

2019 年安阳市十五地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
勤信豫专字【2018】第 17 号

目 录

| | |
|------------------------------|----------|
| 一、项目收益情况 | 1 |
| (一) 项目情况..... | 1 |
| (二) 项目收益..... | 3 |
| 二、应付本息情况 | 5 |
| (一) 安阳市北关区土地储备项目..... | 5 |
| (二) 安阳市文峰区土地储备项目..... | 5 |
| (三) 安阳市龙安区土地储备项目..... | 6 |
| (四) 安阳市殷都区土地储备项目..... | 6 |
| 三、项目收益与融资自求平衡情况 | 6 |
| (一) 安阳市北关区土地储备项目..... | 7 |
| (二) 安阳市文峰区土地储备项目..... | 7 |
| (三) 安阳市龙安区土地储备项目..... | 8 |
| (四) 安阳市殷都区土地储备项目..... | 8 |

2019年安阳市十五地块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17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市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》。安阳市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市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

安阳市土地储备项目共涉及北关区、文峰区、龙安区、殷都区等4个区、15宗土地，具体地块信息如下：

1、安阳市北关区土地储备项目

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积（亩） | 规划用途 |
|----|----------|----------------|--------|------|
| 1 | 皮革厂3 | 洹滨南路中华路东北角 | 132.00 | 商服用地 |
| 2 | 中华路与邙城大道 | 中华路与邙城大道交叉口西南、 | 605.00 | 商服用地 |

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积(亩) | 规划用途 |
|----|------------|---------------|--------|------|
| | | 平原路与邙城大道交叉口东南 | | |
| 3 | 中华路 HB25 号 | 中华路 HB25 号路东南 | 109.00 | 居住用地 |
| 4 | 安阳市第二橡胶厂 | 灯塔路 590 | 31.821 | 商服用地 |

2、安阳市文峰区土地储备项目

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积(亩) | 规划用途 |
|----|------------------|-------------------------|-------|---------------|
| 1 | 桦炜齿轮 | 人民大道与中华路交叉口 | 64.06 | 商服用地 |
| 2 | 西关安置片区 (面粉厂) | 文明大道与益民路交叉口向南 2500 米 | 39.17 | 居住用地 |
| 3 | 储运贸易有限责 任公司-1 | 东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南 | 16.29 | 居住用地 |
| 4 | 储运贸易有限责 任公司-2 | 东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南 | 8.01 | 公共管理与 公共服务 |
| 5 | 安阳市燃料有限 公司 | 德隆街与彰德路交叉口向东 500 米路南 | 14.68 | 居住用地 |
| 6 | 安阳市红旗渠集 团 | 文峰大道一号立交桥南侧 | 37.65 | 居住用地 |

3、安阳市龙安区土地储备项目

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积(亩) | 规划用途 |
|----|-----------------|----------------------------------|----------|----------------|
| 1 | 丰华机械厂 | 铁五路与祥路街西北角 | 100.00 | 住宅 |
| 2 | 华祥路与文明大 道东南角 | 华祥路以东、钢城路以西、文明 大道以南、TX41 号路以北 | 1,206.29 | 居住、商业 |
| 3 | 钢一路与金华街 东北角 | 钢一路以东、金华街以北、钢三 路以东 | 545.01 | 住宅、公共 服务、商业 |
| 4 | 土产仓库地块 | 土产仓库地块 | 55.00 | 住宅 |

4、安阳市殷都区土地储备项目

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 面积（亩） | 规划用途 |
|----|-------|------------|--------|-------------|
| 1 | 西郊乡地块 | 华祥路与文源街西北角 | 129.00 | 商服用地、 绿地 |

（二）项目收益

1、安阳市北关区土地储备项目

2018年安阳市北关区出让的其他普通商品住房用地平均价格为341.31万元/亩，我们估计安阳市北关区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为300万元/亩。

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 | 295,482.14 |
| | 出让亩数 | 877.82 |
| 2 | 土地出让基金及费用（含资金） | 24,674.40 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 8,864.46 |
| 2.2 | 国有土地收益基金 | 5,909.65 |
| 2.3 | 农业土地开发资金 | 1,035.83 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 8,864.46 |
| 3 | 土地收益提取各类资金 | 54,161.54 |
| 3.1 | 农田水利建设资金 | 27,080.77 |
| 3.2 | 教育资金 | 27,080.77 |
| 4 | 土地出让净收入 | 216,646.20 |

2、安阳市文峰区土地储备项目

2018年安阳市文峰区出让的其他普通商品住房用地平均价格为361.13万元/亩、其他商服用地254.49万元/亩。我们估计安阳市文峰区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为300万元/亩。

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 | 72,454.15 |
| | 出让亩数 | 171.85 |
| 2 | 土地出让基金及费用（含资金） | 5,999.11 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 2,173.62 |
| 2.2 | 国有土地收益基金 | 1,449.08 |
| 2.3 | 农业土地开发资金 | 202.79 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 2,173.62 |
| 3 | 土地收益提取各类资金 | 13,291.00 |
| 3.1 | 农田水利建设资金 | 6,645.50 |
| 3.2 | 教育资金 | 6,645.50 |
| 4 | 土地出让净收入 | 53,164.04 |

3、安阳市龙安区土地储备项目

2018年安阳市龙安区出让的其他普通商品住房用地平均价格为233.09万元/亩。我们估计安阳市龙安区土地储备项目包含的住宅、商业用地出让平均价格为200万元/亩。

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 | 251,701.71 |
| | 出让亩数 | 1,161.77 |
| 2 | 土地出让基金及费用（含资金） | 21,507.03 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 7,551.05 |
| 2.2 | 国有土地收益基金 | 5,034.04 |
| 2.3 | 农业土地开发资金 | 1,370.89 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 7,551.05 |
| 3 | 土地收益提取各类资金 | 46,038.94 |
| 3.1 | 农田水利建设资金 | 23,019.47 |
| 3.2 | 教育资金 | 23,019.47 |
| 4 | 土地出让净收入 | 184,155.74 |

4、安阳市殷都区土地储备项目

2018 年殷都区无商住用地的成交地块，安阳市出让的其他普通商品住房用地、其他商服用地平均价格为 315.07 万元/亩。我们估计安阳市殷都区土地储备项目包含的商服用地出让平均价格为 200 万元/亩。

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 | 25,800.00 |
| | 出让亩数 | 129.00 |
| 2 | 土地出让基金及费用（含资金） | 2,216.22 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 774.00 |
| 2.2 | 国有土地收益基金 | 516.00 |
| 2.3 | 农业土地开发资金 | 152.22 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 774.00 |
| 3 | 土地收益提取各类资金 | 4,716.76 |
| 3.1 | 农田水利建设资金 | 2,358.38 |
| 3.2 | 教育资金 | 2,358.38 |
| 4 | 土地出让净收入 | 18,867.02 |

二、应付本息情况

（一）安阳市北关区土地储备项目

安阳北关区土地储备项目预计总投资 38,563.08 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 38,560.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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 | 38,560.00 | - | 38,560.00 | 4.50% | 1,735.20 |
| 第二年 | 38,560.00 | - | 38,560.00 | 4.50% | 1,735.20 |
| 第三年 | 38,560.00 | - | 38,560.00 | 4.50% | 1,735.20 |
| 第四年 | 38,560.00 | - | 38,560.00 | 4.50% | 1,735.20 |
| 第五年 | 38,560.00 | 38,560.00 | - | 4.50% | 1,735.20 |
| 应付本息合计 | / | 38,560.00 | / | / | 8,676.00 |

(二) 安阳市文峰区土地储备项目

安阳文峰区土地储备项目预计总投资 42,346.44 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 37,500.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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 | 37,500.00 | - | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 |
| 第二年 | 37,500.00 | - | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 |
| 第三年 | 37,500.00 | - | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 |
| 第四年 | 37,500.00 | - | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 |
| 第五年 | 37,500.00 | 37,500.00 | - | 4.50% | 1,687.50 |
| 应付本息合计 | / | 37,500.00 | / | / | 8,437.50 |

(三) 安阳市龙安区土地储备项目

安阳龙安区土地储备项目预计总投资 88,651.85 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 88,650.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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 | 88,650.00 | - | 88,650.00 | 4.50% | 3,989.25 |
| 第二年 | 88,650.00 | - | 88,650.00 | 4.50% | 3,989.25 |
| 第三年 | 88,650.00 | - | 88,650.00 | 4.50% | 3,989.25 |
| 第四年 | 88,650.00 | - | 88,650.00 | 4.50% | 3,989.25 |
| 第五年 | 88,650.00 | 88,650.00 | - | 4.50% | 3,989.25 |
| 应付本息合计 | / | 88,650.00 | / | / | 19,946.25 |

(四) 安阳市殷都区土地储备项目

安阳殷都区土地储备项目预计总投资 1,921.96 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 1,900.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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 | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 |
| 第二年 | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 |
| 第三年 | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 |
| 第四年 | 1,900.00 | - | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 |
| 第五年 | 1,900.00 | 1,900.00 | - | 4.50% | 85.50 |
| 应付本息合计 | / | 1,900.00 | / | / | 427.50 |

三、项目收益与融资自求平衡情况

(一) 安阳市北关区土地储备项目

2018年安阳市北关区出让的其他普通商品住房用地平均价格为341.31万元/亩，我们估计安阳市北关区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为300万元/亩。假设土地在专项债券存续期五年内平均出让，按照安阳市北关区2017年、2018年前三季度GDP增长率较低者7.20%的80%计算未来土地价格的增长。

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 | - | 1,735.20 | 1,735.20 | 38,598.84 |
| 第二年 | - | 1,735.20 | 1,735.20 | 40,831.68 |
| 第三年 | - | 1,735.20 | 1,735.20 | 43,193.13 |
| 第四年 | - | 1,735.20 | 1,735.20 | 45,690.60 |
| 第五年 | 38,560.00 | 1,735.20 | 40,295.20 | 48,331.93 |
| 应付专项债券本息 | 38,560.00 | 8,676.00 | 47,236.00 | 216,646.18 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 4.59 |

(二) 安阳市文峰区土地储备项目

2018年安阳市文峰区出让的其他普通商品住房用地平均价格为361.13万元/亩、其他商服用地254.49万元/亩。我们估计安阳市文峰区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价

格为 300 万元/亩。假设土地在专项债券存续期第五年开始出让，并于一年内出让完毕，按照安阳市文峰区 2017 年、2018 年前三季度 GDP 增长率较低者 11.10%的 80%计算未来土地价格的增长。

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 | - | 1,687.50 | 1,687.50 | - |
| 第二年 | - | 1,687.50 | 1,687.50 | - |
| 第三年 | - | 1,687.50 | 1,687.50 | - |
| 第四年 | - | 1,687.50 | 1,687.50 | - |
| 第五年 | 37,500.00 | 1,687.50 | 39,187.50 | 53,164.04 |
| 应付专项债券本息 | 37,500.00 | 8,437.50 | 45,937.50 | 53,164.04 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.16 |

（三）安阳市龙安区土地储备项目

2018 年安阳市龙安区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 233.09 万元/亩。我们估计安阳市龙安区土地储备项目包含的住宅、商业用地出让平均价格为 200 万元/亩。假设土地在专项债券存续期五年内平均出让，按照安阳市龙安区 2017 年、2018 年前三季度 GDP 增长率较低者 5%的 80%计算未来土地价格的增长。

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 | - | 3,989.25 | 3,989.25 | 33,983.28 |
| 第二年 | - | 3,989.25 | 3,989.25 | 35,351.39 |
| 第三年 | - | 3,989.25 | 3,989.25 | 36,774.22 |
| 第四年 | - | 3,989.25 | 3,989.25 | 38,253.96 |
| 第五年 | 88,650.00 | 3,989.25 | 92,639.25 | 39,792.89 |
| 应付专项债券本息 | 88,650.00 | 19,946.25 | 108,596.25 | 184,155.74 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.70 |

(四) 安阳市殷都区土地储备项目

2018年殷都区无商住用地的成交地块，安阳市出让的其他普通商品住房用地、其他商服用地平均价格为315.07万元/亩。我们估计安阳市殷都区土地储备项目包含的商服用地出让平均价格为200万元/亩。假设土地在专项债券存续期第一年内出让完毕。

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 | - | 85.50 | 85.50 | 18,867.02 |
| 第二年 | - | 85.50 | 85.50 | - |
| 第三年 | - | 85.50 | 85.50 | - |
| 第四年 | - | 85.50 | 85.50 | - |
| 第五年 | 1,900.00 | 85.50 | 1,985.50 | - |
| 应付专项债券本息 | 1,900.00 | 427.50 | 2,327.50 | 18,867.02 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 8.11 |

在依据各项假设的基础上对安阳市北关区、文峰区、龙安区、殷都区等安阳市土地储备相关项目进行收益预测，可以合理认为安阳市土地储备项目预期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。

(本页无正文，为《2019年安阳市十五地块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)
河南分所
二〇一八年十二月十八日



中国注册会计师: 孔建波



中国注册会计师: 张莎





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

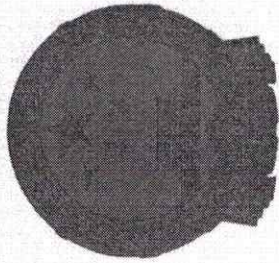
(1-1)

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





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



发证机关：

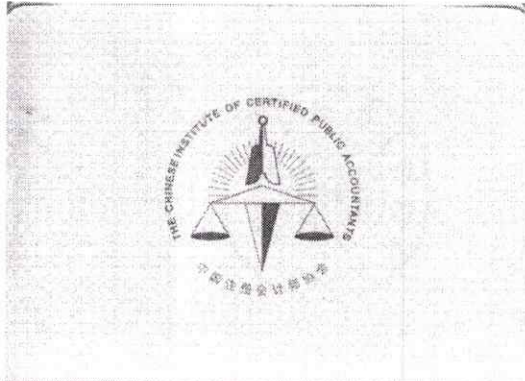
二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制

证书序号：50033300

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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》。



姓名: 孔建波
 Full name: 孔建波
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-05-17
 Date of birth: 1974-05-17
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
 Working unit: 中勤万信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 41022219740817501X
 Identity card No.: 41022219740817501X

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

注册编号: 110001622081
 No. of Certificate: 110001622081

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会

发证日期: 2008年12月15日
 Date of Issue: 2008年12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

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23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

2018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



张莎
Full name
女
Sex
1987-12-01
Date of Birth
中勤万信会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号
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 110001620298

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^y 05^m 18^d 年 月 日