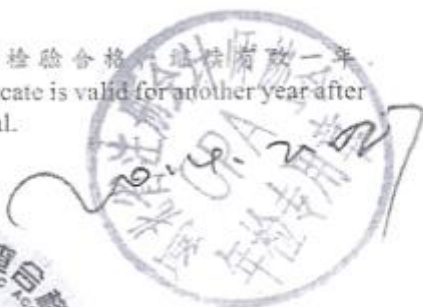


姓名 刘志民  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1967-03-13  
 Date of birth  
 工作单位 邢台方正会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 1301086708132116  
 Identity card No.



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.



证书编号: 130000321247  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 2 月 22 日  
 Date of Issuance



2007 年 1 月 22 日



姓名	张会丽
Full name	张会丽
性别	女
Sex	女
出生日期	1976-01-15
Date of birth	1976-01-15
工作单位	秦皇岛正源会计师事务所有限公司
Working unit	秦皇岛正源会计师事务所有限公司
身份证号码	130302197601151120
Identity card No.	130302197601151120



年检合格 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



证书编号: 130000290576  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 05 月 26 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130301718352902X

名称 秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 秦皇岛市经济技术开发区天台山路6号1208-1212室  
 法定代表人 张贵江  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 1999年10月13日  
 营业期限 1999年10月13日 至 2019年10月12日  
 经营范围 审查会计帐目、会计报表及其他会计资料，验证企业资本，  
 办理法律、法规规定的其他审计业务，会计咨询及会计服务  
 \*



登记机关



2016年7月21日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统  
报送上一年度年度报告公示。



委托单位：昌黎县土地收购储备中心

被审单位：昌黎县土地收购储备中心

报告文号：【2018】天宇专评字第0001号

报告日期：2018-07-11

签字注册会计师：赵玉玲、尹金玉

报备时间：2018-07-11 21:04:30

报备编号：13040002-10-20180711-01301-97469

## 审计报告

事务所名称：秦皇岛天宇会计师事务所（普通合伙）

河北省秦皇岛市海港区秦皇东大街264号  
通讯地址：八达大厦八楼东侧

联系电话：0335-3645010

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180711224915

2018 年昌黎县土地储备  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2018]天宇专评字第 0001 号

我们接受昌黎县土地收购储备中心的委托，按照委托方提供的相关资料，对 2018 年昌黎县土地储备项目的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性财务信息存在差异。

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，本次评价的昌黎县七个土地储备项目，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，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

昌黎县七个地块土地储备项目计划总融资金额 16700 万元，假设融资利率

**秦 皇 岛 天 宇 会 计 师 事 务 所**  
**QINHUANGDAO TIANYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE**

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：

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	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第二年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第三年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第四年	16,700.00		16,700.00	4.0%	668.00
第五年	16,700.00	16,700.00		4.0%	668.00
合计		16,700.00			3,340.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

昌黎县土地储备项目包含七宗地块，分别是昌黎县植物油厂土地储备项目、昌黎县三义齿轮公司土地储备项目、昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备项目（三宗）、昌黎县日杂公司土地储备项目、昌黎县农财培训中心土地储备项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照筹备土地收储专项资金土地估价报告【(保定)哲人(2018)(估)字第1012号、第1013号、第1014号、第1015号、第1016号】项目实施单位拟出让时间预测现金流入情况，进行分析。具体测算请见“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	预计收入
昌黎县植物油厂土地储备	4,842.65
昌黎县三义齿轮公司土地储备	3,588.00
昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备（地块一）	8,903.50
昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备（地块二）	5,271.80

秦皇岛天宇会计师事务所  
QINHUANGDAO TIANYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE

昌黎县索坤玻璃容器公司土地储备（地块三）	6,968.29
昌黎县日杂公司土地储备	864.05
昌黎县农财培训中心土地储备	4,092.18
合计	34,530.47

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况如下表：

本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		668.00	668.00	34,530.47
第二年		668.00	668.00	
第三年		668.00	668.00	
第四年		668.00	668.00	
第五年	16,700.00	668.00	17,368.00	
合计	16,700.00	3,340.00	20,040.00	
本息覆盖倍数	1.72			

附件：项目收益及现金流入评价说明

秦皇岛天宇会计师事务所

中国秦皇岛

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一八年七月十日

---

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

本次预测以昌黎县七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、项目所在地的基准地价水平、秦皇岛地价增速、秦皇岛市 GDP 的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年秦皇岛市土地出让收益预测表。

### 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整政策无重大变化；

（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、可用于偿还债券的净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）建设单位基本情况

#### 1. 项目实施单位基本情况

（1）本项目共有七个地块：秦皇岛市昌黎植物油厂、秦皇岛三义齿轮有限公司、秦皇岛索坤玻璃容器有限公司（三宗）、昌黎农财干部培训中心、昌黎县供销社联合社日用杂品公司

---

项目实施单位情况：

单位名称：昌黎县土地收购储备中心

住所：秦皇岛市昌黎县市民中心办公楼 12 楼

法定代表人：龙云

经费来源：财政拨款

开办资金：人民币 7473 万元

举办单位：昌黎县人民政府

宗旨和业务范围：为合理利用土地和土地储备提供服务、闲置土地收购储备管理土地收购储备资金、储备土地前期开发、储备土地出让。

昌黎县土地收购储备中心的主要职责为：负责制定有关土地储备的政策性文件。根据土地利用总体规划和城市规划及市场情况拟定土地储备计划；负责对已纳入储备范围土地实施收购收回的具体工作，并协助做好出让前的有关准备事务，实施收购收回的具体工作；负责对已纳入储备且暂不出让的土地进行前期开发、整理和管理办法，并接受国土资源行政主管部门、行政部门和审计部门的监督和管理；完成局交办的其他任务。

## （二）项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

#### （1）秦皇岛市昌黎植物油厂一宗工业用地土地收储项目

该地块位于昌黎城关四街，四至范围为北侧植物油厂家属院，南侧金海大街，西侧商业门市，东侧龙景苑。

#### （2）秦皇岛三义齿轮有限公司一宗工业用地土地收储项目

该地块位于昌黎城关四街昌金里 22 号，北侧邻轴承厂家属院，南侧邻金海

---

大街，西侧邻昌黎县荣详房地产开发有限公司，东侧邻秦皇岛三义齿轮有限公司。

(3) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块一）

该地块位于昌黎县东部工业园区1号(后营村),205国道北侧的昌国用(2012)第017。

(4) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块二）

该地块位于昌黎县两山乡后营村南205国道北侧的秦昌黎国用(2016)第01029号。

(5) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块三）

该地块位于昌黎县东部工业园区(张家庄村北)的秦昌黎国用(2016)第01030号。

(6) 昌黎农财干部培训中心一宗住宿餐饮用地土地收储项目

该地块位于昌黎县黄金海岸三纬路南，四至范围为北侧三纬路，南侧团林林场，西侧天都大酒店，东侧邻天海度假村。

(7) 昌黎县供销社联合社日用杂品公司一宗工业用地土地收储项目

该地块位于五峰山路西，四至范围为北侧邻昌黎县供销社联合社农业生产资料公司，南侧西王庄村土地，西侧西王庄村土地，东侧邻东外环路。

## 2. 项目内容及规模

(1) 秦皇岛市昌黎植物油厂一宗工业用地土地收储项目

该土地总面积为32125.53 m<sup>2</sup>，48.19亩，现用途为工业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为27148 m<sup>2</sup>，约40.72亩。该项目待收储宗地为国家所有。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(2) 秦皇岛三义齿轮有限公司一宗工业用地土地收储项目

---

该土地总面积为 15657.40 m<sup>2</sup>，23.48 亩，现用途为工业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为 14720.00 m<sup>2</sup>，约 22.08 亩。该项目待收储宗地为国家所有。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(3) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块一）

该土地总面积为 48463.4 m<sup>2</sup>，约 72.69 亩，用途为工业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为 48463.4 m<sup>2</sup>，约 72.69 亩。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(4) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块二）

该土地总面积为 28696 m<sup>2</sup>，约 43.04 亩，用途为工业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为 28696 m<sup>2</sup>，约 43.04 亩。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(5) 秦皇岛索坤玻璃容器有限公司三宗工业用地土地收储项目（地块三）

该土地总面积为 37924 m<sup>2</sup>，约 56.89 亩，用途为工业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为 37924 m<sup>2</sup>，约 56.89 亩。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(6) 昌黎农财干部培训中心一宗住宿餐饮用地土地收储项目

该土地总面积为 6640 m<sup>2</sup>，9.96 亩，现用途为住宿餐饮用地。收储后用途为旅馆业用地，可出让面积为 6135 m<sup>2</sup>，约 9.20 亩。待收储宗地未见土地权利纠纷。

(7) 昌黎县供销社联合社日用杂品公司一宗工业用地土地收储项目

该土地总面积为 2802.71 m<sup>2</sup>，4.20 亩，现用途为商业用地。收储后用途为商住混合用地，可出让面积为 2061 m<sup>2</sup>，约 3.09 亩。该项目待收储宗地为国家所有。待收储宗地未见土地权利纠纷。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

本次融资涉及 7 个土地储备地块，项目总投资为人民币 17,560 万元，各地地块投资额详见下表：

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			自有资金	项目融资
昌黎县植物油厂土地收储补偿款	2018 年-2019 年	2,794.00	184.00	2,610.00
昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款	2018 年-2019 年	1,982.00	80.00	1,902.00
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块一）	2021 年-2022 年	4,581.00	165.00	4,416.00
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块二）	2021 年-2022 年	3,555.00	171.00	3,384.00
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块三）	2021 年-2022 年	2,688.00	214.00	2,474.00
昌黎县日杂公司土地收储补偿款	2018 年-2019 年	527.00	15.00	512.00
昌黎县农财培训中心土地收储补偿款	2018 年-2019 年	1,433.00	31.00	1,402.00
合计		17,560.00	860.00	16,700.00

#### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和发行土地储备专项债券。

### 4. 资金平衡

根据项目实施单位的预测征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的 60%。另外，基于保守谨慎性原则，我们预设了土地出让的 5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项目后形成的基金收入后，能够覆盖本期债券利息。

#### (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

##### (1) 土地市场情况

---

选取昌黎城关四街一宗、昌黎城关四街昌金里 22 号一宗、昌黎县东部工业园区 1 号（后营村），205 国道北侧的昌国用（2012）第 017 号、两山乡后营村南 205 国道北侧的秦昌黎国用（2016）第 01029 号、昌黎县东部工业园区（张家庄村北）的秦昌黎国用（2016）第 01030 号三宗土地、昌黎县黄金海岸三纬路南一宗住宿餐饮用地、五峰山路西一宗工业用地。本次评价参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：  
昌黎县植物油厂出让居住用地情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎城关四街幸福里3号地块	昌黎镇四街幸福里3号	27148.00	1.70		1983.00		2018年至2019年	工业用地
2	地上附着物	昌黎镇四街幸福里3号			7740.93	651.00		2018年至2019年	工业用地
	合计		27148.00			2634.00			

昌黎县供销社联合社日用杂品公司出让居住用地情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎城关五峰山路西、向海大道北地块	昌黎镇五峰山路西、向海大道北	2061.00	2.00		339.00		2018年至2019年	商业用地
2	地上附着物	昌黎镇五峰山路西、向海大道北			2802.71	173.00		2018年至2019年	
	合计		2061.00		-	512.00			

秦皇岛三义齿轮有限公司出让工业用地情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎城关四街昌金里22号地块	昌黎城关四街昌金里22号	14720.00	2.00		952.00		2018年至2019年	工业用地
2	房屋征收补偿	昌黎城关四街昌金里22号			5846.16	950.00		2018年至2019年	工业用地
	合计		14720.00		-	1,902.00			

昌黎县索坤玻璃容器公司出让工业用地情况表（地块一）：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎县东部工业园区 1 号 昌国用 ( 2012 ) 第 017 号	昌黎县东部工业园区 1 号 (后营村), 205 国道北侧	48463.40	0.54		1600.26		2021年6月-2022年6月	工业用地
2	地上附着物					2816.00			
	合计		48463.40			4416.26			

昌黎县索坤玻璃容器公司出让工业用地情况表（地块二）：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎县东部工业园区 1 号 秦昌黎国用 ( 2016 ) 第 01029号	两山乡后营村南 205国道北侧	28696.00	0.50		922.58		2021年6月-2022年6月	工业用地
2	地上附着物					2462.00			
	合计		28696.00			3384.58			

昌黎县索坤玻璃容器公司出让工业用地情况表（地块三）：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎县东部工业园区1号 秦昌黎国用 ( 2016 ) 第 01030号	昌黎县东部工业园区 ( 张家庄村北 )	37924.00	0.25		1223.43		2021年6月-2022年6月	工业用地
2	地上附着物					1250.00			
	合计		37924.00			2473.43			

昌黎县农财培训中心出让宿餐饮用地情况表:

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	昌黎县黄金海岸三纬路南 地块	昌黎县黄金 海岸三纬路 南	6135.00	2.00		581.00		2018年至 2019年	住宿餐饮用 地
2	地上附着物	昌黎县黄金 海岸三纬路 南			4285.05	821.00		2018年至 2019年	住宿餐饮用 地
	合计		6135.00		4285.05	1402.00			

---

(2) 土地出让收入预测

按照筹备土地收储专项资金土地估价报告，项目土地出让金收入预测如下：

昌黎县植物油厂项目区土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎城关四街幸福里3号地块	昌黎镇四街幸福里3号	27148.00	1544.00	4191.65	7740.93	651.00	4842.65	1.70	居住用地

昌黎县供销社联合社日用杂品公司项目区土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎城关五峰山路西、向海大道北地块	昌黎镇五峰山路西、向海大道北	2061.00	3353.00	691.05	2802.71	173.00	864.05	2.00	商住混合用地

秦皇岛三义齿轮有限公司项目区土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎城关四街昌金里22号地块	昌黎城关四街昌金里22号	14720.00	1792.00	2638.00	5846.16	950.00	3588.00	2.00	商住混合用地

昌黎县索坤玻璃容器公司项目区 (地块一) 土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎县东部工业园区1号昌国用 (2012) 第017号	昌黎县东部工业园区1号 (后营村), 205国道北侧	48463.40	1270.00	6154.85		2748.65	8903.50	1.80	商住混合用地

昌黎县索坤玻璃容器公司项目区 (地块二) 土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎县东部工业园区1号秦昌黎国用 (2016) 第01029号	两山乡后营村南205国道北侧	28696.00	1270.00	3644.39		1627.41	5271.80	1.80	商住混合用地

昌黎县素坤玻璃容器公司项目区（地块三）土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎县东部工业园区1号 秦昌黎国用(2016)第01030号	昌黎县东部工业园区 区(张家庄村北)	37924.00	1270.00	4816.35		2151.94	6968.29	1.80	商住混合 用地

昌黎县农财培训中心项目区土地出让价格及出让金收入预测情况表：

序号	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	预估单价	总地价 (万元)	建筑面积	建筑物价格	收入总额	容积率	用途
1	昌黎县黄金海岸二纬路南地块	昌黎县黄金海岸二 纬路南	6135.00	5332.00	3271.18	4285.05	821.00	4092.18	2.00	旅馆业用 地



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130303768964192

名称	秦皇岛天宇会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙企业
主要经营场所	河北省秦皇岛市海港区秦皇东大街264号八达大厦八楼东
执行事务合伙人	赵玉玲
成立日期	2004年10月27日
合伙期限	
经营范围	承办各类企业的审计、验资、会计咨询和服务及其他法定业务**（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 月 日



1777 6007539



# 会计师事务所 执业证书

名称：秦皇岛市公共会计师事务所

首席合伙人：赵玉玲

主任会计师：

经营场所：

河北省秦皇岛市海港区泰皇岛大街264号  
八达大厦八楼东侧

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13040002

批准执业文号：冀财会〔2004〕71号

批准执业日期：2004年8月6日

## 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有入经财政部门依法审批，准予执业并注册或计划从事特定业务的凭证。
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》不得出租、出借、抵押、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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



天健会计师事务所  
Tianjian No. 2211012 - Branch  
of the People's Republic of China



1802190372290  
河北省注册会计师协会  
Association of CPAs  
2002 年 7 月 25 日  
Date: 2002. 7. 25



天健会计师事务所  
Tianjian No. 2211012 - Branch  
of the People's Republic of China



年度检验登记  
Annual Inspection Registration



有效期一年  
for another year after



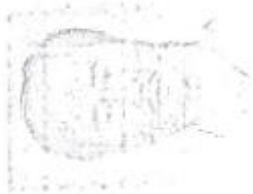
2009 年 2 月 14 日



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



姓名	姓名	1951-03-28	秦皇岛天宁会计师事务所
性别	男		
出生日期	1951-03-28		
身份证号	130202510229181		



130400020005  
河北省注册会计师协会  
2007 5 30

年度检验登记  
Registration



有效期一年  
Valid for another year after



2007年 2月 14日