

卫东区 2019 年土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫金会所专审字（2018）第 2-024 号

河南金豫会计师事务所有限公司

地址：平顶山市建设路西段建宏国际 13 楼

电话：15837569600 15835768816



卫东区 2019 年土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫金会所专审字（2018）第 2-024 号

我们接受委托，对平顶山市卫东区七宗地块土地储备项目（以下简称“本项目”）的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 一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，我们以为，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，本次评价的卫东区七宗地块土地储备项目，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项目资金融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

平顶山市卫东区七宗地块土地储备项目拟申请使用债券资金 18020 万元，本次分析结合目前国债基本利率，根据中华人民共和国财政部公告（2018 年第 143 号）2018 年 11 月凭证式国债发行第八期的票面利率五年期 4.27%的基础上，保守预计债券年利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第 5 年到期偿还本息，应还本付息情况汇总如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	还本付息合计
2020 年	18,020.00		18,020.00	810.90	810.90
2021 年	18,020.00		18,020.00	810.90	810.90
2022 年	18,020.00		18,020.00	810.90	810.90
2023 年	18,020.00		18,020.00	810.90	810.90
2024 年	18,020.00	18,020.00	0.00	810.90	18,830.90
合计		18,020.00	0.00	4,054.50	22,074.50

卫东区土地储备项目融资还本付息情况明细表

金额单位：万元

	项目名称	年度	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
一	原高皇乡周边区域收储项目（2005 四城 F 宗）	2019 年	1506		1506		
		2020 年			1506	67.77	67.77
		2021 年			1506	67.77	67.77
		2022 年			1506	67.77	67.77
		2023 年			1506	67.77	67.77
		2024 年		1506	0	67.77	1573.77
		合计			1506	0	338.85
二	原高皇乡周边区域收储项目（2005	2019 年	1794		1794		
		2020 年			1794	80.73	80.73
		2021 年			1794	80.73	80.73
		2022 年			1794	80.73	80.73

	四城H宗)	2023年			1794	80.73	80.73
		2024年		1794	0	80.73	1874.73
		合计		1794	0	403.65	2197.65
三	居美钻石商住收储项目	2019年	5600		5600		
		2020年			5600	252	252
		2021年			5600	252	252
		2022年			5600	252	252
		2023年			5600	252	252
		2024年		5600	0	252	5852
		合计		5600	0	1260	6860
四	下牛B地块收储项目	2019年	1510		1510		
		2020年			1510	67.95	67.95
		2021年			1510	67.95	67.95
		2022年			1510	67.95	67.95
		2023年			1510	67.95	67.95
		2024年		1510	0	67.95	1577.95
		合计		1510	0	339.75	1849.75
五	下牛A地块收储项目	2019年	3650		3650		
		2020年			3650	164.25	164.25
		2021年			3650	164.25	164.25
		2022年			3650	164.25	164.25
		2023年			3650	164.25	164.25
		2024年		3650	0	164.25	3814.25
		合计		3650	0	821.25	4471.25
六	下牛A地块南收储项目	2019年	1550		1550		
		2020年			1550	69.75	69.75
		2021年			1550	69.75	69.75
		2022年			1550	69.75	69.75
		2023年			1550	69.75	69.75
		2024年		1550	0	69.75	1619.75
		合计		1550	0	348.75	1898.75
七	十二矿棚户区切除地	2019年	2410		2410		
		2020年			2410	108.45	108.45
		2021年			2410	108.45	108.45

块收储项目	2022年			2410	108.45	108.45
	2023年			2410	108.45	108.45
	2024年		2410	0	108.45	2518.45
	合计		2410	0	542.25	2952.25

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

河南省人民政府土地管理文件，《关于平顶山市实施 2012 年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕94 号）；《关于平顶山市实施 2014 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1242 号）；《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）；《关于平顶山市 2013 年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕652 号）；中华人民共和国国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293 号），本项目相关地块均包含在内，规划范围内用地性质为居住、商住用地。

本期申请债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地的价格参考卫东区近期土地成交的价格。

经查询平顶山市国土资源局网土地交易中心土地出让信息，选取 2017--2018 年卫东区该地块周边其他商住用地出让五宗地块，本次预测的出让价格基数参考上述出让土地。

土地价格增速方面，平顶山市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.7%、8.22% 和 8.1%，近三年平均增速 7.67%，2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%，2018 年卫东区经济增长预期目标确定为 7.5% 以上，此次预测按照平顶山市 2015-2017 年平均

增长与2018年1-3季度全市增长总值及卫东区2018年预计目标增速孰低计算土地价的增长，即增速为7.5%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设本期申请债券资金投资项目收储的七宗地块土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，通过对2018年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的100%	以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的90%	以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的80%
1	鸿鹰办事处高皇乡政府周边2005四城F宗	11,458.49	11,020.88	10,598.38
2	鸿鹰办事处高皇乡政府周边2005四城H宗	13,647.77	13,126.55	12,623.32
	申楼办事处居美钻郡2012四城T宗	46,614.47	44,786.70	43,022.02
4	北环办事处下牛B地块2014四乡宗	9,413.33	9,046.97	8,693.24
5	北环办事处下牛A地块	50,991.31	48,945.81	46,970.91
6	北环办事处下牛A地块南	9,412.71	9,038.07	8,676.35
7	高皇办事处十二矿棚户区分除地块（2013-T乡）	14,642.47	14,058.74	13,495.15
	合计	156,180.57	150,023.71	144,079.38

（备注：由于四舍五入原因可能会产生小数点后的误差）

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2018 年以来项目周边地交易情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.08；以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 6.80；以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 6.53。

测算表一、以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.08。

（金额单位：万元）

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		810.90	810.90	
2021 年		810.90	810.90	
2022 年		810.90	810.90	
2023 年		810.90	810.90	
2024 年	18,020.00	810.90	18,830.90	
	18,020.00	4,054.50	22,074.50	156,180.57
本息覆盖倍数				7.08

测算表二、以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.80。

（金额单位：万元）

年度	债券本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2020年		810.90	810.90	
2021年		810.90	810.90	
2022年		810.90	810.90	
2023年		810.90	810.90	
2024年	18,020.00	810.90	18,830.90	
	18,020.00	4,054.50	22,074.50	150,023.71
本息覆盖倍数				6.80

测算表三、以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.53。

（金额单位：万元）

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		810.90	810.90	
2021年		810.90	810.90	
2022年		810.90	810.90	
2023年		810.90	810.90	
2024年	18,020.00	810.90	18,830.90	
	18,020.00	4,054.50	22,074.50	144,079.38
本息覆盖倍数				6.53

二、审计结论

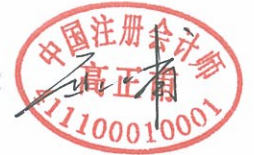
通过对卫东区 2019 年土地储备拟申请债券资金预计收益现金流及预计收益对本息覆盖的情况的分析，在该项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，本次评价的卫东区 2019 年土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南金豫会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年11月28日

附件：

项目收益与现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以卫东区七宗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，结合项目的建设期、近几年卫东区土地成交的情况、2018年GDP的增速、政策性基金等扣除项，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年卫东区土地储备项目土地出让收益预测表参照（以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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）项目实施单位基本情况

单位名称：平顶山市土地储备中心

统一社会信用代码：124104007355377730

单位住所：河南省平顶山市新城区祥云路国土资源局 3 楼

单位性质：事业单位

法定代表人：胡京伟

开办资金：77.93 万元

宗旨和业务范围：实施土地储备制度，推进土地资源市场化配置，服务我市经营城市发展战略。土地储备计划的制定，市区范围内集体土地的征收、补偿。国有土地的收回和收购等土地储备工作；拟储备土地各项基础设施建设等的前期开发；土地储备的统计、供应；土地储备资金的筹集等。

（二）项目概况

河南省人民政府土地管理文件：《关于平顶山市实施 2012 年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕94 号）；《关于平顶山市实施 2014 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1242 号）；《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）；《关于平顶山市 2013 年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕652 号）；中华人民共和国国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293 号）。本项目相关地块均包含在内，规划范围内用地性质均为居住、商住用地。本项目包函的七宗土地均为居住、商住用地具体情况如下：

1、项目情况

宗地一：原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-F 宗）

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商业用地。项目收储面积为 45.64 亩，为新增建设用地，项目预计收益 10,598.38.00 万元。该项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，地理位置优越。项目预期开发成本 4,564.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 1,506.00 万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地二：原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-H 宗）

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。项目收储面积为 54.36 亩，为新增建设土地，项目预计收益 12,623.32 万元。该项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，地理位置优越。项目预期开发成本 5,436.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 1,794.00 万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地三：居美钻石郡商住收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为 305 亩，为新增建设用地，项目预计收益 43,022.02 万元。该项目位于平安大道东段南侧、开发路西侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 15,000.00 万元，拟

申请使用债券资金规模为 5,600.00 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市实施 2012 年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕94 号）和《关于平顶山市实施 2014 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1242 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地四：下牛 B 地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。收储面积为 45.852 亩，为新增建设用地，项目预计收益 8,693.24 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 3,000.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 1,510.00 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地五：下牛 A 地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为 256 亩，为新增建设用地，项目预计收益 46,970.91 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 10,000.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 3,650.00 万元。

已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备

中心备案。

宗地六：下牛 A 地块南收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为 46.8879 亩，为新增建设用地，项目预计收益 8,676.35 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 2,000.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 1,550.00 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地七：十二矿棚户区切除地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。项目收储面积为 73.056 亩，为新增建设用地，项目预计收益 13,495.15 万元。该项目位于平安大道中段北侧，环境优美，地理位置优越。预期开发成本 3,000.00 万元，拟申请使用债券资金规模为 2,410.00 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2013 年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕652 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

宗地基本信息

编号	项目名称	位置	面积（亩数）	面积（平方米）	预计收益（万元）
1	原高皇乡周边区域收储项目（2005 四城 F 宗）	位于建设路东段北侧	45.6400	30,426.82	10,598.38
2	原高皇乡周边区域收储项目（2005 四城 H 宗）	位于建设路东段北侧	54.3600	36,240.18	12,623.32
3	居美钻石商住收储项目	位于平安大道东段南侧、开发路西侧	305.0000	203,334.35	43,022.02
4	下牛 B 地块收储项目	位于北环路西段北侧	45.8520	30,568.15	8,693.24
5	下牛 A 地块收储项目	位于北环路西段北侧	256.0000	170,667.52	46,970.91
6	下牛 A 地块南收储项目	位于北环路西段北侧	46.8879	31,258.76	8,676.35
7	十二矿棚户区拆除地块收储项目	位于平安大道中段北侧	73.0560	48,704.24	13,495.15
合计			826.7959	551,200.02	144,079.38

本次共储备出让土地 826.7959 亩。项目各宗地周边无工业污染，总体环境条件良好，大气质量优良。空气质量达到《环境空气质量标准》GB3095—1996 的一级标准。噪声达到《城市区域环境噪声标准》GB3096-93 的 I 类标准。

2、项目内容及规模

本土地储备项目面积为 551,200.02 平方米，为居住、商住用地。

3、投资估算与资金筹措方式

本土地储备项目总投资约 43,000 万元，其中：18,020 万元拟申请使用债券资金，24,980 万元申请区财政拨款。

资金来源表：

（金额单位：万元）

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目拟申请使用债券资金到期本息
			小计	自有资金	拟申请使用债券资金	

原高皇乡周边区域收储项目（2005 四城 F 宗项目	2022 年	4564	4564	3058	1506	1844.85
原高皇乡周边区域收储项目（2005 四城 H 宗）项目	2022 年	5436	5436	3642	1794	2197.65
居美钻石商住收储项目	2022 年	15000	15000	9400	5600	6860
下牛 B 地块收储项目	2022 年	3000	3000	1490	1510	1849.75
下牛 A 地块收储项目	2022 年	10000	10000	6350	3650	4471.25
下牛 A 地块南收储项目	2022 年	2000	2000	450	1550	1898.75
十二矿棚户区切除地块收储项目	2022 年	3000	3000	590	2410	2952.25
合计		43000	43000	24980	18020	22074.5

4、资金平衡

根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）、《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）、《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政

(2011) 84号) 等相关文件规定, 土地储备项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号) 等文件要求, 专项用于偿还拟申请使用债券资金本息, 之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询平顶山市国土资源局官网县市土地出让信息, 选取2017--2018年卫东区已成交地块五宗, 本次评价参考上述五宗土地出让情况进行预测。

项目序号	位置	土地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	单价(元/平方米)	因素调整	权重	调整后金额	出让日期	规划用途
案例 1	卫东区诚朴路北段东侧	3148.08	1369.4148	4350	100%	0.2	870	2018-2-2	商住
案例 2	开发二路与湛南路交叉口西南角	94239.72	27141.0394	2880	100%	0.2	576	2018-2-9	商住
案例 3	平安大道中段路南	18108.9	5758.6302	3180	100%	0.2	636	2018-6-11	商住
案例 4	神马大道东段南侧、开发二路东侧	33367.27	8058.1957	2415	100%	0.2	483	2018-5-18	商住
案例 5	一矿路北段东侧	18177.34	1935.8867	1065	100%	0.2	213	2018-2-2	商住

综合单价						1	2,565.00		
------	--	--	--	--	--	---	----------	--	--

②项目土地出让价格预测

本土地储备项目的七宗地块居住、商住用地出让单价参考上述五宗土地出让情况进行预测。

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合各地块所处的位置，结合土地价格预期增长率（以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

项目	单价	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
原高皇乡周边区域收储项目（2005四城F宗	3078.00	3308.85	3557.01	3823.79	4110.57	4418.87	4750.28
原高皇乡周边区域收储项目（2005四城H宗）	3078.00	3308.85	3557.01	3823.79	4110.57	4418.87	4750.28
居美钻石商住收储项目	1923.75	2068.03	2223.13	2389.87	2569.11	2761.79	2968.93
下午B地块收储项目	2565.00	2757.38	2964.18	3186.49	3425.48	3682.39	3958.57
下午A地块收储项目	2565.00	2757.38	2964.18	3186.49	3425.48	3682.39	3958.57
下午A地块南收储项目	2565.00	2757.38	2964.18	3186.49	3425.48	3682.39	3958.57
十二矿棚户区切除地块收储项目	2565.00	2757.38	2964.18	3186.49	3425.48	3682.39	3958.57

(2) 土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格。现预测项目实现土地出让收入如下：

①假设土地价格增速以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%的 100%土地出让收入预测表一

(金额单位：万元)

编号	项目名称	面积(平方米)	出让价格	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	原高皇乡周边区域收储项目(2005 四城 F 宗)	30,426.82	3078.00	10,067.78	10,822.86	11,634.58	12,507.17	13,445.21	14,453.60
2	原高皇乡周边区域收储项目(2005 四城 H 宗)	36,240.18	3078.00	11,991.33	12,890.68	13,857.48	14,896.79	16,014.05	17,215.11
3	居美钻石商住收储项目	203,334.35	1923.75	42,050.18	45,203.94	48,594.24	52,238.81	56,156.72	60,368.47
4	下牛 B 地块收储项目	30,568.15	2565.00	8,428.79	9,060.94	9,740.52	10,471.05	11,256.38	12,100.61
5	下牛 A 地块收储项目	170,667.52	2565.00	47,059.44	50,588.89	54,383.06	58,461.79	62,846.42	67,559.91
6	下牛 A 地块南收储项目	31,258.76	2565.00	8,619.21	9,265.65	9,960.58	10,707.62	11,510.69	12,373.99

7	十二矿棚户区切除地块收储项目	48,704.24	2565.00	13,429.59	14,436.81	15,519.57	16,683.53	17,934.80	19,279.91
合计		551,200.02		141,646.31	152,269.78	163,690.02	175,966.77	189,164.27	203,351.59

②假设土地价格增速以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 90% 的项目土地出让收入预测表二

(金额单位: 万元)

编号	项目名称	面积 (平方米)	销售价格	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 F 宗	30,426.82	3078.00	9,997.54	10,672.37	11,392.76	12,161.77	12,982.69	13,859.02
2	鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 H 宗	36,240.18	3078.00	11,907.67	12,711.44	13,569.46	14,485.40	15,463.17	16,506.93
3	申楼办事处居美钻郡 2012 四城 T 宗	203,334.35	1923.75	41,756.81	44,575.39	47,584.23	50,796.16	54,224.91	57,885.09
4	北环办事处下牛 B 地块 2014 四乡宗	30,568.15	2565.00	8,369.98	8,934.95	9,538.06	10,181.88	10,869.16	11,602.83
5	北环办事处下牛 A 地块	170,667.52	2565.00	46,731.11	49,885.46	53,252.73	56,847.29	60,684.48	64,780.69
6	北环办事处下牛 A 地块南	31,258.76	2565.00	8,559.08	9,136.81	9,753.55	10,411.91	11,114.72	11,864.96
7	高皇办事处十二矿棚户区切除地块 (2013-T 乡)	48,704.24	2565.00	13,335.89	14,236.06	15,197.00	16,222.80	17,317.83	18,486.79
合计		551,200.02		140,658.08	150,152.50	160,287.79	171,107.22	182,656.96	194,986.30

③假设土地价格增速以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 80% 的项目土地出让收入预测表三

(金额单位: 万元)

编号	项目名称	面积(平方米)	销售价格	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	鸿鹰办事处高皇乡政府周边2005四城F宗	30,426.82	3,078.00	9,927.30	10,522.94	11,154.31	11,823.57	12,532.98	13,284.96
2	鸿鹰办事处高皇乡政府周边2005四城H宗	36,240.18	3,078.00	11,824.01	12,533.45	13,285.46	14,082.59	14,927.54	15,823.19
3	申楼办事处居美钻郡2012四城T宗	203,334.35	1,923.75	41,463.43	43,951.24	46,588.31	49,383.61	52,346.63	55,487.43
4	北环办事处下牛B地块2014四乡宗	30,568.15	2,565.00	8,311.18	8,809.85	9,338.44	9,898.74	10,492.67	11,122.23
5	北环办事处下牛A地块	170,667.52	2,565.00	46,402.79	49,186.96	52,138.18	55,266.47	58,582.46	62,097.40
6	北环办事处下牛A地块南	31,258.76	2,565.00	8,498.94	9,008.88	9,549.41	10,122.38	10,729.72	11,373.50
7	高皇办事处十二矿棚户区切除地块(2013-T乡)	48,704.24	2,565.00	13,242.20	14,036.73	14,878.93	15,771.67	16,717.97	17,721.05
合计		551,200.02		139,669.85	148,050.04	156,933.04	166,349.02	176,329.97	186,909.76

(3) 土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟申请使用债券资金自开始日起第五年全部完成土地挂牌交易;

①根据上述测算,按本次预测商住用地土地价格增速以2018年1-3季度全市生产总值(GDP)同比增速为7.5%的100%的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为156,180.57万元及

本息覆盖倍数为 7.08（见以下测算表四）；

测算表四

序号	项目	内容及金额							合计
		鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 F 宗	鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 H 宗	中楼办事处居美钻郡 2012 四城 T 宗	北环办事处下牛 B 地块 2014 四乡宗	北环办事处下牛 A 地块	北环办事处下牛 A 地块南	高皇办事处十二矿棚户区切除地块 (2013-T 乡)	
二	面积 (平方米)	30,426.82	36,240.18	203,334.35	30,568.15	170,667.52	31,258.76	48,704.24	551,200.02
三	拟使用债券金额 (万元)	1,506.00	1,794.00	5,600.00	1,510.00	3,650.00	1,550.00	2,410.00	18,020.00
四	拟使用债券本息合计 (万元)	1,844.85	2,197.65	6,860.00	1,849.75	4,471.25	1,898.75	2,952.25	22,074.50
五	出让土地回款 (万元)	14,453.60	17,215.11	60,368.47	12,100.61	67,559.91	12,373.99	19,279.91	203,351.59
六	七项提留合计	2,995.10	3,567.34	13,754.00	2,687.28	16,568.59	2,961.28	4,637.44	47,171.03
	1 上解省财政费用	433.61	516.45	1,811.05	363.02	2,026.80	371.22	578.40	6,100.55
	2 国有土地收益基金	289.07	344.30	1,207.37	242.01	1,351.20	247.48	385.60	4,067.03
	3 农业开发基金	53.86	64.15	359.90	54.11	302.08	55.33	86.21	975.62
	4 新增建设用地有偿使用费	146.05	173.95	976.00	146.73	819.20	150.04	233.78	2,645.76
	5 保障性安居工程资金	433.61	516.45	1,811.05	363.02	2,026.80	371.22	578.40	6,100.55
	6 教育基金	819.46	976.02	3,794.31	759.20	5,021.26	883.00	1,387.53	13,640.76
	7 农田水利建设资金	819.46	976.02	3,794.31	759.20	5,021.26	883.00	1,387.53	13,640.76
七	用于资金平衡土地相关收益	11,458.49	13,647.77	46,614.47	9,413.33	50,991.31	9,412.71	14,642.47	156,180.57
八	覆盖倍数	6.21	6.21	6.80	5.09	11.40	4.96	4.96	7.08

②根据上述测算，按本次预测商住用地土地价格增速以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 90% 的比例计算的

用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 150,023.71 万元及
本息覆盖倍数为 6.80（见以下测算表五）；

测算表五

序号	项目	内容及金额							合计
		鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 F 宗	鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 H 宗	申楼办事处居美钻郡 2012 四城 T 宗	北环办事处下牛 B 地块 2014 四乡宗	北环办事处下牛 A 地块	北环办事处下牛 A 地块南	高皇办事处十二矿棚户区切除地块 (2013-T 乡)	
一	项目名称								
二	面积 (平方米)	30,426.82	36,240.18	203,334.35	30,568.15	170,667.52	31,258.76	48,704.24	551,200.02
三	拟使用债券金额 (万元)	1,506.00	1,794.00	5,600.00	1,510.00	3,650.00	1,550.00	2,410.00	18,020.00
四	拟使用债券本息合计 (万元)	1,844.85	2,197.65	6,860.00	1,849.75	4,471.25	1,898.75	2,952.25	22,074.50
五	出让土地回款 (万元)	13,859.02	16,506.93	57,885.09	11,602.83	64,780.69	11,864.96	18,486.79	194,986.30
六	七项提留合计	2,838.13	3,380.38	13,098.39	2,555.86	15,834.88	2,826.90	4,428.05	44,962.59
	1 上解省财政费用	415.77	495.21	1,736.55	348.08	1,943.42	355.95	554.60	5,849.59
	2 国有土地收益基金	277.18	330.14	1,157.70	232.06	1,295.61	237.30	369.74	3,899.73
	3 农业开发基金	53.86	64.15	359.90	54.11	302.08	55.33	86.21	975.62
	4 新增建设用地有偿使用费	146.05	173.95	976.00	146.73	819.20	150.04	233.78	2,645.76
	5 保障性安居工程资金	415.77	495.21	1,736.55	348.08	1,943.42	355.95	554.60	5,849.59
	6 教育基金	764.75	910.86	3,565.84	713.40	4,765.57	836.16	1,314.56	12,871.15
	7 农田水利建设资金	764.75	910.86	3,565.84	713.40	4,765.57	836.16	1,314.56	12,871.15
七	用于资金平衡土地相关收益	11,020.88	13,126.55	44,786.70	9,046.97	48,945.81	9,038.07	14,058.74	150,023.71
八	覆盖倍数	5.97	5.97	6.53	4.89	10.95	4.76	4.76	6.80

③根据上述测算，按本次预测商住用地土地价格增速以 2018 年

1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%的 80%的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 144,079.38 万元及本息覆盖倍数为 6.53（见以下测算表六）；

测算表六

序号	项目	内容及金额							合计
		鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 F 宗	鸿鹰办事处高皇乡政府周边 2005 四城 H 宗	申楼办事处居美钻郡 2012 四城 T 宗	北环办事处下牛 B 地块 2014 四乡宗	北环办事处下牛 A 地块	北环办事处下牛 A 地块南	高皇办事处十二矿棚户区切除地块 (2013-T 乡)	
一	项目名称								
二	面积 (平方米)	30,426.82	36,240.18	203,334.35	30,568.15	170,667.52	31,258.76	48,704.24	551,200.00
三	拟使用债券金额 (万元)	1,506.00	1,794.00	5,600.00	1,510.00	3,650.00	1,550.00	2,410.00	18,020.00
四	拟使用债券本息合计 (万元)	1,844.85	2,197.65	6,860.00	1,849.75	4,471.25	1,898.75	2,952.25	22,074.50
五	出让土地回款 (万元)	13,284.96	15,823.19	55,487.43	11,122.23	62,097.40	11,373.50	17,721.05	186,909.76
六	七项提留合计	2,686.58	3,199.87	12,465.41	2,428.98	15,126.49	2,697.15	4,225.90	42,830.38
	1 上解省财政费用	398.55	474.70	1,664.62	333.67	1,862.92	341.21	531.63	5,607.29
	2 国有土地收益基金	265.70	316.46	1,109.75	222.44	1,241.95	227.47	354.42	3,738.20
	3 农业开发基金	53.86	64.15	359.90	54.11	302.08	55.33	86.21	975.62
	4 新增建设用地有偿使用费	146.05	173.95	976.00	146.73	819.20	150.04	233.78	2,645.76
	5 保障性安居工程资金	398.55	474.70	1,664.62	333.67	1,862.92	341.21	531.63	5,607.29
	6 教育基金	711.94	847.96	3,345.25	669.19	4,518.71	790.95	1,244.11	12,128.11
	7 农田水利建设资金	711.94	847.96	3,345.25	669.19	4,518.71	790.95	1,244.11	12,128.11
七	用于资金平衡土地相关收益	10,598.38	12,623.32	43,022.02	8,693.24	46,970.91	8,676.35	13,495.15	144,079.38
八	覆盖倍数	5.74	5.74	6.27	4.70	10.51	4.57	4.57	6.53

（4）现金流覆盖还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的卫东区七宗地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以土地价格增速以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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拟使用债券资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（5）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况，相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以平顶山市汇诚建设工程咨询有限公司出具的《平顶山市土地储备中心关于卫东区 2019 年度土地储备项目》的可行性研究报告，平顶山市卫东区发展和改革委员会 2018 年 11 月 27 日河南省企业投资项目备案证明“平顶山市卫东区申报 2019 年土地储备债券项目”中的相关规定作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

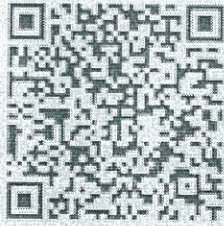


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141040069353643XX
(1-1)

名称 河南金豫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 平顶山市新华区建设路河南金豫会计师事务所十三楼(生态园对面)
 法定代表人 高正甫
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2009年08月12日
 营业期限 2009年08月12日至2029年08月11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;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、法规规定的其他业务。*****
 (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



2018年09月19日

证书序号 0009676

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》。

发证机关：河南省财政厅
 二〇一八年九月廿一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：河南金豫会计师事务所有限公司

首席合伙人：高正甫

主任会计师：高正甫

经营场所：平顶山市新华区建设路西段建宏国际十三楼
(生态园对面)

组织形式：有限责任

执业证书编号：41110022

批准执业文号：豫财办会(2009)23号

批准执业日期：2009年08月11日



姓名	高正甫
Full name	高正甫
性别	男
Sex	男
出生日期	1988-12-24
Date of birth	1988-12-24
工作单位	河南金豫会计师事务所有限公司
Working unit	河南金豫会计师事务所有限公司
身份证号码	410425198812240011
Identity card No.	410425198812240011



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=64603966359666317761453005366>



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

证书编号:
No. of Certificate 411100010001

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 1998 年 05 月 24 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=64603966359666317761453005366>

