

2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）  
——2018年河北省政府专项债券（十三期）

财务审计报告



## 目 录

- 1、 张家口市姚家庄机场土地收储项目收益与融资自求平衡的审核报告
- 2、 尚义县 2018 年土地储备项目融资平衡方案的鉴证报告
- 3、 阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目预计投资、收益的专项审核报告
- 4、 涿鹿县 2018 年土地收储项目收益与融资自求平衡的审核报告

河北四合会计师事务所有限公司

HEBEI SIHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO., LTD.

四合财审字 [2018] 第 313 号

C · P · A

关于张家口市姚家庄机场  
土地收储项目收益与融资自求平衡的审核报告

张家口市土地储备交易中心：

我们接受委托，对张家口市土地储备交易中心（以下简称“土地储备交易中心”）编制的张家口市姚家庄机场土地收储项目资金申请报告执行了合理保证的审核业务，就专项报告是否在所有重大方面按照《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》和《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，以及是否在所有重大方面合理地进行 2018 年土地储备专项债券申请的可行性分析发表审核意见及出具总体评价。

一、土地储备交易中心对专项报告的责任

按照《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制专项报告是土地储备交易中心的责任，这种责任包括编制真实、准确、完整的会计资料，不存在虚假记载和重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审核工作的基础上对专项报告发表审核意见。我们按照《中国注册会计师其他审核业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》

的规定执行了审核工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则、计划和执行审核工作以对专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了询问、查阅有关资料 and 文件、核查会计记录等我们认为必要的审核程序。

### 三、审核意见

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。

我们认为，土地储备交易中心编制的张家口市姚家庄机场土地收储项目资金申请报告在所有重大方面按照《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，并在所有重大方面合理地进行了 2018 年土地储备的可行性分析。预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

### 四、使用目的

本报告仅供本次申请 2018 年土地储备专项债券之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

### 五、总体评价

#### （一）销售产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于张家口市桥东区姚家庄镇姚家庄村，占地 880 亩。2017 年，项目地块周边区域工业用地平均成交价 46.6 万元/亩，商住用地平均成交价 568 万元/亩（不含地

上物拆迁及土地占补平衡指标费)。

- 1、预计可出让土地面积：880 亩；
- 2、预计土地出让总收入：86,891.00 万元。

(二) 本期债券应付本息情况

发行人拟就张家口市姚家庄机场土地收储项目发行债券，发行债券金额为 49,400.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限三年，在债券存续期每年支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018		49,400.00		49,400.00	4.50%		
2019	49,400.00				4.50%	2,223.00	2,223.00
2020	49,400.00				4.50%	2,223.00	2,223.00
2021	49,400.00		49,400.00	-	4.50%	2,223.00	51,623.00
合计						<u>6,669.00</u>	<u>56,069.00</u>

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入。土地出让前，项目融资还本付息资金通过张家口市土地出让金政府净收益安排。该项目总投资 6.77 亿元，此次发行债券 4.94 亿元，假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期利息 0.66 亿元，本息合计 5.61 亿元。

- 1、计划总投资额：67,723.00 万元；
- 2、债券存续期内预计可出让面积：880 亩；
- 3、债券存续期内预计土地出让总收入：86,891.00 万元；
- 4、拟使用募集资金规模：49,400.00 万元；
- 5、偿还利息合计：6,669.00 万元；
- 6、本项目收益：12,499.00 万元；
- 7、覆盖倍数：1.55；

8、2017 年，区域内工业用地平均成交价 46.6 万元/亩，商住用地平均成交价 568 万元/亩，近年土地成交价逐年上涨；

9、张家口市全口径一般公共预算收入（剔除债券性资金收入后）逐年增长。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为张家口市姚家庄机场土地收储项目可通过自有资金及发行专项债券的方式提供足够的资金支持，保证该项目的顺利进行。同时，土地出让的资金回笼方式为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券的还本付息要求。

---

附件：

- 1、项目预期收益情况表
- 2、项目融资平衡情况表
- 3、项目资金来源与运用表
- 4、项目分年投资计划表
- 5、中国注册会计师证书复印件
- 6、会计师事务所营业执照及执业证书复印件

(此页无正文)

河北四合会计师事务所有限公司  
河北·张家口



中国注册会计师：  
(副主任会计师)



中国注册会计师：



二〇一八年六月十日

## 项目预期收益情况表

单位：万元

序号	项 目	2018年	2019年	2020年	2021年	合 计
1	经营收入	-	-		86,891.00	86,891.00
1.1	出让收入	-			86,891.00	86,891.00
1.2	出租收入					
1.3	其他收入					
2	经营成本	67,723.00	2,223.00	2,223.00	2,223.00	74,392.00
2.1	收储成本	67,723.00	-	-	-	67,723.00
2.2	省市计提					-
2.3	管理费用					
2.4	财务费用		2,223.00	2,223.00	2,223.00	6,669.00
2.5	销售费用					
.....	其他					
3	经营税金及附加	-	-	-	-	-
4	营业利润	-67,723.00	-2,223.00	-2,223.00	84,668.00	12,499.00
	弥补前期亏损				-72,169.00	
6	利润总额	-67,723.00	-2,223.00	-2,223.00	12,499.00	12,499.00
7	所得税					
8	净利润	-67,723.00	-2,223.00	-2,223.00	12,499.00	12,499.00

## 项目融资平衡情况表

单位：万元

序号	项 目	2018年	2019年	2020年	2021年	合 计
1	期初债券本金		49,400.00	49,400.00	49,400.00	
2	本期债券	49,400.00				
3	本期应计利息		2,223.00	2,223.00	2,223.00	6,669.00
4	本期还本付息		2,223.00	2,223.00	51,623.00	56,069.00
4.1	本期偿还本金				49,400.00	49,400.00
4.2	本期偿还利息		2,223.00	2,223.00	2,223.00	6,669.00
5	期末债券本息累计	49,400.00	49,400.00	49,400.00	-	

## 项目资金来源与运用表

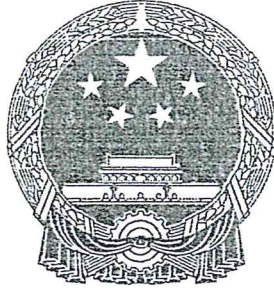
单位：万元

序号	项目 \ 年份	2018年	2019年	2020年	2021年	合 计
一	资金来源	67,723.00	-		37,491.00	105,214.00
1	资本金	18,323.00				18,323.00
2	出让收入	-			86,891.00	86,891.00
3	债券资金	49,400.00			-49,400.00	-
二	资金运用	67,723.00	2,223.00	2,223.00	2,223.00	74,392.00
1	经营成本	67,723.00	2,223.00	2,223.00	2,223.00	74,392.00
1.1	收储成本	67,723.00	-	-		67,723.00
1.2	省市计提		-			-
1.3	管理费用			-		-
1.4	财务费用		2,223.00	2,223.00	2,223.00	6,669.00
1.5	销售费用			-		-
.....	其他					
2	税金及附加	-	-	-		-
3	所得税		-	-		-
三	剩余资金	-	-2,223.00	-2,223.00	35,268.00	
四	累计剩余资金	-	-2,223.00	-4,446.00	30,822.00	30,822.00

## 项目分年投资计划表

单位：万元

序号	项 目	2018年	2019年	2020年	2021年	合 计
现金流入						
1	经营收入	-	-		86,891.00	86,891.00
1.1	出让收入	-			86,891.00	86,891.00
1.2	出租收入					
1.3	其他收入					
现金流出						-
2	成本费用	67,723.00	2,223.00	2,223.00	2,223.00	74,392.00
2.1	经营成本	67,723.00	2,223.00	2,223.00	2,223.00	74,392.00
2.2	税金及附加	-	-	-		
2.3	所得税	-	-	-		
2.4	其他支出					
3	净现金流量	-67,723.00	-2,223.00	-2,223.00	84,668.00	12,499.00
4	累计净现金流量	-67,723.00	-69,946.00	-72,169.00	12,499.00	12,499.00



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130703674166816Y

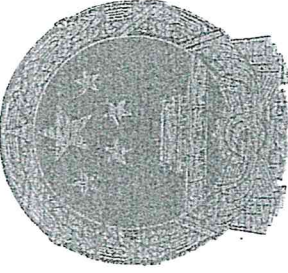
名称 河北四合会计师事务所有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省张家口市桥西区祭风台街1号搜侯大厦小区1号商业及写字楼11层05  
 法定代表人 陈爱珠  
 注册资本 叁佰万元整  
 成立日期 2009年06月17日  
 营业期限 2009年06月17日 至 2029年06月16日  
 经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。  
 （涉及专项审批的经营期限以专项审批为准）（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）



登记机关

2016 年 6 月 7 日





证书序号: 0005457

## 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: 河北四海会计师事务所有限公司

首席合伙人:

陈爱珠

主任会计师:

经营场所:

河北省张家口市桥西区察风台街1号  
搜侯大厦小区1号商业及写字楼11层05

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13010046

批准执业文号: 冀财会〔2009〕28号

批准执业日期: 2009年6月10日

发证机关: 河北省财政厅



二〇〇九年五月二十九日

中华人民共和国财政部制



姓名 席佳  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1981-01-06  
 Date of birth  
 工作单位 河北四合会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 130702198101060018  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

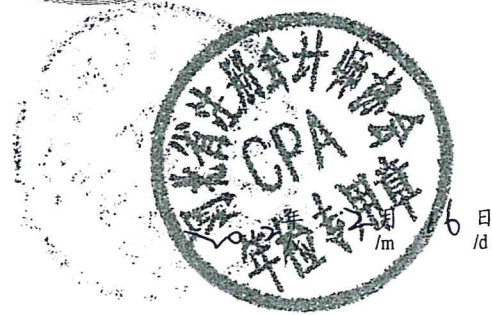


证书编号:  
 No. of Certificate

130000362245

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 11 月 30 日  
 Date of Issuance /y /m /d





姓名	席佳
Sex	男
Date of birth	1981-01-06
Working unit	河北四合会计师事务所有限公司
Identity card No.	130702198101060018



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



证书编号: 130000362245  
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 11 月 30 日  
Date of Issuance /y /m /d

# 报 告 书

REPORT



C · P · A

张家口金宇会计师事务所

ZHANGJIAKOU JINYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM

河北 · 张家口



委托单位：尚义县土地储备中心

被审单位：尚义县土地储备中心

报告文号：张金字专审字（2018）第226号

报告日期：2018-07-12

签字注册会计师：郭利荣、王桂欣

报备时间：2018-07-12 15:37:55

报备编号：13070007-10-20180712-01912-22168

## 鉴证报告



事务所名称：张家口金宇会计师事务所

张家口市桥西区长青路尚峰新城1号楼C座

通讯地址：805室

联系电话：0313-2186818

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

20180718092946

# 张家口金宇会计师事务所

ZhangJiaKou JinYu Certified Public Accountant Firm

---

## 关于尚义县 2018 年土地储备 项目融资平衡方案的鉴证报告

张金字专审字（2018）第 226 号

尚义县土地储备中心：

我们接受委托，对尚义县土地储备中心（以下简称“贵中心”）编制的 2018 年土地储备项目融资平衡方案，执行了合理保证的审计业务，就项目是否在所有重大方面按照《张家口市财政局、张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，以及是否在所有重大方面合理地进行 2018 年土地储备项目申请的可行性分析发表鉴证意见。

### 一、贵中心对土地储备项目融资平衡方案的责任

按照《张家口市财政局、张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求提供土地储备项目材料是贵中心的责任，这种责任包括编制真实、准确、完整的会计资料，不存在虚假记载和重大遗漏。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对土地储备项目融资平衡方案发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101

号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则、计划和执行鉴证工作以对项目可研报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行鉴证工作的过程中，我们实施了询问、查阅有关资料 and 文件、核查会计记录等我们认为必要的审核程序。

我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表鉴证意见提供了基础。

### 三、主要测算指标说明

(一) 该项目征地拆迁成本共计 6000 万元，其中：

(1) 征地补偿成本为 1792.54 万元。现尚义县县城目前 2016—2018 年征地补偿成本单价为 44874 元/亩，收储面积为 399.46 亩，其中：林业地类林地 399.46 亩，国土国有建设用地 399.46 亩。

(2) 地上附着物补偿成本为 735.34 万元。现尚义县县城目前 2016—2018 年地上附着物补偿综合单价为 18408 元/亩，地上附着物补偿收储面积为 399.46 亩。

(3) 征占林地植被恢复费共计 532.62 万元。现该区域征占林地植被恢复费为 20 元/平方米，征占林地植被恢复费面积为 266308 平方米。

(4) 收储备用资金。申请项目资金土地整治成本为 2939.50 万元。

(二) 土地出让规模

项目征地范围为尚义县南林场中心苗圃，收储面积为 399.46 亩，其中林业地类林地 399.46 亩，国土国有建设用地 399.46 亩。

(三) 土地出让价格

根据唐山金诚房地产评估有限公司土地估价报告（编号：唐山金诚土估[2018]字第 6-19 号），预测尚义县南林场中心苗圃 2019 年 6 月 20 日出让时点价格为土地单价：1008 元 / 平方米，评估面积：399.46 亩、合 266308 平方米，土地总价：26843.85 万元。

#### **四、鉴证意见**

我们认为，贵中心编制的 2018 年土地储备项目材料在所有重大方面按照《张家口市财政局、张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，并在所有重大方面（包括土地收储计划、土地出让计划、社会效益分析、经济效益分析、偿债资金来源等）合理地进行了 2018 年土地储备的可行性分析。预期土地出让收益能够偿还发行债券的本金及利息，项目经济效益可行，还款来源稳定。

#### **五、使用目的**

本报告仅供贵中心为 2018 年土地储备项目使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

(此页无正文)

- 附件： 1、尚义县 2018 年土地储备专项债券申请项目预期收益情况表  
2、尚义县 2018 年土地储备专项债券申请项目融资平衡情况表  
3、尚义县 2018 年土地储备专项债券申请项目资金来源与运用表  
4、尚义县 2018 年土地储备专项债券申请项目分年投资计划表  
5、会计师事务所营业执照及执业证书复印件  
6、中国注册会计师证书复印件

张家口金字会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



参审人：李建国

河北·张家口

二〇一八年七月十二日

附件1:

## 尚义县2018年土地储备项目预期收益情况表

金额单位: 万元

序号	项目 \ 年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合 计
1	经营收入	-	-	26,843.85			26,843.85
1.1	出让收入	-	-	26,843.85			26,843.85
1.2	出租收入						
1.3	其他收入						
2	经营成本	6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
2.1	收储成本	6,000.00					6,000.00
2.2	管理费用						-
2.3	财务费用	240.00	240.00	240.00			720.00
2.4	销售费用						
.....	其他						
3	经营税金及附加	-	-				-
4	营业利润	-6,240.00	-240.00	26,603.85			20,123.85
5	弥补前期亏损						
6	利润总额	-6,240.00	-240.00	26,603.85			20,123.85
7	所得税						
8	净利润	-6,240.00	-240.00	26,603.85			20,123.85

附件2

## 尚义县2018年土地储备项目融资平衡情况表

金额单位：万元

序号	项目 \ 年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合 计
1	期初债券本金	6,000.00					
2	本期债券	6,000.00					
3	本期应计利息	240.00	240.00	240.00			720.00
4	本期还本付息	240.00	240.00	6,240.00			6,720.00
4.1	本期偿还本金			6,000.00			6,000.00
4.2	本期偿还利息	240.00	240.00	240.00			720.00
5	期末债券本息累计	240.00	480.00	6,720.00			6,720.00
6	本次可用于偿还资金			26,843.85			26,843.85
7	实际偿还资金			6,720.00			6,720.00

附件3:

### 尚义县2018年土地储备项目资金来源与运用表

金额单位: 万元

序号	项目 / 年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合 计
一	资金来源	6,000.00		20,843.85			26,843.85
2	资本金						
2	出让收入			26,843.85			26,843.85
3	债券资金	6,000.00		-6,000.00			-
二	资金运用	6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
1	经营成本	6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
1.1	收储成本	6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
1.2	管理费用						
1.3	财务费用						
1.4	销售费用						
.....	其他						
2	经营税金及附加						
3	所得税						
三	剩余资金	-240.00	-240.00	20,603.85			
四	累计剩余资金	-240.00	-480.00	20,123.85	20,123.85	20,123.85	20,123.85

附件4:

## 尚义县2018年土地储备项目分年投资计划表

金额单位：万元

序号	项目	年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合 计
现金流入			6,000.00		26,843.85			32,843.85
1	经营收入				26,843.85			26,843.85
1.1	出让收入				26,843.85			26,843.85
1.2	出租收入							
1.3	其他收入							
现金流出			6,240.00	240.00	6,240.00			12,720.00
2	成本费用		6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
2.1	经营成本		6,240.00	240.00	240.00			6,720.00
2.2	经营税金及附加							
2.3	所得税							
2.4	其他支出							
3	净现金流量		-240.00	-240.00	20,603.85			20,123.85
4	累计净现金流量		-240.00	-480.00	20,123.85			20,123.85



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130703568924134M

名称 张家口金宇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 河北省张家口市桥西区长青路尚峰新城C座8楼  
305室

执行事务合伙人 郭利荣

成立日期 2011年01月27日

合伙期限

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，出具有关报告；承办会计咨询、会计服务  
业务；法律、行政法规规定的其他审计业务。（请在  
核准的经营范围内经营；法律、行政法规、国务院决  
定设定的许可经营项目，经审批机关批准并经工商行  
政管理机关核准登记后方可经营）。

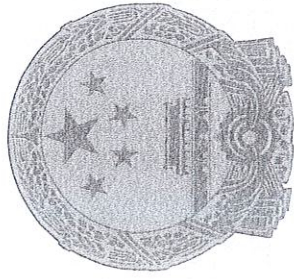


登记机关



2017 年 2 月 15 日

证书序号:0000530



## 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：张家口金宇会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：郭利荣

主任会计师：

经营场所：河北省张家口市桥西区长青路  
高峰新城3栋3楼805室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13370007

批准执业文号：冀财会〔2011〕2号

批准执业日期：2011年1月21日

张家口金宇会计师事务所

发证机关：



河北省财政厅

二〇一七年十二月十六日

中华人民共和国财政部制



姓名: 郭利荣  
 Full name: 郭利荣  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1947-10-22  
 Date of birth: 1947-10-22  
 工作单位: 张家口金宇会计师事务所  
 Working unit: 张家口金宇会计师事务所  
 身份证号码: 1307024714022122  
 Identity card No.: 1307024714022122



张家口金宇会计师事务所

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



格, 继续有效一年。  
d for another year after

证书编号: 130000340667  
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: 1998 年 12 月 1日  
Date of Issuance /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

河北金鑫

事务所  
CPAs

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

2011 年 3 月 24 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

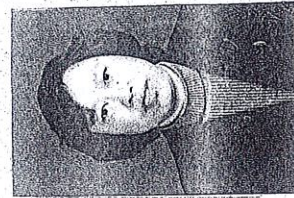
张家口金宇

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 Full name 王桂欣  
性 Sex 女  
出生 Date of birth 1959-11-20  
工作单位 Working unit 张家口荣强会计师事务所有限责任公司  
身份证号码 Identity card No. 130704591120002



张家口金宇会计师事务所

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

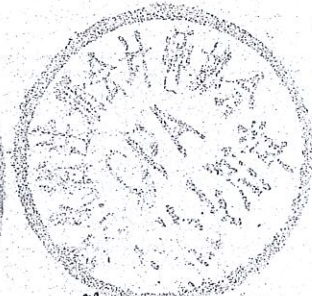
2011.2.22

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: 130200020008  
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 6 月 18 日  
Date of Issuance /y /m /d



2008 年 2 月 12 日  
/y /m /d

地 址：张家口市桥西区长青路尚峰新城C座8楼

联系电话：（0313）2186818 2185668 13313133298

13313133278 13633139931

传 真：（0313）2186818 2185668

邮 编：075000



# 北京永东会计师事务所

BeiJing yongdong Certified Public Accountants office

京永会专审[2018]第058号

## 阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目预计 投资、收益的专项审核报告

阳原县国土资源局：

我们接受委托，本着独立、客观、公正的原则，于 2018 年 6 月 9 日（以下简称“截止日”）对阳原县国土资源局（以下简称“贵局”）阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目（以下简称“该项目”）的截止日累计投资，预计投资、收益等情况进行了审核。作为项目单位，阳原县国土资源局的责任是提供该项目的截止日累计投资，预计投资、收益的相关的测算资料并对其真实性和完整性负责。我们的责任是通过对该测算资料的结果是否客观、准确，真实发表审核意见。

在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了（包括：1、审核该项目截止日累计投资 2、审核贵局测算的未来计划投资、预计收益等相关资料）我们认为必要的审核程序。审核工作已经完成，现将审核结果报告如下：

### 一、项目建设单位基本情况

阳原县国土资源局，经阳原县机构编制委员会办公室登记管理，统一社会信用代码：11130727000916836L，负责人：袁

天河，住所：阳原县昌盛西街，机构性质机关。

## 二、项目基本情况

该项目位于阳原县城主城区，占地面积 280.866 亩，项目涉及 2 个地块，其中地块一面积 213.436 亩，地块二面积 67.43 亩。项目地块属《阳原县人民政府关于阳原县 2018 年度土地储备计划的批复》（阳政批〔2018〕3 号）批准实施的储备计划范围内。投资规模：6888.8332 万元，（每亩计划投资约 24.5271 万元），截止审计日已累计投资 608.1145 万元。项目计划使用债券资金 6000 万元。其余 280.7187 万元，从县政府基金收入年度预算中安排。

## 三、项目请示、批复情况

### 1、请示

2018 年 6 月 1 日阳原县国土资源局上报阳原县人民政府该项目的请示，详见《阳原县国土资源局关于 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目实施方案的请示》。

### 2、批复

2018 年 6 月 7 日阳原县人民政府批复了该项目实施方案，详见阳政批【2018】40 号《阳原县人民政府关于阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目实施方案的批复》。

## 四、截止日累计投资情况：

1 新增建设用地有偿使用费 134.8623 万元由阳原县财政局分级交入国库。

计算依据：农用地面积（不含增减挂钩 2 个地块）\*16 元/平方米=（58.9995+67.43）亩\*666.67 平方米/亩\*16 元/平方米=134.8632 万元。

2 社会保障费用 168.9802 万元由阳原县财政局支付给阳原县社保局专户。

计算依据：区片价\*征地面积\*10%=60164 元/亩\*280.8660 亩\*10%=168.9802 万元。

3 风险基金 23.4060 万元由阳原县财政局支付给阳原县社保局专户。

计算依据：征地面积\*25 元/平方米\*5%=280.8660 亩\*666.67 平方米/亩\*25 元/平方米\*5%=23.4060 万元。

4 耕地占用税 280.8660 万元，缴纳到阳原县地税局，其中阳原县土地储备交易中心缴纳耕地占用税 224.8665 万元，阳原县西城镇人民政府代阳原县土地储备交易中心缴纳耕地占用税 58.9995 万元。

计算依据：征地面积\*耕地占用税标准为 15 元/平方米=280.8660 亩\*666.67 平方米/亩\*15 元/平方米=280.8660 万元。

以上 1-4 项累计实际投资 608.1145 万元。

#### 五、分年度投资计划：

该项目需投入资金 6888.8332 万元，预计收储工期 30 个月，截止 2018 年 6 月已经累计投资 608.1145 万元。剩余资金 6280.7187 万元投资计划：

(一) 2018年12月投资3117.945万元,其中:土地安置补偿和地上附着物补偿费1011.45万元,土地占补平衡指标费2106.4950万元。

(二) 2019年启动地块一征地补偿工作,投入土地安置补偿和地上附着物补偿费1500万元。

(三) 2020年根据征地补偿进度,投入土地安置补偿和地上附着物补偿费1000万元。

(四) 2021年4月根据征地补偿进度,投入土地安置补偿和地上附着物补偿费334.734万元,完成收尾工作。

(五) 不可预见费328.0397万元,根据征地情况适时拨付。

#### 六、偿债资金来源:

该项目预计可出让土地面积250.1603亩,预计出让收入45779.09万元,利用土地出让收入偿还债券资金。

依据1、阳原县国有建设用地使用权拍卖成交确认书,阳储2017-22号(56709.68平方米,土地用途为:居住用地,使用年限为70年)宗地国有建设用地使用权拍卖会上通过公开竞价以人民币143000000元成交,竞得人为北京景泰房地产开发有限公司,

依据2、阳原县国有建设用地使用权拍卖成交确认书,阳储2017-11号(23052平方米,土地用途为:居住用地,使用年限为70年)宗地国有建设用地使用权拍卖会上通过公开竞价以人民币47780000元成交,竞得人为阳原县景泰房地产开发有限公司

司，

### 七、融资平衡方案：

该项目需投入资金 6888.8332 万元，截止 2018 年 6 月项目已经累计投资 608.1145 万元，计划使用债券资金 6000 万元，其余 280.7187 万元，从县政府基金收入年度预算中安排。项目预期收入 45779.09 万元，扣除投资成本和计提各项基金后（出让总收入的 35%），可产生净收益 22867.6 万元。

### 八、风险评价

张家口市作为冬奥会承办城市，近两年土地市场也十分活跃。中国指数研究院数据显示，2017 年多家房企代表在张家口拿地面积同比增长 145%，楼面价同比增长 53.9%。阳原县土地价格受张家口冬奥会的影响近年来持续上升，2017 年下半年阳原县土地价格均保持在 120 万/亩以上，进入 10 月该区域地块拍出了每亩 168 万的高价。较之 2016 年同期同类型地块的有 10% 以上的增幅。近几年，阳原县房地产市场发展稳定，库存房源量较小，基本属于平稳有序发展，用于房地产开发土地供不应求，本项目收储面积 280.866 亩土地，储备工期为 30 个月（2018 年 10 月至 2021 年 6 月），可出让面积 250.1603 亩，主要用途商住开发用地，以上测算结果客观、准确，经评估测算，项目实施不存在潜在风险。

(此页无正文)

附件:

1、阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目费用  
成本概算表

2、阳原县 2018 年城南新区“产城教”土地储备项目测算  
表

北京永东会计师事务所  
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

二零一八年六月十日

附件1

阳原县2018年城南新区“产城教”土地储备项目费用成本概算表

单位：亩、万元

序号	名称	数量		平均单价	金额	备注
1	新增建设用地有偿使用费		126.4295	1.0667	134.8623	截止日已累计投资 608.1145
2	社会保障费用		280.866	0.6016	168.9802	
3	风险基金		280.866	0.0761	23.406	
4	耕地占用税		280.866	1	280.866	
5	征地安置补偿费	城内村	97.463	15	1461.945	
		南关村	183.403	13	2384.239	
6	占补平衡指标费		280.866	7.5	2106.495	
7	不可预见费（预备费）5%		280.866	1.11676	328.0397	
合计					6888.8332	



附件2

阳原县2018年城南新区“产城教”土地储备项目测算表

项目名称	测算类型	土地面积（亩）	总地价（万元）
阳原县2018年城南新区“产城教”土地储备项目	预计土地储备成本	280.866	6888.8332
	需提取专户储存的各项基金（按预计总收入的35%计提）		16022.6815
	预期总收入	250.1603	45779.09
	预计净收益		22867.5753



编号:1 02109852



# 营业执照

(副本)<sup>1-1</sup>

统一社会信用代码 91110106678206029W

名称 北京永东会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市丰台区福顺里小区4号楼209室

执行事务合伙人 官永东

成立日期 2008年08月04日

合伙期限 2008年08月04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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其它业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 10 月 26 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。

证书序号 NO.006421

### 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称：北京永东会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：官永东

办公场所：北京市丰台区福顺里小区4号楼209室

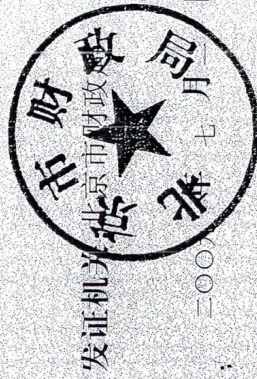
组织形式：合伙制

会计师事务所编号：11010019

注册资本(出资额)：10 万元

批准设立文号：京财会许可[2008]0024号

批准设立日期：2008-06-12

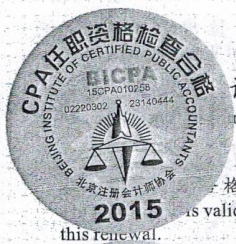
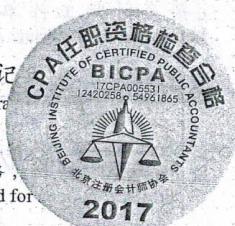


二〇〇八年七月三日

中华人民共和国财政部制

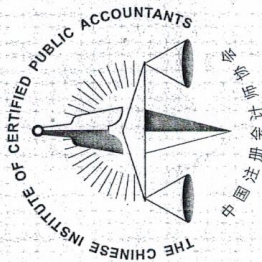
年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书经检验合格，  
This certificate is valid for  
this renewal.



年 月 日

日 月



姓名 官永东  
Sex 男  
Date of birth 1974-10-13  
Working unit 张家口诚信会计师事务所  
Identity card No. 130703741013001

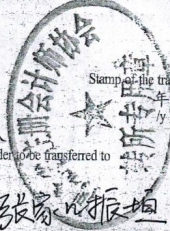


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

张家口诚信

事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2008年12月29日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

张家口振恒

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2008年12月29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

张家口振恒

事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2008年12月29日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2008年12月29日  
/y /m /d



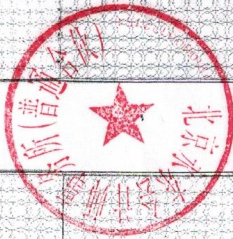
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/ /

年 月 日  
/ /



姓名 陈云兰

性别 女

出生日期 1962-02-19

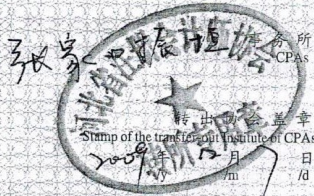
工作单位 张家口振垣会计师事务所

身份证号码 130703196202191225



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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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



57  
河北·四合

HEBEI SIHE

# 报 告 书

## REPORT

四合财审字【2018】第 310 号

河北四合会计师事务所有限公司

HEBEI SIHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO., LTD.

---

地址：河北省张家口市桥西区祭风台街 1 号搜侯大厦小区 1 号商业及写字楼 11 层 05

Add: Room1105, Building1, SOHO Plaza, No.1 Jifengtai Street, Qiaoxi District, Zhangjiakou City, Hebei Province

电话：0313-7157289 18903132999

Tel: (0313) 7157289 18903132999

传真：0313-7157289

Fax: (0313) 7157289

邮编：075000

Postcode: 075000

# 河北四合会计师事务所有限公司

HEBEI SIHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO., LTD.

四合财审字 [2018] 第 310 号

C · P · A

## 关于涿鹿县 2018 年土地收储 项目收益与融资自求平衡的审核报告

涿鹿县土地储备中心：

我们接受委托，对涿鹿县土地储备中心（以下简称“贵中心”）编制的涿鹿县 2018 年土地储备项目拟募投债券资金可研报告执行了合理保证的审核业务，就专项报告是否在所有重大方面按照《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》和《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，以及是否在所有重大方面合理地进行 2018 年土地储备项目拟使用债券资金的可行性分析发表审核意见及出具总体评价。

### 一、贵中心对专项报告的责任

按照《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制专项报告是贵中心的责任，这种责任包括编制真实、准确、完整的会计资料，不存在虚假记载和重大遗漏。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对专项报告发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他审核业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则、计划和执行鉴证工作以对专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行

鉴证工作的过程中，我们实施了询问、查阅有关资料 and 文件、核查会计记录等我们认为必要的审核程序。

### 三、审核意见

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。

我们认为，贵中心编制的涿鹿县 2018 年土地储备项目拟募投债券资金可研报告在所有重大方面按照《张家口市财政局张家口市国土资源局关于做好发行土储专项债券有关准备工作的通知》及相关格式的要求编制，并在所有重大方面合理地进行了 2018 年土地储备的可行性分析。预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

### 四、使用目的

本报告仅供本次申请 2018 年土地储备项目拟使用债券资金之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

### 五、总体评价

#### （一）销售产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。根据涿鹿国土局数据，2015 年商住用地出让 484 亩，2016 年商住用地出让 816 亩，2017 年商住用地出让 223 亩。本次可研报告计划三年内出让商住用地 450 亩土地。

1、根据石家庄万汇土地评估有限公司评估报告(万汇[2018]土(估)字第 045 号)，东小庄镇尹文屯村 150 亩商业用地的总地价为 16,210.50 万元。

2、根据河北大众地产评估有限责任公司评估报告（大众[2018]（估）字第 076 号），涿鹿镇汪源屯村 100 亩商业用地的总地价为 10,066.67 万元。

3、根据张家口康泰兴土地评估有限公司评估报告（张康土[2018]（估）字第 050 号），张家堡镇杜庄村西 200 亩商业用地的总地价为 23,201.45 万元。

（二）本期债券应付本息情况

发行人拟就涿鹿县 2018 年土地储备发行债券，发行债券金额为 8,500.00 万元。假设债券票面利率 4%，期限三年，在债券存续期每年支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018		8,500.00		8,500.00	4%		
2019	8,500.00				4%	340.00	340.00
2020	8,500.00				4%	340.00	340.00
2021	8,500.00		8500.00	-	4%	340.00	8840.00
<b>合计</b>						<b>1,020.00</b>	<b>9520.00</b>

（三）本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入。土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府净收益安排。该项目总投资 0.85 亿元，此次发行债券 0.85 亿元，假设债券利率为 4%，预计到期利息 0.102 亿元，本息合计 0.952 亿元。

1、计划总投资额：8,500.00 万元；

2、债券存续期内预计可出让面积：450 亩（根据涿鹿国土局提供的涿鹿县征地区片价表，征地拆迁成本 92,191 元/亩）；

3、债券存续期内预计土地出让总收入：49,478.62 万元；

4、拟使用募集资金规模：8,500.00 万元；

5、偿还利息合计：1,020.00 万元；

6、本项目收益： 39,958.62 万元；

7、覆盖倍数： 5.20；

基于财政部对地方政府发行债券项目收益与融资自求平衡的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为涿鹿县 2018 年土地储备项目可通过使用债券资金的方式提供足够的资金支持，保证该项目的顺利进行。同时，土地出让的资金回笼方式为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券资金的还本付息要求。

附件：

- 1、项目预期收益情况表
- 2、项目融资平衡情况表
- 3、项目资金来源与运用表
- 4、项目分年投资计划表
- 5、中国注册会计师证书复印件
- 6、会计师事务所营业执照及执业证书复印件

(此页无正文)

河北四合会计师事务所有限公司



中国注册会计师：  
(副主任会计师)



中国注册会计师：



二〇一八年六月九日

## 项目预期收益情况表

单位：万元

序号	项 目	第1年	第2年	第3年	合 计
1	经营收入	-	-	49,478.62	49,478.62
1.1	出让收入	-	-	49,478.62	49,478.62
1.2	出租收入				
1.3	其他收入				
2	经营成本	8,500.00	-	-	8,500.00
2.1	收储成本	8,500.00	-	-	8,500.00
2.2	管理费用				
2.3	财务费用	340.00	340.00	340.00	1,020.00
2.4	销售费用				
……	其他				
3	经营税金及附加	-	-	-	-
4	营业利润	-8,840.00	-340.00	49,138.62	39,958.62
5	弥补前期亏损			9,180.00	
6	利润总额	-8,840.00		39,958.62	39,958.62
7	所得税				
8	净利润	-8,840.00		39,958.62	39,958.62

## 项目融资平衡情况表

单位：万元

序号	项 目	第1年	第2年	第3年	合 计
1	期初债券本金		8,500.00	8,500.00	
2	本期债券	8,500.00			
3	本期应计利息	340.00	340.00	340.00	1,020.00
4	本期还本付息			9,520.00	9,520.00
4.1	本期偿还本金			8,500.00	8,500.00
4.2	本期偿还利息			1,020.00	1,020.00
5	期末债券本息累计	8,840.00	9,180.00		
6	本次可用于偿还资金			49,478.62	49,478.62
7	实际偿还资金			9,520.00	9,520.00

## 项目资金来源与运用表

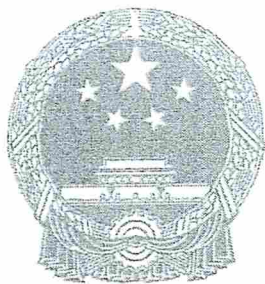
单位：万元

序号	项目 \ 年份	第1年	第2年	第3年	合 计
一	资金来源	-	-	49,478.62	49,478.62
2	资本金				
2	出让收入	-	-	49,478.62	49,478.62
3	债券资金	8,500.00			
二	资金运用	8,500.00	-	1,020.00	8,500.00
1	经营成本	8,500.00	-	-	8,500.00
1.1	收储成本	8,500.00	-	-	8,500.00
1.2	管理费用			-	-
1.3	财务费用			1,020.00	1,020.00
1.4	销售费用			-	-
.....	其他				
2	经营税金及	-	-	-	-
3	所得税		-	-	-
三	剩余资金	-	-	39,958.62	
四	累计剩余资金	-	-	39,958.62	39,958.62

## 项目分年投资计划表

单位：万元

序号	项 目	第1年	第2年	第3年	合 计
现金流入					
1	经营收入	-	-	49,478.62	49,478.62
1.1	出让收入	-	-	49,478.62	49,478.62
1.2	出租收入				
1.3	其他收入				
现金流出					
2	成本费用	8,840.00	340.00	340.00	9,520.00
2.1	经营成本	8,840.00	340.00	340.00	9,520.00
2.2	经营税金及附加	-	-	-	
2.3	所得税	-	-	-	
2.4	其他支出				
3	净现金流量	-8,500.00	-	48,458.62	39,958.62
4	累计净现金流量	-8,500.00	-8,500.00	39,958.62	39,958.62



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130703674166816Y

名称 河北四合会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 河北省张家口市桥西区蔡风台街1号搜侯大厦小区1号商业及写字楼11层05

法定代表人 陈爱珠

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2009年06月17日

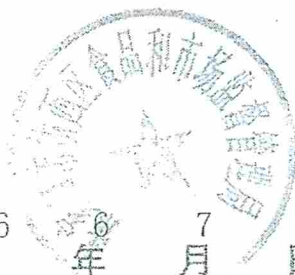
营业期限 2009年06月17日 至 2029年06月16日

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，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。  
(涉及专项审批的经营期限以专项审批为准)(法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营)



登记机关

2016 年 6 月 7 日



证书序号: NO. 021681



# 会计师事务所 执业证书



名称: 河北四合会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈爱珠

办公场所: 河北省张家口市桥西区祭风台街1号搜候大厦小区1号商业及写字楼11层05

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13010046

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 冀财会[2009]28号

批准设立日期: 2009-06-10

## 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:



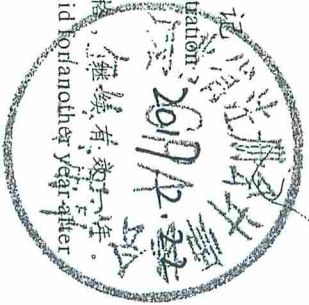
中华人民共和国财政部制



姓名	周玉斌
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1967-01-02
Date of birth	_____
工作单位	河北四合会计师事务所有限公司
Working unit	_____
身份证号码	130803196701021014
Identity card No.	_____



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



合格  
is valid for another year



2019/12/14

证书编号: 130100503009  
No. of Certificate

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

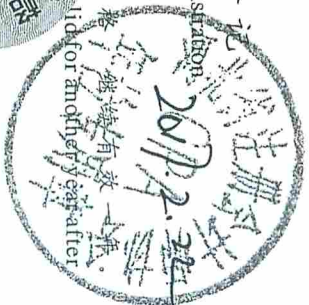
发证日期: 2015 年 02 月 02 日  
Date of Issuance



姓名 席佳  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1981-01-06  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 河北四合会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 130702198101060018  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



证书编号: 130000362245  
 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11月30日  
 Date of Issuance



6日