

平顶山市石龙区财政局

专项审计报告

AUDIT REPORT



豫五洲审专审字（2018）A015号

审计机构：河南五洲联合会计所[41000122]

所属协会：河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案，请以防伪验证码登录
www.henicpa.org.cn 首页查询报告真伪及详细信息。

2019年平顶山市石龙区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫五洲专审计(2018)第A015号

河南五洲联合会计师事务所(普通合伙)接受委托,对2019年平顶山市石龙区土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的,在审核过程中我们结合2019年平顶山市石龙区土地储备项目的具体情况,实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序,现将审核情况和总体评价结果报告如下:

一、应付本息情况

2019年平顶山市石龙区土地储备项目拟申请2019年土地储备专项债资金5,000.00万元。假设债券票面利率4.5%,期限五年,在债券存续期每年年末支付债券利息,第五年末偿还本金。土地储备专项债券资金五年存续期应还本付息情况如下:

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	还本付息合计
第一年	5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第二年	5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第三年	5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第四年	5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第五年	5,000.00	5,000.00		4.50%	225.00	5,225.00
合计		5,000.00			1,125.00	6,125.00

二、出让产生的现金净流入

1、基本假设条件及依据

平顶山市2015-2017年全区生产总值(GDP)同比增速分别为6.10%、7.70%

和 8.10%，近三年平均增速 7.30%，2018 年 GDP 目标增速为 7.50%。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.30%。

2、出让产生的净现金流入

假设 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在一年内出售完毕，分别以 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 100%	按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90%	按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80%
2019 年平顶山市石龙区土地储备项目	10,633.90	10,374.01	10,119.40

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年平顶山市石龙区土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2016-2017 年以来项目周边土地成交情况查询，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：按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.74；按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.69；按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.65。

表 1-1：按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	
第一年		225.00	225.00	
第二年		225.00	225.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		225.00	225.00	
第四年		225.00	225.00	
第五年	5,000.00	225.00	5,225.00	10,633.90
合计	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,633.90
本息覆盖倍数	1.74			

表 2-1: 按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 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	
第一年		225.00	225.00	
第二年		225.00	225.00	
第三年		225.00	225.00	
第四年		225.00	225.00	
第五年	5,000.00	225.00	5,225.00	10,374.01
合计	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,374.01
本息覆盖倍数	1.69			

表 3-1: 按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 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	
第一年		225.00	225.00	
第二年		225.00	225.00	
第三年		225.00	225.00	
第四年		225.00	225.00	
第五年	5,000.00	225.00	5,225.00	10,119.40
合计	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,119.40
本息覆盖倍数	1.65			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求, 并

根据我们对当前国内融资环境的研究,认为 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目提供足够的资金支持,保证 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目顺利完成。同时,土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目还本付息要求,实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目融资之目的使用,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,则应相应的调整总体评价结论。

河南五洲联合会计师事务所(普通合伙)



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预测说明

一、项目建设背景

2017年5月16日，财政部、国土资源部发布了62号文，明确“为完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度”，由此正式拉开我国土地储备领域发行专项债券试点的序幕。发行土地储备专项债券，对促进经济平稳健康发展、完善专项债券管理、遏制违法违规变相举债行为、深化财政与金融互动，都具有积极意义。

平顶山市石龙区土地储备项目的实施，将构筑完整的城乡交通网络，为区域内土地综合整治打下基础，将使平顶山市石龙区成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市，对提升平顶山市石龙区的城市品味，改善城乡生态环境条件、加快城乡一体化建设步伐、改善农民生活环境状况，缩小城乡差距，优化投资环境都将有着明显的作用。

为了促进本项目的尽快实施，河南八度土地规划设计有限公司接受平顶山市石龙区土地收购储备中心委托进行《2019年平顶山市石龙区土地储备项目可行性研究报告》的编制工作。

二、发行项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚户区改造债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015年4月2日，财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对

应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行5年期以上长期贷款利率4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为4.71%，深圳轨道交通14号线首期20亿元专项债券中标利率仅为3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券（二期）中标利率4.24%，长沙市轨道交通5号线专项债券预期利率约为4.5%，可见相较于PPP模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

三、项目概况

（一）项目审批情况

2018年12月3日，平顶山市石龙区国土资源局以《石龙区2019年土地收购储备计划的请示》（平龙国土资[2018]99号），向平顶山市石龙区人民政府申请土地收储计划。与平顶山市石龙区土地储备项目相关地块均包含在上述计划内。

2018年12月5日，平顶山市石龙区人民政府作出《平顶山市石龙区人民政府关于对2019年度土地储备计划的批复》（平龙政[2018]87号），对平顶山市石龙区国土资源局的请示进行了批复，同意平顶山市石龙区国土资源局《石龙区2019年土地收购储备计划的请示》。

2018年11月29日，平顶山市石龙区发展和改革委员会作出《石龙区土地收购储备中心2019年申报储备用地债券项目建议书的批复》（平龙发改[2018]106号），对石龙区土地储备用地债券项目的建设规模及内容、项目投资估算及资金来源、项目计划建设工期等作出了批复。

（二）项目建设概况

1、项目位置

项目用地七宗，如下表：

名称	位置范围	面积 (平方米)	面积(亩)
碳新材料产业园	石龙区龙河街道办事处大刘社区	318,513.33	477.76
通亚选煤	石龙区龙河街道办事处捞饭店社区	26,813.33	40.22
天鸿洗煤	石龙区人民路办事处夏庄社区	24,406.67	36.61
五七矿熔岩铁厂	石龙区龙河街道办事处捞饭店社区	38,120.00	57.18
博开水晶	石龙区人民路办事处夏庄社区	39,573.33	59.36
宝玉玻璃厂	石龙区人民路办事处夏庄社区	36,293.33	54.44
高星新型建材	石龙区人民路办事处夏庄社区	27,580.00	41.37
合计		511,299.99	766.94

2、项目土地收储规模

2019年平顶山市石龙区土地储备项目拟收储土地面积为766.94亩，收储综合整治后可实现出让土地面积约651.90亩，全部为工业用地。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 资金估算

2019年平顶山市石龙区土地储备项目总投资9,970.22万元。其中：储备土地征收补偿费用9,203.28万元，储备土地前期开发费用为766.94万元。

(2) 资金筹措

2019年平顶山市石龙区土地储备项目资金筹措方式为区政府自筹和申请土地储备专项债券资金：石龙区政府自筹项目资本金4,970.22万元，申请土地储备专项债券资金5,000.00万元。

(三) 项目实施单位基本情况

单位名称：平顶山市石龙区土地收购储备中心

单位住所：河南省平顶山市石龙区国土资源局院内

单位性质：事业单位

法定代表人：朱少锋

开办资金：0.8万元

宗旨和业务范围：规范土地市场秩序，确保土地资源的合理配置和集约利用，对存量土地和其他增量土地进行收购储备，制订年度土地收购计划，制订土地储备供应计划，管理和运作由政府依法收回的违法用地、闲置抛荒地、零征土地及无主土地、纳入政府土地储备库。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让价格预测

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	出让日期	土地性质
1	平龙国土出 (2014) 02 号	石龙区人民路西段北侧	16.9738	265.065	2014/5/28	工业用地
2	平龙国土出 (2015) 01 号	石龙区昌茂大道北段西侧	74.99	1,244.834	2016/04/18	工业用地
3	平龙国土出 (2011) 04 号	石龙区兴龙路北段	30.1554	361.9200	2014/1/27	工业用地

2019年平顶山市石龙区土地储备项目拟出让651.90亩，其中工业用地651.90亩。土地出让收入参照上述宗土地出让情况进行预测。

项目工业用地参照土地的出让情况具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总地价	每亩地价
1	平龙国土出(2014)02号	石龙区人民路西段北侧	16.97	265.065	14.50
2	平龙国土出(2015)01号	石龙区昌茂大道北段西侧	74.99	1,244.8340	16.60
3	平龙国土出(2011)04号	石龙区石龙区兴龙路北段	30.155	361.92	12.00
平均地价		15.17			

2、基于上表测算的近期项目周边土地每亩出让价格，结合土地价格预期增长率（2015-2017年平顶山市GDP平均增速7.30%），现预测项目土地未来出让价格如下：

(1) 假设土地价格增速为2015-2017年平顶山市GDP平均增速7.30%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019年平顶山市石龙区土地储备项目工业用地	9,889.32	10611.24	11385.86	12217.03	13,108.88
合计	9,889.32	10611.24	11385.86	12217.03	13,108.88

(2) 假设土地价格增速为2015-2017年平顶山市GDP平均增速7.30%的90%，即增速6.57%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019年平顶山市石龙区土地储备项目工业用地	9,889.32	10,539.05	11,231.47	11,969.37	12,755.76

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
合计	9,889.32	10,539.05	11,231.47	11,969.37	12,755.76

(3)假设预计土地价格增速为2015-2017年平顶山市GDP平均增速7.30%的80%，即增速5.84%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019年平顶山市石龙区土地储备项目工业用地	9,889.32	10,466.86	11,078.12	11,725.09	12,409.83
合计	9,889.32	10,466.86	11,078.12	11,725.09	12,409.83

3、用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益测算如下：

(1) 预计土地价格增速为2015-2017年平顶山市GDP平均增速7.30%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	13,108.88
2	七项政策提留	万元	2,474.98
4	用于资金平衡土地相关收益(1-2-3)	万元	10,633.90

七项政策提留

序号	项目	金额(万元)
1	上解省财政费用	393.27
2	国有土地收益基金	262.18
3	农业开发基金	391.14
4	新增建设用地有偿使用费	869.20
5	保障性安居工程资金	393.27
6	教育资金	82.96
7	农田水利建设资金	82.96

序号	项目	金额（万元）
合计		2,474.98

(2) 预计土地价格增速为 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90%，即增速 6.57%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	12,755.76
2	七项政策提留	万元	2,381.75
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3）	万元	10,374.01

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	382.67
2	国有土地收益基金	255.12
3	农业开发基金	391.14
4	新增建设用地有偿使用费	869.20
5	保障性安居工程资金	382.67
6	教育资金	50.47
7	农田水利建设资金	50.47
合计		10,374.01

(3) 预计土地价格增速为 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80%，即增速 5.84%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	12,409.83
2	七项政策提留	万元	2,290.43
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	10,119.40

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	372.29
2	国有土地收益基金	248.20
3	农业开发基金	391.14

序号	项目	金额（万元）
4	新增建设用地有偿使用费	869.20
5	保障性安居工程资金	372.29
6	教育资金	18.65
7	农田水利建设资金	18.65
合计		2,290.43

根据上述测算，在按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 10,633.90 万元；

同理计算，在按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90% 即 6.57% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,374.01 万元；

同理计算，在按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80% 即 5.84% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,119.40 万元。

（四）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 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 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 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（五）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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101007850627299

(1-1)

名称 河南五洲联合会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区经八路14号附19号汇元大厦

执行事务合伙人 岳学刚

成立日期 2006年02月10日

合伙期限 长期

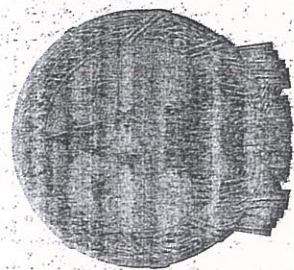
经营范围 审计：（1、审查企业会计报表，出具审计报告；2、验证企业资本金，出具验资报告；3、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；4、法律、行政法规规定的其他审计业务）；会计咨询、会计服务。（法律、法规规定应经审批，而未获审批的不得经营）

（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





证书序号: NO. 020959

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: 河南五洲联合会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 岳学刚

办公场所: 郑州市金水区经八路14号附19号汇元大厦

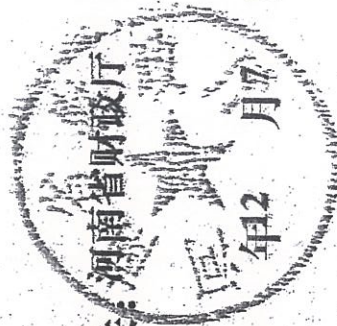
组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 41000122

注册资本(出资额): ****

批准设立文号: 豫财办会[2006]2号

批准设立日期: 2006-1-19



发证机关: 河南省财政厅

2015

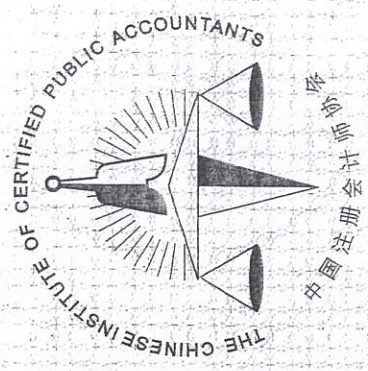
年12

月7

日

中华人民共和国财政部制

160



曹新宇
 姓名 Full name: 曹新宇
 性别 Sex: 男
 出生日期 Date of birth: 1972-07-07
 工作单位 Working unit: 河南五洲联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No.: 410121720707631



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.

2016年3月30日



2017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.

2018年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

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3月30日



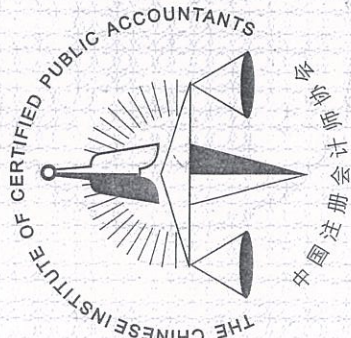
2017年3月30日

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.

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d



姓名 宋慧敏

Sex 女

出生日期 1972-02-03

Working unit 河南德普会计师事务所有限公司

Identity card No. 410728720203002

