

2019年平顶山市宝丰县四宗土地储备
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

平明会专审字【2018】第2-43号

被审单位名称：宝丰县土地收购储备中心

审核单位：平顶山市明审会计师事务所有限公司

电 话：0375—7050560

报告日期：2018年11月22日

2019年平顶山市宝丰县四宗土地储备 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

平明会专审字【2018】第2-43号

宝丰县土地收购储备中心（以下简称贵单位）：

我们接受贵单位委托，对2019年平顶山市宝丰县四宗土地储备项目的收益与融资平衡方案进行评价，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》。相关的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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，在相关实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年平顶山市宝丰县四宗土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

一、项目概况

本项目共收储土地四宗，其中：

- 1、周庄镇陈营社区东南部商住项目：位于陈营社区北玉带河南，收储土地面积46.6425亩，属于宝丰县周庄镇陈营社区集体土地；
- 2、周庄镇辛庄村南部商住项目：位于县城东北部（文化路东侧），收储土地面积102.222

亩，属于周庄镇辛庄村集体土地；

3、郑万高铁平顶山商务区商住项目：位于县城东南部（郑万高铁平顶山西站西侧），收储土地面积 167.892 亩，属于宝丰县杨庄镇柳沟营村集体土地；

4、杨庄镇同岭村商住用地项目：位于文峰路东段、豫 02 线东侧，收储土地面积 209.751 亩，属杨庄镇同岭村集体土地。

主要建设内容包括：（1）526.5075 亩土地征用与安置；（2）地块的基础设施建设（“七通一平”）：道路、给水、排水、电力、通信、场地平整等。

本项目开发总投资额为人民币 11,530.5143 万元，其中储备土地补偿金为 4,685.9168 万元，储备土地前期开发费用为 6,844.5975 万元。各项目基本情况如下：

单位：亩/万元

序号	项目名称	土地位置	土地报批状况	批准文号	土地现状	拟收储土地面积（亩）	拟规划用途	预计收储费用
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	陈营社区北玉带河南	已批复	豫政土(2013)144号	树木	46.6425	商住	1021.4708
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	周庄镇辛庄村	已批复	豫政土(2018)944号	附属物	102.222	商住	2238.6618
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	晴云小区	已批复	豫政土(2018)499号	净地	167.892	商住	3676.8348
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	文峰路东段、豫 02 线东侧	已批复	豫政土(2018)944号	净地	209.751	商住	4593.5469
合计						526.5075		11,530.5143

二、项目收益与现金流分析

（一）项目收益分析

土地出让净收益，应为预计土地出让金收入扣除土地收储费用以及保障性住房建设资金、农业开发资金、土地收益基金、上缴省级基金、土地安置补偿款、出让业务费、预留土地出

让手续费、农田水利建设资金、教育基金等类基金后的净值，扣除的各项基金合计约为土地出让金的 15%。

1、预计可出让土地面积以拟收储土地面积的 80%计算；

2、预计土地出让单价以平顶山源丰土地估价测绘有限公司 2018 年 11 月 26 日出具的(宝丰)平源丰(2018)估字第 151 号、152 号、153 号、158 号《土地估价报告》为依据。

土地出让收益测算表

序号	项目名称	拟收储土地面积(亩)	拟出让土地面积(亩)	预计土地出让单价	预计土地出让收入	预计收储费用	预计上解及专项基金提取	土地出让净收益
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	46.6425	37.3140	140.00	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	102.2220	81.7776	140.00	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	167.8920	134.3136	140.00	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	209.7510	167.8008	105.00	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		526.5075	421.2060		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

(二) 项目现金流分析:

单位:亩/万元

序号	项目名称	现金流入	现金流出		现金净流量
			土地收储费用	上交各项基金	
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

上述各项目的现金流量均为正值，说明项目具有经济上的可行性。

三、本息覆盖倍数分析

宝丰县土地收购储备中心本次拟融资收储的四宗土地共计 526.5075 亩，拟申请土储专项债券资金 11,300.00 万元，假设票面利率 4.5%，期限五年，利息按年支付，在债券到期时一次性偿还全部本金。

1、在债券存续期内各项目应还本付息情况如下表（单位：人民币万元）：

单位：万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
周庄镇陈营社区商住用地项目	2019年		-	1,000.00	-	-
	2020年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2021年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2022年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2023年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2024年	1,000.00	1,000.00	-	45.00	1,045.00
合计		1,000.00	1,000.00		225.00	1,225.00
周庄镇辛庄村商住用地项目	2019年			2,200.00	-	-
	2020年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2021年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2022年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2023年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2024年	2,200.00	2,200.00	-	99.00	2,299.00
合计		2,200.00	2,200.00		495.00	2,695.00
郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	2019年		-	3,600.00	-	-
	2020年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2021年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2022年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2023年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2024年	3,600.00	3,600.00	-	162.00	3,762.00
合计		3,600.00	3,600.00		810.00	4,410.00
杨庄镇同岭村商住	2019年		-	4,500.00	-	-
	2020年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50

用地项目	2021年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2022年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2023年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2024年	4,500.00	4,500.00	-	202.50	4,702.50
合计		4,500.00	4,500.00		1,012.50	5,512.50

2、各项目本息覆盖倍数

单位：亩/万元

序号	项目名称	土地净收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	3,418.90	1,225.00	2.79
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	7,492.87	2,695.00	2.78
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	12,306.48	4,410.00	2.79
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	-10,382.67	5,512.50	1.88
合计		33,600.93	13,842.50	

由上表可知，各项目的本息覆盖倍数均大于 1，各项目的收益均能覆盖项目融资的本息。

四、评价结论

根据上述测算，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的四宗土地收储项目，预期土地出让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自求平衡。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年11月22日



营业执照

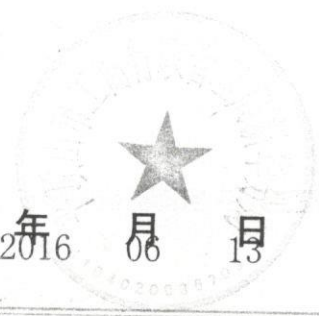
(副本)

统一社会信用代码 91410402716773770P
(1-1)

名称	平顶山市明审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	新华区中兴路10号华诚大厦8楼
法定代表人	任二营
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2008年12月26日
营业期限	2008年12月26日至2028年12月25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、法规规定的其它业 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)



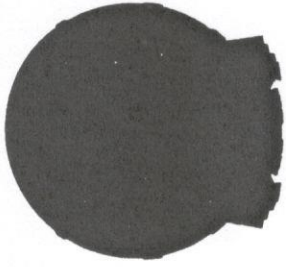
登记机关



2016 年 06 月 13 日

公告: 请于每年6月30日前报送上年度...

证书序号: NO.008394



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》。

会计师事务所 执业证书

名称:平顶山市明审会计师事务所有限公司

主任会计师:任二营

办公场所:河南省平顶山市新华区中兴路10号华诚大厦8楼

组织形式:有限责任

会计师事务所编号:41110019

注册资本(出资额):壹佰万元

批准设立文号:豫财办会(2008)57号

批准设立日期:2008-12-24

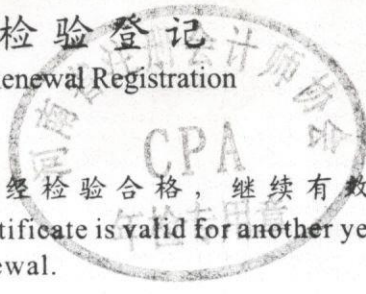


发证机关



中华人民共和国财政部制

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 411100030004

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 1997年08月15日

年 月 日
/y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=3699993806295781> 2588723004



1/1

5



姓名 任二葛

Sex 男

Date of birth 1970-03-19

Working unit 平顶山市明审会计师事务所有限公司

Identity card No. 410103197003192515



25

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 **411100C30024**

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

发证日期:
Date of Issuance **2002** 年 **05** 月 **28** 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5889118437677229> 0124453178



年 月 日
y m d
1/1



姓名	张银晓
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1972-10-02
Date of birth	
工作单位	平顶山市明审会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	410402197210020927
Identity card No.	

