

2019 年平顶山市土地储备中心新城区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 2-41 号

被审单位名称：平顶山市土地储备中心

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 27 日



2019 年平顶山市新城区三宗土地储备

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 2-41 号

平顶山市土地储备中心（以下简称贵单位）：

我们接受贵单位委托，对 2019 年平顶山市新城区薛庄村、硃砂洞村、东王营村三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 年平顶山市新城区薛庄村、硃砂洞村、东王营村三宗土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

一、单位基本情况

平顶山市土地储备中心位于河南省平顶山市新城区祥云路国土资源局 3 楼，统一社会信用代码 124104007355377730；法定代表人：胡京伟。平顶山市土地储备中心已被纳入了国土资源部土地储备机构名录里，名录代码为 TC410611。

二、项目概况

平顶山市新城区管委会为了全面推进城乡一体化示范区的建设，拟对下面三宗土地面积共计 899 亩进行土地收储后出让，各项目基本情况如下：

单位：亩/万元

序号	土地座落	土地报批状况	批准文号	土地面积	拟规划用途	补偿单价	资金需求
1	薛庄村	已报批	豫政土（2011）472 号 豫政土（2012）969 号 豫政土（2017）299 号 豫政土（2017）333 号	451.00	商住	44.35	20,000.00
2	砵砂洞村	已报批	豫政土（2008）432 号	242.00	商住	53.72	13,000.00
3	东王营村	已报批	豫政土（2006）14 号	206.00	教育、商住	48.54	10,000.00
合计				899.00			43,000.00

三、项目收益与现金流分析

（一）项目收益分析

该三宗土地的土地出让净收益，应为三宗土地的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%。

新城区最近商业和住宅用地成交记录如下所示。

土地成交记录表

成交时间	受让单位	土地用途	出让年限(年)	供地方式	土地位置	土地面积(亩)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)
2018年10月	平顶山市建昌房地产开发有限公司	住宅	70年	招拍挂	新城区吉祥路与凤鸣路交叉口东南角	66.68	24,006.53	360.00
2018年7月	平顶山市卓远置业有限公司	商住	住宅70年、商业40年	招拍挂	新城区滢阳路南侧	100.44	37,964.76	378.00
2018年3月	平顶山市发投土地开发有限责任公司	商业用地	40年	招拍挂	新城区吉祥路东侧、晨晖路南侧	65.76	11,178.72	170.00
2018年2月	河南省应山潢水置业有限公司	商业用地	40年	招拍挂	新城区长安大道北侧	25.60	6,910.69	270.00
2017年10月	河南御景绿洲置业有限公司	商业用地	40年	招拍挂	新城区湖滨路北侧	105.33	15,799.48	150.00
2017年8月	河南倍福利置业有限公司	住宅	70年	招拍挂	新城区凤凰山路西侧、规划道路北侧	57.53	9,146.69	159.00
合计						421.33	105,006.87	250.00

根据上述成交记录，新城区商业和住宅用地目前成交均价约250万元/亩，为保守计算，薛庄村和硃砂洞村项目为商住用地，出让单价预估为200万元每亩；东王营村项目为教育、商住用地，参考商住用地出让价格，出让单价预估为130万元每亩。

土地出让收益测算表

序号	项目	单位	计算过程	薛庄村	硃砂洞村	东王营村	合计
1	征收区域内可出让土地	亩	按规划测算	451.00	242.00	206.00	899.00
2	土地出让平均价格	万元/亩	按照现行市场价格测算	200.00	200.00	130.00	-
3	土地出让总收入	万元	1×2	90,200.00	48,400.00	26,780.00	165,380.00

4	上解及专项基金提取合计	万元	3×0.15	13,530.00	7,260.00	4,017.00	24,807.00
5	土地出让净收益	万元		76,670.00	41,140.00	22,763.00	140,573.00

（二）项目现金流分析：

单位：亩/万元

项目名称	土地面积	预计单价	预计收入	土地收储费用	上交各项基金	现金净流量
薛庄村	451.00	200.00	90,200.00	20,000.00	13,530.00	56,670.00
硃砂洞村	242.00	200.00	48,400.00	13,000.00	7,260.00	28,140.00
东王营村	206.00	130.00	26,780.00	10,000.00	4,017.00	12,763.00
合计	899.00	530.00	165,380.00	43,000.00	24,807.00	97,573.00

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。

四、本息覆盖倍数分析

平顶山市土地储备中心本次拟融资收储的三宗土地共计 899 亩，拟申请土地收储专项政府债券资金 43,000.00 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
薛庄村土地收储项目	2019年		-	20,000.00	-	-
	2020年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2021年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2022年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2023年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2024年	20,000.00	20,000.00	-	900.00	20,900.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00

硃砂洞村 土地收储 项目	2019年		-	13,000.00	-	-
	2020年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2021年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2022年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2023年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2024年	13,000.00	13,000.00	-	585.00	13,585.00
合计		13,000.00	13,000.00		2,925.00	15,925.00
东王营村 土地收储 项目	2019年		-	10,000.00	-	-
	2020年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2021年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2022年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2023年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2024年	10,000.00	10,000.00	-	450.00	10,450.00
合计		10,000.00	10,000.00		2,250.00	12,250.00

2、各项目本息覆盖倍数

单位：亩/万元

项目名称	预计出让收入	上交各项基金	土地净收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
薛庄村	90,200.00	13,530.00	76,670.00	24,500.00	3.13
硃砂洞村	48,400.00	7,260.00	41,140.00	15,925.00	2.58
东王营村	26,780.00	4,017.00	22,763.00	12,250.00	1.86
合计	165,380.00	24,807.00	140,573.00	52,675.00	2.67

由上表可知，薛庄村项目的本息覆盖倍数为 3.13、硃砂洞村项目的本息覆盖倍数为 2.58、东王营村项目的本息覆盖倍数为 1.86，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，本次评价的三宗土地收储项目，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。

平顶山市明审
会计师事务所有限公司
河南平顶山



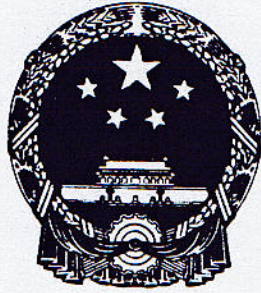
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年11月27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

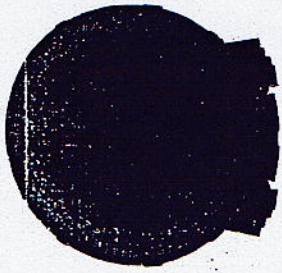
证书序号: NO.008394

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》。



中华人民共和国财政部制



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号华城大厦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



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 CFA 河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 1997 年 08 月 15 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=3699993806295781>



588723004

年 月 日
y m d

1/1

PUBLIC ACCOUNTANTS

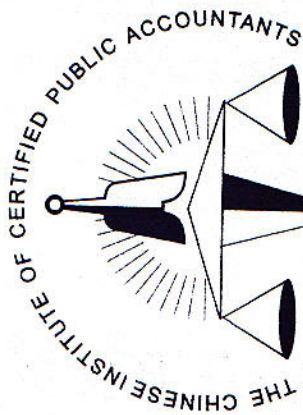
任二真 男

1970-03-19

平顶山市明津会计师事务所有限公司

License No. 410103197003192515





中国注册会计师协会

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 平顶山市阴申会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 410402197210020927
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=58891184376772294279124453178>

证书编号: 411100030024
 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: 2002年05月28日
 Date of Issuance

2018年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 CPA
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

