

安阳县 2019 年度土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 19 号



安阳县 2019 年度土地储备项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 19 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托对安阳县 2019 年度土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。安阳县人民政府对该预测及其所依据的各项假设负责。

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，并按照具体预测说明中所述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。

本专项评价报告仅供安阳县人民政府申请专项债券资金时使用，不得用作任何其他用途。

总体评价结果如下：

一、项目收益情况

（一）项目情况

安阳县 2019 年度土地储备项目共包含 4 宗土地，具体地块信息如下：

序号	项目名称	位置	面积（亩）	规划用途
1	中建 1	海河大道和 TD47 号路交叉口东北角	72.64	住宅
2	中建 2	海河大道和 TD47 号路交叉口东北角	85.91	住宅
3	九九公馆	南一路与辛瓦路交叉口东南	115.35	住宅

序号	项目名称	位置	面积（亩）	规划用途
4	中信	文峰大道与辛瓦店交叉口东南	54.00	住宅

（二）项目收益

参考近期安阳县临近位置的土地出让情况：2018年11月成交的兴邙大道与海兴路交叉口西南的土地单价为350.02万元/亩；2018年12月成交的白璧镇辛瓦路与文峰大道交叉口东南的土地单价为360.03万元/亩；2018年成交的白璧镇辛瓦路与文峰大道交叉口东南的土地单价为320万元/亩；2018年12月成交的白璧镇崇义路与文峰大道交叉口东南角的土地单价为360万元/亩。我们估计未来可出让土地的单价为360万元/亩，预计可出让土地的出让单价为360万元/亩，债券存续期内土地价格保持稳定。

土地出让收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	80,197.20
	出让亩数	222.77
2	土地出让基金及费用（含资金）	6,527.17
2.1	上解省财政费用	2,405.92
2.2	国有土地收益基金	1,603.94
2.3	农业土地开发资金	111.39
2.4	保障性安居工程资金	2,405.92
3	土地收益提取各类资金	15,963.00
3.1	农田水利建设资金	7,981.50
3.2	教育资金	7,981.50
4	土地出让净收入	57,707.03

二、应付本息情况

安阳县2019年度土地储备项目预计总投资42,998.44万元，拟申请使用土地储备专项债券资金42,998.44万元。假设专项债券资金利率为4.50%，期限五年，每年按期付息，到期还

本。

应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	42,998.44	-	42,998.44	4.50%	1,934.93
第二年	42,998.44	-	42,998.44	4.50%	1,934.93
第三年	42,998.44	-	42,998.44	4.50%	1,934.93
第四年	42,998.44	-	42,998.44	4.50%	1,934.93
第五年	42,998.44	42,998.44	-	4.50%	1,934.93
应付本息合计	/	42,998.44	/	/	9,674.65

三、项目收益与融资自求平衡情况

安阳县 2019 年度土地储备项目预计总投资 42,998.44 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 42,998.44 万元，期限五年，每年按期付息，到期还本。预计到期本息为 52,673.09 万元。

假设可出让土地的出让单价为 360 万元/亩，在债券存续期第五年出让，并于一年内出让完毕，债券存续期内土地价格保持稳定。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	1,934.93	1,934.93	-
第二年	-	1,934.93	1,934.93	-
第三年	-	1,934.93	1,934.93	-
第四年	-	1,934.93	1,934.93	-
第五年	42,998.44	1,934.93	44,933.37	57,707.03
应付专项债券本息	42,998.44	9,674.65	52,673.09	57,707.03
本息覆盖倍数				1.10

在依据各项假设的基础上对安阳县 2019 年度土地储备项目进行收益预测，可以合理认为安阳县 2019 年度土地储备项目相

关土地预期出让收益能够保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。（本页以下无正文）

(本页无正文，为《安阳县 2019 年度土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一八年十二月十九日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 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; 会计咨询、会计服务。
(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

2016年11月21日



证书序号: 5003300

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:

二〇〇四年八月十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称:

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人:

苏子轩

经营场所:

郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号:

110001624101

批准执业文号:

豫财会[2004]45号

批准执业日期:

2004年06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.



2015年3月30日

2015年3月30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年3月30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3月30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.



2018年3月30日



姓名: 孔建峰
Sex: 男
出生日期: 1974-05-17
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
河南分公司
身份证号码: 41022219740817501X
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.



2013年3月25日



证书编号: 110061420061
注册注册会计师协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Henan Province Institute of CPAs
发证日期: 2008年12月15日
Date of issuance



Full name: 张莎
 Sex: 女
 Date of Birth: 1987-12-01
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特
 殊普通合伙河南分所
 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:
 No. of Certificate: 110001820298
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance: 2018年05月18日

年 月 日
 Year Month Day