

# 专项评价报告

内首会专审字（2018）06号

审计项目名称：内蒙古乌海市海勃湾区东山棚  
户区四期项目收益与融资自求  
平衡方案

内蒙古首华会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年十一月二十五日



# 内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪编号：85c620181946718d1

报告编号：1503000920180003

报告文号：内首会专审字（2018）06号

委托单位：乌海市海勃湾区房产管理局

被审（验）单位：乌海市海勃湾区房产管理局

报告日期：2018-11-25

报备日期：2018-11-27

被审单位所在地：海勃湾区海北大街1号

签名注册会计师：臧永斯 马飞



事务所名称：内蒙古首华会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0473—3165678

传真：0473—3165678

通讯地址：内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北东街北六街坊3—A—101#

电子邮件：634678451@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- 4192557

防伪查询网址：<http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>



## 目 录

- 一、专项评价报告使用责任
- 二、专项评价报告
- 三、附件材料
- 四、乌海市海勃湾区房产管理局事业单位法人证书
- 五、事务所及注册会计师执业资质证明





## 专项评价报告使用责任

内首会专字(2018)第06号专项评价报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审核目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

内蒙古首华会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年十一月二十五日





# 专项评价报告

内首会专审字（2018）06号

## 乌海市海勃湾区房产管理局：

我们接受贵公司委托，对内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，及内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，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》。棚户区改造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。

根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的编制的，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性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的海勃湾区东山棚户区四期项目现金流入能够覆盖还本付息规模，实现项目和融资的平衡。

总体评价结果如下

### 1、应付本息情况

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，依据有关文件申请债券融资 51,529.00 万元。其中：2019 年融资 30,917.00 万元（本

批次申请 3,410.00 万元), 2020 年融资 20,612.00 万元。债券发行期限需求 10 年, 在融资期内每年支付融资利息, 到期偿还本金, 自融资之日起十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 付息和
内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目	2019 年		30,917.00		30,917.00	1,452.17	1,452.17
	2020 年	30,917.00	20,612.00		51,529.00	1,210.18	1,210.18
	2021 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2022 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2023 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2024 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2025 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2026 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2027 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2028 年	51,529.00			51,529.00	2,420.32	2,420.32
	2029 年	51,529.00		30,917.00	20,612.00	2,420.32	33,337.32
	2030 年	20,612.00		20,612.00	0.00	968.15	21,580.15



	合计	——	51,529.00	51,529.00	——	25,413.38	76,942.38
--	----	----	-----------	-----------	----	-----------	-----------

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本项目现金流入通过土地出让实现，相应土地位于海勃湾区东山西、海拉路东、海达街北、海北大街南，土地价格参考近期土地市场情况及项目周边土地价格。

### (2) 出让产生的现金流入

假设本项目改造土地自融资日起按计划出售完毕，根据对方案中预测的审核，考虑土地价格的增长因素，根据乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告第4号文件及周边土地类型调查，乌海市基础设施开发程度修正后初步确定该项目地块在现有规划条件下的土地市价收入，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	用地类型	土地出让收入
内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目	居住用地	81,206.39
	商服用地	5,312.89
合计	——	86,452.20

## 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交易产生的现金流入，按融资存续



期十年内全部出售完土地，以项目委托方提供资料计算土地成交价格，项目本息覆盖倍数为 1.1245。

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	本息和	
2019 年		1,452.17	1,452.17	
2020 年		1,210.18	1,210.18	
2021 年		2,420.32	2,420.32	
2022 年		2,420.32	2,420.32	
2023 年		2,420.32	2,420.32	
2024 年		2,420.32	2,420.32	
2025 年		2,420.32	2,420.32	
2026 年		2,420.32	2,420.32	
2027 年		2,420.32	2,420.32	
2028 年		2,420.32	2,420.32	
2029 年	30,917.00	2,420.32	33,337.32	43,259.64
2030 年	20,612.00	968.15	21,580.15	43,259.64
合计		25,413.38	76,942.38	86,519.28



本息覆盖倍数	1.1245
--------	--------

通过对内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目融资收益与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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇一八年十一月十五日



## 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

本次预测以内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目涉及预期土地收入为基础，结合《内蒙古自治区建设用地区划条件书》（条字第：15030220180006号）、《乌海市海勃湾区人民政府区长办公会议纪要《研究城市建设、棚户区改造、问题楼盘化解等工作有关事宜》（乌海市海勃湾区人民政府办公室[2018]34号）、《乌海市海勃湾区人民政府关于内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目的实施方案》、内蒙古自治区住房和城乡建设厅下发的《关于报送拟申请2019年度棚户区改造专项债券项目的通知》[内建保函（2018）1212号]等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目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

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目位于海勃湾区东西、海拉路东、海达街北、海北大街南。

### 2、项目内容与规模

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	房屋征收费用、附属设施补偿费、庭院补偿、奖励费用、搬迁费等	涉及区域面积（平方米）	征收成本（万元）
内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目	2551.42.元/平方米	252,455.60	64,412.00

### 3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目。总投资包括土地征收补偿费，债券利息等 64,412.00 万元，资金筹措方式为自筹资金 12,833.00 万元，申请债券融资 51,529.00 万元，其中：2019 年融资 30,917.00 万元（本批次申请 3,410.00 万元），2020 年融资 20,612.00 万元。

### 4、资金平衡

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，完成出让供地，可实现土地出让收入 86,519.28 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过数据分析，项目经济效益可行，还款来源稳定。



#### 四、项目收益及现金流入预测

##### 1、土地出让收入预测

本项目涉及可出让土地 252,455.60 平方米，建设期一年，根据委托方提供资料，内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，依据乌海市海勃湾区近期土地市场情况及项目周边土地价格，结合土地价格增长率，预计土地出让收入 86,519.28 万元。

土地出让计划如下：

2029 年度，出让收入 43,259.64 万元；

2030 年度，出让收入 43,259.64 万元。

##### 2、项目现金流入预测

金额单位：人民币万元

项目/ 年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金 流入 (自 筹)	12883											
现金 流入 (融 资)	30917	20612										
现金 流入 (土 地出											43259.6 4	43259. 64

让收 入)													
9 现金 流 出 ( 支 付 本 金)												-30917	-20612
现 金 流 出 ( 征 地 回 迁 等 费 用 支 出)	-43800	-20612											
融 资 利 息	-1452. 17	-1210. 18	-2420.3 2	-2420. 32	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-968.1 5
净 现 金 流 量	-1452. 17	-1210. 18	-2420.3 2	-2420. 32	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2	-2420.3 2		9922.32	21679. 49

根据上述测算，在相关棚户区改造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，本次评价的内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目，预期土地出让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

121503024802614048

(副本)

统一社会信用代码

121503024802614048



有效期自2018年03月27日至2020年03月27日

名称 威海市海勃湾区房产管理局

宗旨和 宗旨：为房地产权利人提供房屋及土地使用权、房屋及  
土地、房屋产权初始登记、变更登记、转移登记、房屋  
产权抵押登记、房屋产权异议登记、房屋产权查封、

业务范围

住所 威海市海勃湾区海北路1号

法定代表人 马学峰

经费来源 财政补助

开办资金 ¥257万元

举办单位 威海市海勃湾区城乡建设局



登记管理机关

威海市海勃湾区



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码: 1-1)

91150302MAOPRXY2X3

名称  
类型  
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  
类型  
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

内蒙古首华会计师事务所(普通合伙)

普通合伙企业

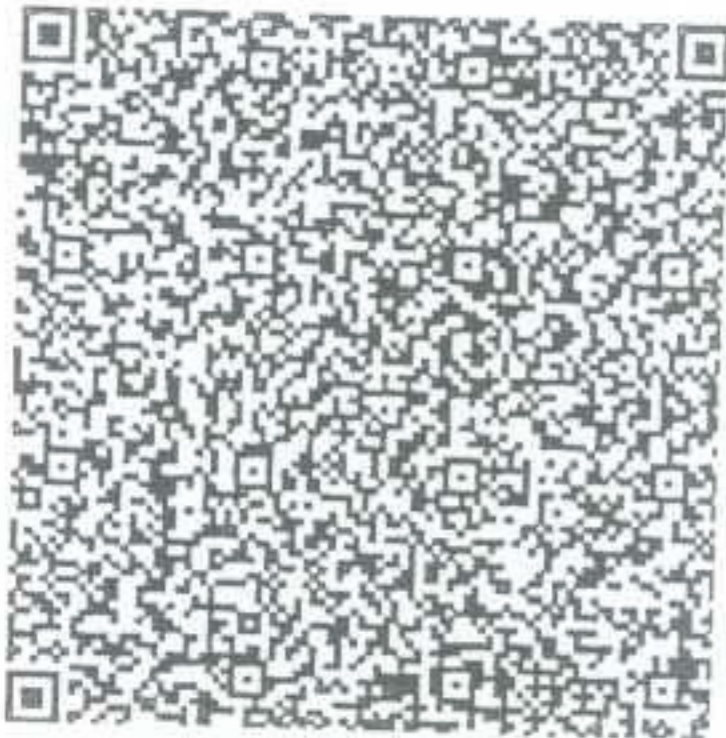
内蒙古自治区乌海市海勃湾区海北东街北六街坊3-A-101#

臧永斯(委派代表:臧永斯)

2018年03月29日

自2018年03月29日至 2048年03月29日

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、基建财务审计、企业内部控制审计、经济纠纷案件咨询与审计、法律、法规规定的其他业务、会计咨询、税务咨询、管理咨询、设计会计制度、担任会计顾问、代理记账、纳税筹划、代理纳税申报、其他会计咨询、会计服务业务(包括培训财会人员、代理记账、凭证装订)代理申请工商注册登记、协助拟订合同、章程和其他业务文件(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 3月 29日

证书序号:0000787

# 说明

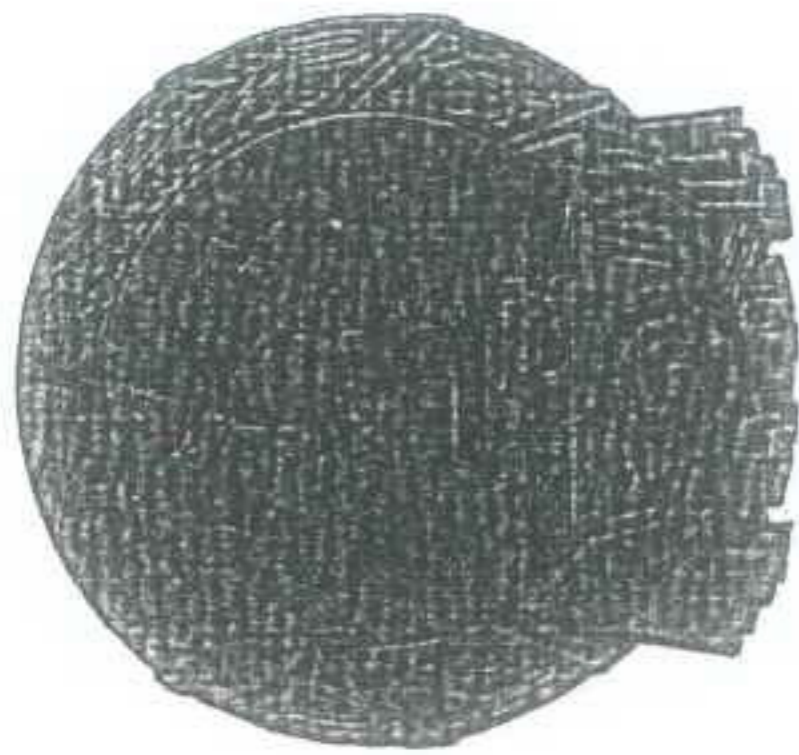
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

内蒙古自治区财政厅

二〇一八年十月八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书

名称: 内蒙古首华会计师事务所  
(普通合伙)

首席合伙人: 臧永斯

主任会计师:

经营场所: 内蒙古自治区乌海市海勃湾区  
海北东街北六街坊3-A-101#

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 15030009

批准执业文号: 内财会〔2018〕1369号

批准执业日期: 2018-09-30





姓名 Full name	臧永斯
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1968-07-19
工作单位 Working unit	乌海中欣会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No.	15030219680719052X



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



臧永斯2018年度年检通过

证书编号: 150300020014  
No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日  
Date of Issuance

2017 年 3 月 13 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

乌海中欣

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 30 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

内蒙古首华

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 10 月 11 日  
/y /m /d

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

年 月 日  
/y /m /d

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

年 月 日  
/y /m /d





姓名	马飞
Full name	马飞
性别	男
Sex	男
出生日期	1963-05-22
Date of birth	1963-05-22
工作单位	内蒙古得源联合会计师事务所
Working unit	内蒙古得源联合会计师事务所
身份证号码	150103196305221555
Identity card No.	150103196305221555



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.

151500060006

证书编号:  
No. of Certificate

内蒙古自治区注册会计师协会

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

二〇〇九年六月五日

2010年3月15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.



马飞2018年度年检通过

2011年 2月 25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.

2011年 3月 12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.

2016. 3. 9



2013年 2月 28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.



2014年 3月 5日