

平顶山市新华区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 0142 号

平顶山市新华区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 0142 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平顶山市新华区土地储备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》。

根据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，在对平顶山市新华区土地储备项目收益预测及依据的各项假设前提下，平顶山市新华区土地储备项目相关土地预期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。

一、项目概况

平顶山市新华区土地储备项目包含两个项目，分别是：

项目一：平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储

项目

平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目包含两宗地，宗地 1：收储面积 164.6613 亩，位于新华区香山管委会杨官营村，东至香山大道、西至杨官营村、南至杨官营村、北至平煤铁路线。2013 年 6 月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市 2012 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2013〕729 号）文件，批复规划用途为商业用地；宗地 2：收储土地面积 46.6893 亩，位于新华区香山管委会杨官营村，东至香山大道、西至杨官营村、南至平煤铁路、北至十一矿土地。2017 年 5 月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市 2016 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕321 号）文件，批复规划用途为商业用地。

项目二：平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目

平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目包含三宗地，宗地 1：收储面积 49.454 亩，位于新华区焦店镇新庄村，东至平邾路、西至新庄、南至新庄、北至规划一路。2018 年 3 月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市 2017 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕416 号）文件，批复规划用途为商业用地；宗

地 2：收储面积 69.56 亩，位于新华区焦店镇焦店村，东至焦店沟西规划路、西至新华四矿风景院西墙、南至平安大道、北至新华四矿。2018 年 3 月，河南省人民政府以《河南省人民政府关于平顶山市 2017 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕416 号）文件，批复规划用途为商业用地；宗地 3：收储面积 137.5496 亩，位于新华区香山管委会张泉庄村，东至姚孟灰管、西至张泉庄村、南至平安大道、北至张泉庄村。2015 年 5 月，河南省人民政府分别下发《河南省人民政府关于平顶山市 2014 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕498 号）和《河南省人民政府关于平顶山市 2014 年度第三批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕324 号）文件，批复规划用途为商业用地。

二、本次土地出让收益情况

平顶山市新华区土地储备项目通过相关地块的出让实现项目收益。

用于偿还本息的土地信息如下：

序号	项目	土地用途	土地面积（亩）
1	平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	商业用地	211.3506
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	商业用地	256.5636
合计			467.9142

结合项目所在区域周边土地近期成交价格，综合考虑出让地

块位置、交通条件等土地状况，选用项目周边最近出让的土地均价 135 万元每亩作为项目商业用地的出让价格。

选用 2016 年 GDP 增长率 7.2%、2017 年 GDP 增长率 8.1%和 2018 年前三季度 GDP 增长率 7.5%三者较低者 7.2%预测土地价格增长。

假设平顶山市新华区土地储备项目于专项债券资金使用开始起第三年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑土地出让基金及费用（含资金）、土地收益提取各类资金等款项，项目收益情况如下：

(一) 土地价格以 7.2%的 100%增长时，项目收益明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	77,818.77
	出让亩数（亩）	467.9142
2	土地出让基金及费用（含资金）	9,831.35
3	土地收益提取各类资金	13,597.48
4	土地出让净收益(1-2-3)	54,389.94

(二) 土地价格以 7.2%的 90%增长时，项目收益明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	76,261.29
	出让亩数（亩）	467.9142
2	土地出让基金及费用（含资金）	9,675.60
3	土地收益提取各类资金	13,317.14
4	土地出让净收益(1-2-3)	53,268.55

(三) 土地价格以 7.2%的 80%增长，项目收益明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	74,724.72
	出让亩数(亩)	467.9142
2	土地出让基金及费用(含资金)	9,521.94
3	土地收益提取各类资金	13,040.56
4	土地出让净收益(1-2-3)	52,162.22

三、应付本息情况

平顶山市新华区土地储备项目拟使用土地储备专项债券资金15,260.00万元。假设利率为4.5%，期限五年，在存续期每期支付利息，到期一次偿还本金。

拟使用专项债券资金明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目总投资额	专项债券资金规模
1	平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	6,974.57	6,800.00
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	8,466.60	8,460.00
合计		15,441.17	15,260.00

存续期应付本息情况如下：

金额单位：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
第一年	15,260.00		15,260.00	4.50%	686.70
第二年	15,260.00		15,260.00	4.50%	686.70
第三年	15,260.00		15,260.00	4.50%	686.70
第四年	15,260.00		15,260.00	4.50%	686.70
第五年	15,260.00	15,260.00		4.50%	686.70
合计	/	15,260.00	/	/	3,433.50

四、项目收益与融资本息覆盖情况

所涉及的项目土地，自存续期第三年开始挂牌交易并出让，本息覆盖倍数如下：

（一）土地价格以 7.2%的 100%增长，项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	54,389.94
第四年		686.70	686.70	
第五年	15,260.00	686.70	15,946.70	
合计	15,260.00	3,433.50	18,693.50	54,389.94
本息覆盖倍数				2.91

（二）土地价格以 7.2%的 90%增长，项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	53,268.55
第四年		686.70	686.70	
第五年	15,260.00	686.70	15,946.70	
合计	15,260.00	3,433.50	18,693.50	53,268.55

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				2.85

(三) 土地价格以 7.2%的 80%增长，项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	52,162.22
第四年		686.70	686.70	
第五年	15,260.00	686.70	15,946.70	
合计	15,260.00	3,433.50	18,693.50	52,162.22
本息覆盖倍数				2.79

经专项审核，在对平顶山市新华区土地储备项目收益预测及依据的各项假设前提下，平顶山市新华区土地储备项目相关土地预期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。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《平顶山市新华区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一八年十一月十六日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

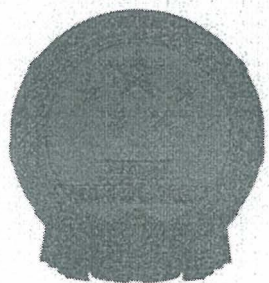
(1-1)

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



证书序号：5003300

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》。

发证机关：



河南省财政厅

二〇一一年 八月 十五日

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.



2015年03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.



2015年03月23日



姓名: 张丽
Sex: 女
出生日期: 1974-09-17
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
身份证号: 41822219740917100X
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.



2016年03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.



2017年3月30日



2018年3月30日

证书编号: 110001020081
No. of Certificate

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

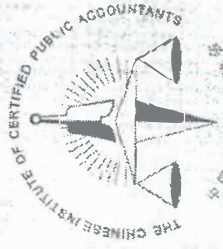
发证日期: 2006年12月16日
Date of Issuance

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.



2013年03月25日



姓名: 蔡莎
 Full name: 蔡莎
 Sex: 女
 出生日期: 1987-12-01
 Date of birth: 1987-12-01
 Working unit: 中新万信会计师事务所(特
 殊普通合伙)河南分所
 Identity card No.:
 身份证号码



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 110001020298

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
 y m d