

2019 年南阳市方城县土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫中建华专审字[2018]第 109 号



河南中建华会计师事务所有限公司

2019 年南阳市方城县土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中建华专审字[2018]第 109 号

我们接受委托，对 2019 年南阳市方城县相关土地储备项目的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》。相关土地储备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。

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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的南阳市方城县 12 个地块收储项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设及条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于南阳市方城县 12 个地块的土地收储。

根据方城县公共资源交易中心公告的土地出让信息，选取与本次拟收储土地距离较近的 5 宗已成交地块，并考虑本次拟收储土地与上述 5 宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格基准的参考。

根据近五年方城县政府工作报告，方城县平均 GDP 增速为 10.15%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 预测商住用地土地价格的增长，然后分别以 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格及收入的增长。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设拟收储土地在 2023 年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以 2023 年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00% 预测	以 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 90.00% 预测	以 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 80.00% 预测
可用于资金平衡土地收益	90,451.27	87,120.44	83,887.57

2、应付本息情况

本次方城县拟收储土地项目计划拟申请使用债券资金 28,000.00 万元，假设债券票面利率为 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

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 1 年		-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 2 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 3 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 4 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 5 年	28,000.00	28,000.00		4.50%	1,260.00

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
合计		28,000.00			6,300.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

①、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	90,451.27
本息覆盖倍数	2.64			

②、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	87,120.44
本息覆盖倍数	2.54			

③、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	28,000.00
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	83,887.57
本息覆盖倍数	2.45			

附件：项目收益及现金流入评价说明



河南中建华会计师事务所有限公司



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

本次预测以方城县 12 块地块收储项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制方城县土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家级地方现行的法律法规、监管、财、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）项目实施单位基本情况

单位名称：方城县土地储备中心

企业住所：方城县城关镇人民路 227 号

企业性质：事业单位

法定代表人：张文杰

开办资金：人民币 200.00 万元

宗旨和业务范围：土地储备、交易、咨询、服务，主要工作职责：1. 负责做好全县土地收回、收购及前期开发和土地预出让等前期事务性工作；2. 负责土地储备计划的编制工作；3. 定期发布土地储备信息。

（二）项目概况

1、项目范围及四至

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积 (亩)	规划用地性质
1	广安路三期	五师东侧、东环路南侧	26.27	商、住用地
2	释之路 105 号	释之路 105 号	35.67	商、住用地
3	原花生深加工用地	七峰大道西侧，原胖哥食品 加工厂北	96	商、住用地
4	原胖哥健民食品有限公司	七峰大道西侧、泰安路北侧	129.93	商、住用地
5	公园首府三期	七峰大道西、康达路北、惠 民路东、文博路南	44.37	商、住用地
6	龙城路南、三里河东	龙城路南、三里河东	70	商、住用地
7	京华学校北、风华路南、人 民路西	京华学校北、风华路南、人 民路西	48	商、住用地
8	文化东南、凤瑞东路北、 珍珠路东 (A、B 地块)	文化东南、凤瑞东路北、 珍珠路东	17.24	商、住用地
9	检察院北侧综合改造项目	中达路东、珍珠路西、光明 学校北	25.38	商、住用地
10	三里岔旧城改造项目三期	阳城路南、花亭路西	41	商、住用地
11	长江路东、龙城路北、西湖 路西	长江路东、龙城路北、西湖 路西	58	商、住用地
12	滨河东路东、瑞祥西街南北 两侧	滨河东路东、瑞祥西街南北 两侧	65	商、住用地
商、住用 地小计			656.86	
合计			656.86	

2、项目内容

根据方城县国土资源局出具的说明，本次拟收储土地计划用途为商业、住宅用地。

3、投资估算与资金筹措方式

根据方城县土地收购储备中心出具的说明，本次 12 个地块总投资金额为 28,072.60 万元，其中项目单位自筹资金 72.60 万元，拟申请使用专项债券金额 28,000.00 万元。

4、资金平衡

方城县 12 个地块土地收储项目本次拟收储土地预计出让时间为 2023 年，本次拟收储土地未出让前的还本付息资金通过财政土地出让收入安排偿还。本次拟收储土地的出让收益专项用于偿还债券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

方城县本次拟收储土地项目计划拟申请使用债券资金 28,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

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 1 年		-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 2 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 3 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 4 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 5 年	28,000.00	28,000.00		4.50%	1,260.00
合计	/	28,000.00	/	/	6,300.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于方城县本次拟收储土地，拟收储土地主要用于商业、住宅。根据方城县公共资源交易中心公告的土地出让信息，选取与本次拟收储土地距离较近的 5 宗已成交商业、住宅地块，并考虑本次拟收储土地与上述 5 宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价（万元/亩）
		（平方米）	用途	（万元）	
2017-33 号	康达路南侧、七峰大道东侧	8,273.87	商住	1,741.00	140.28

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价(万元/亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
2017-37号	康达路北侧、七峰大道东侧	29,449.45	商住	6,280.00	142.17
2018-08号	康达路北侧、七峰大道东侧	26,828.13	商住	6,878.00	170.92
2018-09号	吴府大道西侧, 释之路北侧	1,886.51	商住	321.00	113.44
2018-10号	龙城路南侧、南阁街西侧、文张路北侧	41,078.21	商住	14,559.00	236.28
平均值					160.62

根据唐河县 2018 年土地市场情况及项目出让周边土地价格, 考虑本次拟收储土地与上述 5 宗用地的差异及地块所处的位置, 按照上述 5 宗已出让土地平均单价 160.62 万元/亩的 80%, 即 128.49 万元/亩作为收储土地出让预测基准地价。

根据近五年方城县政府工作报告, 方城县平均 GDP 增速为 10.15%, 基于谨慎性原则要求, 以 8.00% 计算商住用地土地价格的的增长, 然后分别以 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格及收入的的增长, 假设本次拟收储土地于 2023 年挂牌出让, 则预测 2023 年土地出让价格如下:

单位: 人民币万元

项目	基准地价	以 2018 年预计增速的 100.00% 预测	以 2018 年预计增速的 90.00% 预测	以 2018 年预计增速的 80.00% 预测
商住用地	128.49	188.80	181.91	175.22

(2) 土地出让收入预测

①、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00% 比例计算土地价格及收入的的增长, 测算本次拟收储土地项目 2023 年出让金收入情况如下:

单位: 人民币万元

项目	商住用地
土地面积(亩)	656.86
预测土地单价(万元/亩)	188.80
预测土地出让收入	124,014.31

②、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算本次拟收储土地 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	656.86
预测土地单价（万元/亩）	181.91
预测土地出让收入	119,488.73

③、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，本次拟收储土地 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	656.86
预测土地单价（万元/亩）	175.22
预测土地出让收入	115,096.25

（3）土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡土地收益情况分别如下：

①、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	124,014.31
上缴省级出让金	3,720.43
新增建设土地有偿使用费	700.65
提取国有土地收益金	2,480.29

项目	金额
提取农业开发基金	328.43
提取廉租房基金	3,720.43
提取教育基金	11,306.41
提取水利基金	11,306.41
可用于资金平衡的土地相关收益	90,451.27

②、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	119,488.73
上缴省级出让金	3,584.66
新增建设土地有偿使用费	700.65
提取国有土地收益金	2,389.77
提取农业开发基金	328.43
提取廉租房基金	3,584.66
提取教育基金	10,890.06
提取水利基金	10,890.06
可用于资金平衡的土地相关收益	87,120.44

③、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	115,096.25
上缴省级出让金	3,452.89
新增建设土地有偿使用费	700.65

项目	金额
提取国有土地收益金	2,301.93
提取农业开发基金	328.43
提取廉租房基金	3,452.89
提取教育基金	10,485.95
提取水利基金	10,485.95
可用于资金平衡的土地相关收益	83,887.57

3、还本付息测算

①、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	90,451.27
本息覆盖倍数	2.64			

②、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	

第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	87,120.44
本息覆盖倍数	2.54			

③、以方城县 2018 年 GDP 预计增速 8.00% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算方城县本次拟收储土地项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

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	土地收益
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	6,300.00	34,300.00	83,887.57
本息覆盖倍数	2.45			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市方城县拟收储土地项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供方城县本次拟收储土地项目申请土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则相应的调整总体评价结论。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105783428803W

(1-1)

名称	河南中建华会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市金水区黄河路129号天一大厦1816号
法定代表人	张庆国
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2005年12月31日
营业期限	2008年12月09日至2018年12月31日
经营范围	审计(包括1、审查企业会计报表,出具审计报告;2、验证企业资本金,出具验资报告;3、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;4、法律、行政法规规定的其它审计业务);会计咨询;会计服务。(以上范围,凭证经营)(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10月09日

证书序号: NO. 021089

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: 河南省财政厅



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 河南中建华会计师事务所有限公司

主任会计师: 张庆国

办公场所: 郑州市金水区黄河路129号天一大厦1816室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 41000116

注册资本(出资额): 壹佰万元

批准设立文号: 豫财办会(2005)61号

批准设立日期: 2005-12-26



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在检验合格后将继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日



2014年3月30日



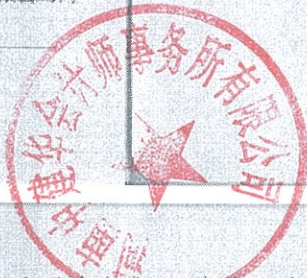
姓名 王坤山
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-03-15
Date of birth
工作单位 中联会计师事务所有限公司河南分所
Working unit
身份证号码 412932640315003
Identity card No.

410000090011

证书编号
No. of Certificate

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

发证日期：1997-06-18
Date of Issuance



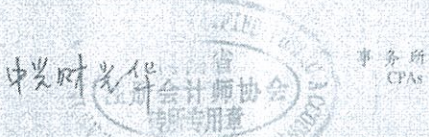
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年1月24日

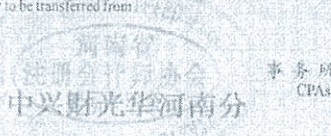
同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月24日

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年12月10日

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12月10日



证书编号: 41000009018
 No. of Certificate:
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs:
 发证日期: 1995 年 12 月 20 日
 Date of Issuance:

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 03 23



姓名: 吴强
 Full name:
 性别: 男
 Sex:
 出生日期: 1963-05-08
 Date of birth:
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Work Unit:
 身份证号码: 410104630508051
 Identity card No.:



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

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

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

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日

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

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

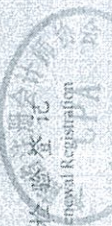
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2014 年 12 月 10 日

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2014 年 12 月 10 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.

年 月 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20日



2018年3月30日