

2019 年三门峡市卢氏县洛河南岸片区
土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2018）第 090056 号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇一八年十二月十五日

2019年三门峡市卢氏县洛河南岸片区 土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信专字（2018）第 090056 号

我们接受卢氏县土地储备中心（以下简称“申请人”）的委托，对 2019 年卢氏县洛河南岸片区土地储备项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行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》。相关储备单位对该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性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本次申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益能够覆盖债券还本付息情况，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以卢氏县洛河南岸片区土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目建设期、近几年项目周边地块成交情况、卢氏县近三年 GDP 增速、基本政策成本、政策性基金，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年卢氏县洛河南岸片区土地储备项目土地出让收益预测表（卢氏县近三年 GDP（8.5%）增速的 80%比例作为土地价格的增幅）。

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）项目建设规模及内容

按照《中华人民共和国土地管理法》及《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《卢氏县城乡总体规划》（2016—2035）、《土地储备管理办法》，本项目对卢氏县洛河南岸片区地块征收改造，并对改造范围内的土地进行整理。洛河南岸片区内地块，四至范围：熊耳西路南、过山隧道北、西苑南路东西两侧，计划征收总用地面积 757.50 亩，其中绿化用地 57.90 亩、道路用地 183.48 亩、教育培训用地 48.40 亩、居住用地 302.28 亩、商业用

地 165.44 亩。其中：可用于出让的居住用地、商业用地合计面积 467.72 亩。

（二）项目建设工期

项目建设期 1 年，第 2-3 年为经营出让期。

（三）项目总投资与资金来源

项目总投资 19,892.00 万元，其中：建设单位自筹资金 7,892.00 万元，申请土地储备政府专项债券 12,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测

（一）本期债券应付本息情况

本次申请人拟就卢氏县洛河南岸片区土地储备项目申请专项债券，申请专项债券 12,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 3 年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自申请之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			12,000.00	4.50%	540.00
第二年	12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00
第三年	12,000.00	12,000.00		4.50%	540.00
合计		12,000.00			1,620.00

（二）土地出让价格及增速预测

1. 土地价格预测

查询三门峡市卢氏县近几年土地交易中心土地出让信息如下：

（1）三门峡卢润置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于东明路与靖华路交叉口西北角，宗地土地使用权面积 35.58 亩，土地用途为其他普通

商品住房用地，于 2018 年 7 月 9 日以出让方式取得，土地使用权单价 88.6 万元/亩。

(2) 河南易和置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于卢氏县东明路以东、靖华路以北、桃花谷路以西，宗地土地使用权面积 23.07 亩，土地用途为其他普通商品住房、其他商服用地，于 2018 年 8 月 28 日以出让方式取得，土地使用权单价 93 万元/亩。

(3) 卢氏领创置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于莘源路北、河西路东、靖华西路南、西苑路西，宗地土地使用权面积 75.8 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 11 月 28 日以出让方式取得，土地使用权单价 122 万元/亩。

(4) 卢氏县新山城置业有限公司使用的一宗商业用地，位于新建路与靖华路交叉口东北角，宗地土地使用权面积 6.03 亩，土地用途为其他商服用地，于 2018 年 6 月 1 日以出让方式取得，土地使用权单价 224 万元/亩。

(5) 卢氏县瑞安房地产开发有限公司使用的一宗商住用地，位于卢氏县伏牛路南、文明路西、靖华路，宗地土地使用权面积 12.05 亩，土地用途为其批发零售、其他商品房用地，与 2015 年 11 月 16 日以出让方式取得，土地使用权单价 166 万元/亩。

(6) 河南大博金置业有限公司使用的一宗商住用地，位于卢氏县东大街南、伏牛路北、文明路西，宗地土地使用权面积 38.29 亩，土地用途为其批发零售、其他商品房用地，于 2015 年 10 月 19 日以出让方式取得，土地使用权单价 137 万元/亩。

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合卢氏县 GDP 最近三年平均增速 (8.5%)，谨慎估算洛河南岸片区内各类型土地成交价格如下表：

区域/土地类型	单位	居住用地	商业用地
洛河南岸片区	万元/亩	70	125

2. 土地价格增速预测

计算土地价格增长，我们以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（9.0%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定目标增速，并以目标增速的 80%比例计算土地价格增长，如下表所示：

区域/土地类型	目标增速的 80%
洛河南岸片区	6.8%

（三）预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况

1. 土地出让收入预测

按照融资存续期第二年开始出售土地至第三年出售完毕，分别完成总出让地块的 55%、45%，并根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格目标增长率（为卢氏县近三年 GDP 平均增速（8.5%）的 80%为土地价格增长）。现预测项目出让区实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

区域/土地类型	出让亩数	单位（万/亩）	2019 年	第二年	第三年	合计
居民用地	302.28	70		12,429.15	10,860.82	23,289.97
商业用地	165.44	125		12,147.43	10,614.65	22,762.08
合计	467.72			24,576.58	21,475.46	46,052.05

2. 土地出让收益预测

按目标增速 8.5%的 80%比例计算洛河南岸片区土地储备项目土地价格增长的情况下土地收益预测情况：

单位：万元

序号	项目	(居住用地)	(商业用地)	合计
1	出让土地收入	23,289.97	22,762.08	46,052.05
2	土地出让费用及政策性基金	9,080.89	7,614.08	16,694.97
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	14,209.08	15,148.00	29,357.08

3. 还本付息测算

本次评价的卢氏县洛河南岸片区土地储备项目，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，土地挂牌出让价格分别以卢氏县近三年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例增长时，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况：

测算表：按目标增速 8.5% 的 80% 比例计算洛河南岸片区土地储备项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	项目收益合计		融资本息支付	
	居住用地	商业用地	本金	利息
第一年				540.00
第二年	7,814.99	8,331.40		540.00
第三年	6,394.09	6,816.60	12,000.00	540.00
合计	14,209.08	15,148.00	12,000.00	1,620.00
本息覆盖倍数				2.16

五、总体评价结果

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的要求，我们对卢氏县洛河南岸片区土地储备项目现金流分析，认为卢氏县土地收购储备中心以该项目申请的 2019 年专项债券可以以优惠于银行贷款利率的融资成本完成资金筹措，并为该项目提供资金支持。收益期内，土地出让收益可以满足专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为 2019 年三门峡市卢氏县洛河南岸片区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA3X4YL00H

(1-1)

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

负责人 冯宏志

成立日期 2015年11月05日

营业期限

经营范围 审查企业财务报表; 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; 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。
(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



2018年08月22日

证书序号: 5003320



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年 九月 十四 日

中华人民共和国财政部制



姓名: 刘方微
 Full name: Liu Fangwei
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1985-11-23
 Date of birth: 1985-11-23
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
 Working unit: Zhongqin Wanxin Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 41032619851123408x
 Identity card No: 41032619851123408x



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.



20150330B

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016年9月20日
 2016-09-20

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
 2016年9月20日
 2016-09-20

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9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.



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2014年5月1日
 2014-05-01

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
 2014年5月1日
 2014-05-01

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

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.



姓名 陈亚超
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1990-10-01
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号 37010010016079
 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.

2018年3月30日

370100011248

证书编号:
 No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

2017 11 02

发证日期:
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d