

专项审计报告

防伪编号：468c2019208125981

报告编号：1515005320190148

报告文号：乌华审[2019]13号

委托单位：乌海市土地收购储备中心

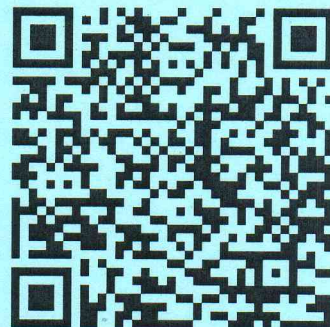
被审(验)单位：乌海市土地收购储备中心

报告日期：2019-03-18

报备日期：2019-03-18

被审单位所在地：乌海

签名注册会计师：崔宝刚 王银峰



事务所名称：乌海市华锐会计师事务所

事务所电话：0473-2043893

传真：

通讯地址：乌海市海勃湾区狮城西街36号华锐会计事务所。

电子邮件：huarui114@126.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：0471-4192612

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

2019年地方政府新增专项债券 内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站 土地储备项目收益自求平衡方案 专项评价报告

乌华专审[2019]13号

我们接受乌海市土地收购储备中心委托，对2019年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目收益自求平衡方案进行了评价，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》。该项目实施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。

依据我们对支持这些假设证据的审核，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，所以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，实施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 2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目收益能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目依据有关文件申请融资债券 1000 万元。假设利率为 4.532%，期限为五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年内 蒙古乌海市 土地收购储 备中心公交 枢纽站土地 储备项目	2019 年		1000		1000	24	24
	2020 年	1000			1000	45	45
	2021 年	1000			1000	45	45
	2022 年	1000			1000	45	45
	2023 年	1000		1000	0	45	1045
	合计			1000	1000		204

2、出让土地产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

拟收储地块位于乌海市海南城区亚力达物流停车场两块地，土地价格根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，本项目土地出让采用招拍挂的方式出让，以评估公司出

具的土地估价报告为依据确定土地出让价格。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本项目土地自融资日起按计划出售完毕，根据对方案中预测的土地挂牌出让收入预估项目收益，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	土地出让收入合计	2019 年度
商业用地	3562	3562

3、本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本次融资项目收益为土地挂牌出让收入收入，项目本息覆盖倍数为 2.96。

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	
2019 年		24	24	3562
2020 年		45	45	
2021 年		45	45	
2022 年		45	45	
2023 年	1000.00	45	45	
合计	1000.00	204	1204	3562
本息覆盖倍数		2.96		

通过对 2019 年地方政府新增专项债券内蒙古乌海市土地收储中心公交枢纽站土地储备项目收益自求平衡方案进

行审核测算，我们认为项目现金流入能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

附件：项目收益及现金流入评价说明

乌海市华锐会计师事务所



有限责任公司(盖章)

中国注册会计师（签章）：



中国注册会计师（签章）：



中国·内蒙古·乌海市

二〇一九年三月十八日

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 2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目涉及预期项目收益为基础，依据《乌海市人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复》（乌海政字[2018]86 号）及《关于海南区公交枢纽站项目用地增补收储的批复（乌海政字[2019]18 号），结合乌海市海南区人民政府专题会议纪要“研究对海南区闲置和遗留问题土地进行收储有关事宜”（[2018]73 号），对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目土地出让收益测算表。

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、项目位置及范围

2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目位于乌海市海南城区亚力达物流停车场两块地。

2、项目内容规模

根据委托方提供的有关资料，项目投资规模详见下表：

项目名称	征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用	涉及区域面积 (亩)	征收成本 (万元)
2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目	14.86 万元/亩	178	2645
	利息费用	204	

3、投资估算与资金筹措方式

2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目总投资包括土地征收费用 2645 万元，支付利息费用 204 万元。资金筹措方式为申请地方政府新增专项债券 1000 万元，自筹资金 1645 万元。

4、资金平衡

2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目，完成出让供地，可实现项目收益 3562 万元。通过数据分析，项目经济效益可行，还款来源稳定，融资安

全，可保证按时偿还债券本息。

四、项目收益及现金流入预测

1、项目收益预测

本项目涉及可出让土地 178 亩，预计 2019 年出让完毕，根据委托方提供资料，预计项目收益 3562 万元。

土地出让计划如下：

土地出让计划表

单位：亩

规划用途	可出让面积	计划出让面积
		2019
商业用地	178	178
合计	178	178
占出让总面积比例	100%	100%

2、项目现金流入预测

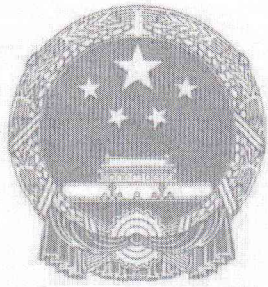
项目投资现金流量表

单位：万元

年份/ 项目	现金流入	现金流出	土地收储 补偿费	融资利息 4.532%	净现金流 量(万元)	净现值(万 元,4.9%折 现率)	累计净现 值(万元)
2019	3562	2669	2645	24	893	851	851
2020		45		45	-45	-41	810
2021		45		45	-45	-39	771
2022		45		45	-45	-37	734
2023		45		45	-45	-35	699
合计	3562	2849	2645	204	713	699	
折现率：4.9%							

根据上述测算，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年内蒙古乌海

市土地收购储备中心公交枢纽站土地储备项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

注册号
统一社会信用代码 911503027901999222

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

名称 乌海市华锐会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 内蒙古自治区乌海市海勃湾区狮城西街北36号

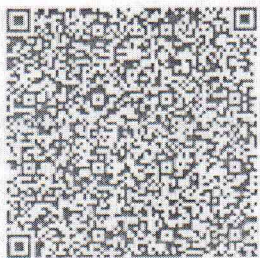
法定代表人 崔宝刚

注册资本 人民币伍拾万元

成立日期 2006年09月04日

营业期限 2006年09月04日至 2026年09月03日

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。无。
(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 5 月 24 日



证书序号: NO.014302

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》。

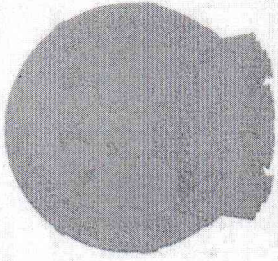


发证机关: 内蒙古自治区财政厅

二〇〇六年八月廿五日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅限于本次专项审计使用再次复印无效



会计师事务所 执业证书

名称: 乌海市华锐会计师事务所有限公司

主任会计师: 郝银平

办公场所: 内蒙古自治区乌海市海勃湾区狮城西街北36号

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 15150053

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 内财会[2006]681号

批准设立日期: 2006年08月25日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

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

此复印件仅限于本次专项审计使用再次复印无效



姓名	崔彦彦
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1943-03-11
Date of birth	_____
工作单位	上海市华锐会计师事务所
Working unit	_____
身份证号码	150303430211001
Identity card No.	_____

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

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

此复印件仅限于本次专项审计使用再次复印无效



姓名	王振峰
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1945-02-25
Date of birth	_____
工作单位	珠海市华锐会计师事务所
Working unit	_____
身份证号码	150302460228201
Identity card No.	_____