

专项审计报告

防伪编号： aab22019208115dc3

报告编号： 1515005320190147

报告文号： 乌华审[2019]12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： 乌海市

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海南工业 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]12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海南工业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》。土地储备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，在土地储备实施单位对项目收

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海南工业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海南工业土地储备项目依据有关文件申请融资债券 2500 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 备中心海南 工业土地收 储项目	2019 年		2500		2500	96	96
	2020 年	2500			2500	113	113
	2021 年	2500			2500	113	113
	2022 年	2500			2500	113	113
	2023 年	2500		2500	0	113	2613
	合计			2500	2500		548

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区：佳鑫大道北、海明路西、铁路专用线南、泰和路东；佳鑫大道北、海明路东、铁路专

用线南、和谐大道东；109 国道南、公乌素河槽北、宏阳路西、建设路东；建设路南、华油街北、海明路东、和谐大道西；华油街南、固废场道路北、海立路西、山体东；先锋街北、宏阳路南、海明路西、蒙金路东。

本项目土地出让采用招拍挂的方式出让，预估出让价采用市场比较法及成本逼近法估价，有误差本项目位于海南工业园区，周边的建筑物及设备存在出让的，参考这类价格及基准地价确定本项目近期土地市场估价，基准地价由《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知》可知，本项目土地为 II 类工业用地。

(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价格说明预估项目收益，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
工业用地	21053	21053
合计	21053	21053

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出让收入，项目本息覆盖倍数为 6.91。

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		96	96	21053
2020年		113	113	
2021年		113	113	
2022年		113	113	
2023年	2500	113	2613	
合计	2500	548	3048	21053
本息覆盖倍数			6.91	

通过对 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海南工业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·内蒙古·乌海市

中国注册会计师（签章）：

中国注册会计师（签章）：



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海南工业土地储备项目涉及预期项目收益为基础，结合乌海市海南区人民政府办公室“关于研究海南工业园土地收储有关事宜”（[2018]72 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海南工业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海南土地储备项目位于乌海市海南区：佳鑫大道北、海明路西、铁路专用线南、泰和路东；佳鑫大道北、海明路东、铁路专用线南、和谐大道东；109 国道南、公乌素河槽北、宏阳路西、建设路东；建设路南、华油街北、海明路东、和谐大道西；华油街南、固废场道路北、海立路西、山体东；先锋街北、宏阳路南、海明路西、蒙金路东。

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海南土地收储项目	15.91 万元/亩	1138	18100
	利息费用	548	

3、投资估算与资金筹措方式

乌海市土地收购储备中心本次融资涉及 2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心海南土地储备项目。总投资包括土地收储费用 18100 万元，支付债券利息费用 548 万元。资金筹措方式为财政预算资金投入 15600 万元，申请地方政府新增专项债券 2500 万元。

4、资金平衡

2019 年内蒙古乌海市土地收购储备中心海南土地储备

项目，完成出让供地，可实现项目收益 21053 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 1138 亩，预计 2019 年出让完毕，根据委托方提供资料，预计项目收益 21053 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
工业用地	1138	1138
合计	1138	1138
占出让总面积比例	100%	100%

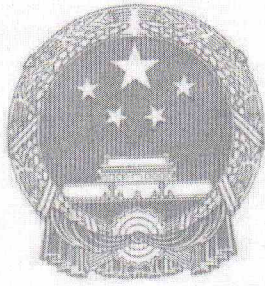
2、项目现金流入预测

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	工业土地 收储支出	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	21053	18196	18100	96	2857	2724	2724
2020		113		113	-113	-103	2621
2021		113		113	-113	-98	2523
2022		113		113	-113	-93	2430
2023		113		113	-113	-89	2341
合计	21053	18648	18100	548	2405	2341	
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海南土地储备项目，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 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

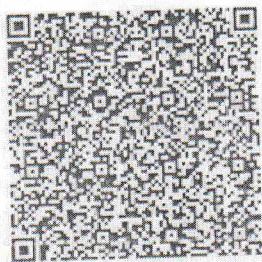
法定代表人 崔宝刚

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》。

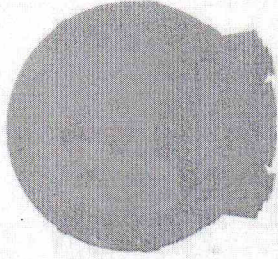


发证机关: 内蒙古自治区财政厅

二〇〇六年八月廿五日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅限于本机关及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



姓名	王宝军
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1949-02-11
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	150303480611001
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。

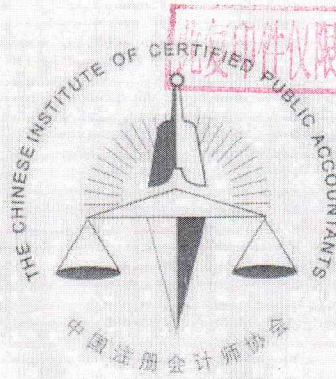
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

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	王锐辉
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1946-02-28
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	150302460228201
Identity card No.	_____