

# 报 告 书

*Report*

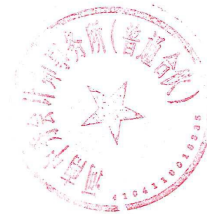
河 南 中 秀 会 计 师 事 务 所

HENAN ZHONGXIU ACCOUNTANT OFFICE

防伪验证码: jf1d p486 dp87 4808

# 平顶山市土地储备中心 高新区土地储备项目第三方评估报告

豫中秀专审字(2018)第05号



被审单位名称: 平顶山市土地储备中心

审核单位: 河南中秀会计师事务所(普通合伙)

地 址: 平顶山市建设中路 95 号四楼

电 话: 13592151278 0375—3730100

报告日期: 2018 年 11 月 27 日

平顶山市土地储备中心  
高新区土地储备项目第三方评估报告

豫中秀专审字（2018）第 05 号

平顶山市土地储备中心：

我们接受平顶山市土地储备中心（以下简称贵单位）的委托，对贵单位所提供的与该项目相关的审批文件、平顶山高新区 2019 年度土地收储专项债券发行申请统计表及其他相关资料进行了审核，我们的责任是对贵单位所提供的相关资料进行审计评估、并发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》、《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国会计法》等进行的。我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将审计情况报告如下：

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。

二、 纳入国土资源部名录及平顶山市土地储备概况

根据国土资源部办公厅于 2017 年 11 月 6 日印发的“国土资厅函（2017）1569 号”《土地储备机构名录（2017 年版）》的通知，平顶山市土地收购储备中心被纳入了国土资源部土地储备机构名录里，名录代码为 TC410611。

平顶山市土地储备概况表

地块	项目位置	项目概况	投资计划	项目实施方
高新区东任庄商住项目 1	东至昆阳大道、西至中巷路、南至湛河、北至建设路	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心
高新区东任庄商住项目 2	东至昆阳大道、西至中巷路、南至湛河、北至建设路	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心
高新区小营商住项目 1	东至开发二路、西至规划二号路、南至轻工路、北至神马大道	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心
高新区小营商住项目 2	东至开发二路、西至天源路、南至轻工路、北至神马大道	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心
高新区戴庄商住项目 1	东至遵一路、西至开发二路、北至黄河路	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心
高新区戴庄商住项目 2	东至遵一路、西至开发二路、北至黄河路	该项目规划性质主要为商住用地	2019 年土地收储，土地收储费用根据土地收储及出让进度支付	平顶山市土地储备中心

### 三、项目建设背景

(一) 项目建设背景：平顶山市高新区根据有关文件及会议精神，对下面六宗土地面积共计 66.8279 公顷即 1002.4185 亩进行土地收储，明细如下：

#### 1、高新区东任庄商住项目 1 土地储备一宗土地计

69.5835 亩，坐落在建设路东段南侧；

2、高新区东任庄商住项目 2 土地储备一宗土地计

142.038 亩，坐落在建设路东段南侧；

3、高新区小营商住项目 1 土地储备一宗土地计 80.745 亩，坐落在神马大道东段南侧；

4、高新区小营商住项目 2 土地储备一宗土地计 251.547 亩，坐落在神马大道东段南侧；

5、高新区戴庄商住项目 1 土地储备一宗土地计 203.3085 亩，坐落在黄河路东段南侧；

6、高新区戴庄商住项目 2 土地储备一宗土地计 255.1965 亩，坐落在黄河路东段南侧。

（二）地理背景：平顶山市高新区政府此次收储的 6 宗土地，拟建设商品住宅，高新区环境优美、生态宜居，有很大的区位优势和发展前景。

#### 四、项目及资金基本情况

项目一：位于平顶山市高新区建设路东段南侧高新区东任庄商住项目 1，收储土地面积 69.5835 亩，规划用途为商住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设用地，批准文号为：豫政土〔2011〕473 号。本项目预期开发成本 2296 万元，拟申请使用债券资金 2200 万元；

项目二：位于平顶山市高新区建设路东段南侧高新区东任庄商住项目 2，收储土地面积 142.038 亩，规划用途为商

住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设  
用地，批准文号为：豫政土〔2010〕878号。本项目预期开  
发成本4687万元，拟申请使用债券资金4600万元；

项目三：位于平顶山市高新区神马大道东段南侧高新区  
小营商住项目1，收储土地面积80.745亩，规划用途为商  
住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设  
用地，批准文号为：豫政土〔2018〕971号。本项目预期开  
发成本2826万元，拟申请使用债券资金2800万元；

项目四：位于平顶山市高新区神马大道东段南侧高新区  
小营商住项目2，收储土地面积251.547亩，规划用途为商  
住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设  
用地，批准文号为：豫政土〔2018〕642号，豫政土〔2018〕  
971号，豫政土〔2018〕641号。本项目预期开发成本8804  
万元，拟申请使用债券资金8800万元；

项目五：位于平顶山市高新区黄河路东段南侧高新区戴  
庄商住项目1，收储土地面积203.3085亩，规划用途为商  
住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设  
用地，批准文号为：豫政土〔2014〕328号。本项目预期开  
发成本7115万元，拟申请使用债券资金7100万元；

项目六：位于平顶山市高新区黄河路东段南侧高新区戴  
庄商住项目2，收储土地面积255.1965亩，规划用途为商  
住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设

用地，批准文号为：豫政土（2013）403号。本项目预期开发成本 8932 万元，拟申请使用债券资金 8900 万元。

#### 五、项目概算

本期土地收储共 6 个项目，共收储土地面积为 1002.4185 亩，土地储备拟申请使用债券资金共为 34400 万元，预算安排资金共为 260 万元，平顶山市高新区政府资金需求共计 34660 万元。

## 六、土地收储情况评估

序号	项目名称	征地批文	土地面积 (亩)	土地现状	用途	收储资金 (万元)	补偿时 间止	资金需 求(万 元)
1	高新区东 任庄商住 项目 1	豫政土〔2011〕473 号	69.5835	空地	商住	2296	2019.9	2296
2	高新区东 任庄商住 项目 2	豫政土〔2010〕878 号	142.038	空地	商住	4687	2019.9	4687
3	高新区小 营商住项 目 1	豫政土〔2018〕971 号	80.7450	房屋	商住	2826	2019.9	2826
4	高新区小 营商住项 目 2	豫政土〔2018〕642 号, 豫政土〔2018〕 971号, 豫政土 〔2018〕641号	251.547	房屋	商住	8804	2019.9	8804
5	高新区戴 庄商住项 目 1	豫政土〔2014〕328 号	203.3085	苗木	商住	7115	2019.9	7115
6	高新区戴 庄商住项 目 2	豫政土〔2013〕403 号	255.1965	苗木、房 屋	商住	8392	2019.9	8392
合计			1002.4185			34660		34660

## 七、项目投资回报分析

该六宗土地的土地出让净收益,应为六宗土地的预计土地出让金扣除土地收储费用。

根据平顶山市高新区与此六宗土地周边用地近两年的土地出让情况及六宗土地预计在 3 年内出让完毕的情况,预计六宗土

地的土地出让单价分别约为 198 万元 / 亩、200 万元 / 亩、199 万元 / 亩、200 万元 / 亩、200 万元 / 亩、200 万元 / 亩。故六宗土地预计土地出让收入分别为 13780 万元、28400 万元、16100 万元、50300 万元、40600 万元、51000 万元，合计 200180 万元，土地收储成本为 34660 万元，故六宗土地现金流净值为 165520 万元，现金流净值为正，表示该项目可以实施。

#### 八、平顶山市土地储备中心高新区土地收储项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目专项 到期本息 (详见此报告 第十项)
			小计	预算安排 资金	债券资金	
高新区东任庄商住项目 1	2019 年 10 月	2296	2296	96	2200	2695.00
高新区东任庄商住项目 2	2019 年 10 月	4687	4687	87	4600	5635.00
高新区小营商住项目 1	2019 年 12 月	2826	2826	26	2800	3430.00
高新区小营商住项目 2	2019 年 12 月	8804	8804	4	8800	10780.00
高新区戴庄商住项目 1	2019 年 12 月	7115	7115	15	7100	8697.50
高新区戴庄商住项目 2	2019 年 12 月	8932	8932	32	8900	10902.50

## 九、不确定性分析

### (一) 高新区东任庄商住项目 1

#### 1、现金流分析

现金流量表分析

单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	13,780.00	13,780.00
1-1	土地出让收益	13,780.00	13,780.00
2	现金流出	2,296.00	2,296.00
2-1	土地储备	2,296.00	2,296.00
3	净现金流量	11,484.00	11,484.00

#### 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, D 为分析变量。收益  $S = \text{土地数量} K * \text{土地单价} D$ 。

盈亏平衡点  $P = S = K * D = Z$

$P = D = Z / K = 2,296.00 / 69.5835 = 33.00$  万元/亩

分析结论: 当  $P < 33.00$  时, 账面投入不能预期收回。

当  $P > 33.00$  时, 账面投入达到预期目的。

当  $P = 33.00$  时, 账面投入收益平衡。

### (二) 高新区东任庄商住项目 2

#### 1、现金流分析

现金流量表分析

单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	28,400.000	28,400.000

1-1	土地出让收益	28,400.000	28,400.000
2	现金流出	4,687.000	4,687.000
2-1	土地储备	4,687.000	4,687.000
3	净现金流量	23,713.00	23,713.00

## 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系，P 为平衡点，Z 为收储资金，D 为分析变量。收益  $S = \text{土地数量 } K * \text{土地单价 } D$ 。

盈亏平衡点  $P = S = K * D = Z$

$P = D = Z / K = 4,687.000 / 142.038 = 33.00$  万元/亩

分析结论：当  $P < 33.00$  时，账面投入不能预期收回。

当  $P > 33.00$  时，账面投入达到预期目的。

当  $P = 33.00$  时，账面投入收益平衡。

### (三) 高新区小营商住项目 1

#### 1、现金流分析

现金流量表分析

单位：万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	16,100.000	16,100.000
1-1	土地出让收益	16,100.000	16,100.000
2	现金流出	2,826.000	2,826.000
2-1	土地储备	2,826.000	2,826.000
3	净现金流量	13,274.00	13,274.00

## 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系，P

为平衡点，Z 为收储资金，D 为分析变量。收益  $S=土地数量 K*土地单价 D$ 。

盈亏平衡点  $P=S=K*D=Z$

$P=D=Z/K= 2,826.000/80.7450=35.00$  万元/亩

分析结论：当  $P < 35.00$  时，账面投入不能预期收回。

当  $P > 35.00$  时，账面投入达到预期目的。

当  $P=35.00$  时，账面投入收益平衡。

#### (四) 高新区小营商住项目 2

##### 1、现金流分析

现金流量表分析

单位：万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	50,300.000	50,300.000
1-1	土地出让收益	50,300.000	50,300.000
2	现金流出	8,804.000	8,804.000
2-1	土地储备	8,804.000	8,804.000
3	净现金流量	41,496.00	41,496.00

##### 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系，P 为平衡点，Z 为收储资金，D 为分析变量。收益  $S=土地数量 K*土地单价 D$ 。

盈亏平衡点  $P=S=K*D=Z$

$P=D=Z/K= 8,804.000/251.547=35.00$  万元/亩

分析结论：当  $P < 35.00$  时，账面投入不能预期收回。

当  $P > 35.00$  时，账面投入达到预期目的。

当  $P=35.00$  时，账面投入收益平衡。

#### (五) 高新区戴庄商住项目 1

##### 1、现金流分析

现金流量表分析

单位：万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	40,600.000	40,600.000
1-1	土地出让收益	40,600.000	40,600.000
2	现金流出	7,115.000	7,115.000
2-1	土地储备	7,115.000	7,115.000
3	净现金流量	33,485.00	33,485.00

##### 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益  $S$  与出让土地单价  $D$  成线性比例关系， $P$  为平衡点， $Z$  为收储资金， $D$  为分析变量。收益  $S = \text{土地数量 } K * \text{土地单价 } D$ 。

盈亏平衡点  $P = S = K * D = Z$

$P = D = Z / K = 7,115.000 / 203.3085 = 35.00$  万元/亩

分析结论：当  $P < 35.00$  时，账面投入不能预期收回。

当  $P > 35.00$  时，账面投入达到预期目的。

当  $P = 35.00$  时，账面投入收益平衡。

#### (六) 高新区戴庄商住项目 2

##### 1、现金流分析

### 现金流量表分析

单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	51,000.000	51,000.000
1-1	土地出让收益	51,000.000	51,000.000
2	现金流出	8,932.000	8,932.000
2-1	土地储备	8,932.000	8,932.000
3	净现金流量	42,068.00	42,068.00

#### 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系, P 为平衡点, Z 为收储资金, D 为分析变量。收益  $S = \text{土地数量} K * \text{土地单价} D$ 。

盈亏平衡点  $P = S = K * D = Z$

$P = D = Z / K = 8,932.000 / 255.1965 = 35.00$  万元/亩

分析结论: 当  $P < 35.00$  时, 账面投入不能预期收回。

当  $P > 35.00$  时, 账面投入达到预期目的。

当  $P = 35.00$  时, 账面投入收益平衡。

#### (七) 六个项目综合评估分析

##### 1、现金流分析

### 现金流量表分析

单位: 万元

序号	项目名称	增加	合计
1	现金流入	200,180.000	200,180.000
1-1	土地出让收益	200,180.000	200,180.000
2	现金流出	34,660.000	34,660.000
2-1	土地储备	34,660.000	34,660.000
3	净现金流量	165,520.00	165,520.00

## 2、盈亏平衡原理

假定出让土地收益 S 与出让土地单价 D 成线性比例关系，P 为平衡点，Z 为收储资金，D 为分析变量。收益  $S = \text{土地数量} K * \text{土地单价} D$ 。

盈亏平衡点  $P = S = K * D = Z$

$P = D = Z / K = 34,660.000 / 1002.4185 = 34.58$  万元/亩

分析结论：当  $P < 34.58$  时，账面投入不能预期收回。

当  $P > 34.58$  时，账面投入达到预期目的。

当  $P = 34.58$  时，账面投入收益平衡。

## 十、覆盖率

平顶山市土地储备中心本次收储的六宗土地共计 1002.4185 亩，拟申请使用债券资金 34400.00 万元，期限 5 年。

拟申请使用债券资金主要用于平顶山市上述六宗土地的收储。假设票面利率为 4.50%，期限五年，偿还方式为每年偿还利息，到期时一次全部偿还本金。

### 土地储备项目融资还本付息情况

#### 1、高新区东任庄商住项目 1

单位：万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区东任庄商住项目 1	2019	2200			2200	99.00	99.00
	2020	2200			2200	99.00	99.00
	2021	2200			2200	99.00	99.00
	2022	2200			2200	99.00	99.00
	2023	2200		2200		99.00	2299.00
合计						495.00	2695.00

2、高新区东任庄商住项目 2 单位: 万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区东任庄商住项目 2	2019	4600			4600	207.00	207.00
	2020	4600			4600	207.00	207.00
	2021	4600			4600	207.00	207.00
	2022	4600			4600	207.00	207.00
	2023	4600		4600		207.00	4807.00
	合计					1035.00	5635.00

3、高新区小营商住项目 1 单位: 万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区小营商住项目 1	2019	2800			2800	126.00	126.00
	2020	2800			2800	126.00	126.00
	2021	2800			2800	126.00	126.00
	2022	2800			2800	126.00	126.00
	2023	2800		2800		126.00	2926.00
	合计					630.00	3430.00

4、高新区小营商住项目 2 单位: 万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区小营商住项目 2	2019	8800			8800	396.00	396.00
	2020	8800			8800	396.00	396.00
	2021	8800			8800	396.00	396.00
	2022	8800			8800	396.00	396.00
	2023	8800		8800		396.00	9196.00
	合计					1980.00	10780.00

5、高新区戴庄商住项目 1 单位: 万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区戴庄商住项目 1	2019	7100			7100	319.50	319.50
	2020	7100			7100	319.50	319.50
	2021	7100			7100	319.50	319.50
	2022	7100			7100	319.50	319.50
	2023	7100		7100		319.50	7419.50
	合计					1597.50	8697.50

6、高新区戴庄商住项目 2

单位: 万元

项目名称	年度	初期本金金额	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
高新区戴庄商住项目 2	2019	8900			8900	400.50	400.50
	2020	8900			8900	400.50	400.50
	2021	8900			8900	400.50	400.50
	2022	8900			8900	400.50	400.50
	2023	8900		8900		400.50	9300.50
	合计					2002.50	10902.50

7、平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目收益与融资平衡情况,该六宗土地的覆盖率=地块出让收入/还本付息总额,具体详见下表平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目收益与融资平衡情况表。

平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位: 亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	还本付息总额	土地出让对融资成本覆盖倍数
高新区东任庄商住项目 1	69.5835	商住	2296	11484	2695.00	4.26
高新区东任庄商住项目 2	142.0380	商住	4687	23713	5635.00	4.21
高新区小营商住项目 1	80.7450	商住	2826	13274	3430.00	3.87
高新区小营商住项目 2	251.5470	商住	8804	41496	10780.00	3.85
高新区戴庄商住项目 1	203.3085	商住	7115	33485	8697.50	3.85
高新区戴庄商住项目 2	255.1965	商住	8932	42068	10902.50	3.86

高新区东任庄商住项目 1 土地出让对融资成本覆盖倍数为

4.26, 高新区东任庄商住项目 2 土地出让对融资成本覆盖倍数为 4.21, 高新区小营商住项目 1 土地出让对融资成本覆盖倍数为 3.87, 高新区小营商住项目 2 土地出让对融资成本覆盖倍数为 3.85, 高新区戴庄商住项目 1 土地出让对融资成本覆盖倍数为 3.85, 高新区戴庄商住项目 2 土地出让对融资成本覆盖倍数为 3.86, 所以此六宗土地储备项目收益可以覆盖成本。

#### 十一、结论及建议

通过对平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目资金需求预期净收益现金流和财务经营指标评价分析和测算, 此六宗土地收储项目的资金投入和收益账面完全达到自求平衡。具体分项如下:

1、此六宗土地储备项目收储资金共计 34660 万元, 拟申请土地收储使用债券资金共计 34400 万元, 预算安排资金共计 260 万元;

2、此六宗土地预计土地出让收益为 200180 万元, 土地收储成本为 34660 万元, 此六宗土地现金流净值为 165520 万元, 现金流净值为正, 表示该项目可以实施;

3、此六宗土地储备项目收益都可以覆盖成本, 详见平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目收益与融资平衡情况表。

(此页无正文)

河南中秀  
会计师事务所  
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 91410402MA3X9QXK6J

(1-1)

名称 河南中秀会计师事务所(普通合伙)

类型 非公司私营企业

主要经营场所 河南省平顶山市建设中路95号四楼406号

执行事务合伙人 贝战奎

成立日期 2009年02月26日

合伙期限 2009年02月26日至2039年02月26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、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08月24日

企业信用信息公示系统网址:

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0009849

### 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南中秀会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 贝战奎

主任会计师:

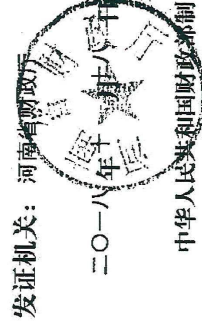
经营场所: 平顶山市建设中路95号四楼406号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41110021

批准执业文号: 豫财办会(2009)7号

批准执业日期: 2009年02月10日





姓名 战奎

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1970-09-13

Date of birth

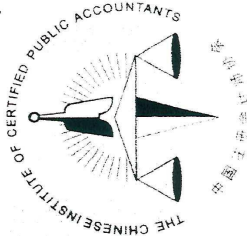
工作单位 河南中类会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 410403197009133512

Identity card No.

证书编号: 41110030011  
发证日期: 2007年10月11日  
Date of Issuance  
批准注册机构: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
本证书检验合格, 有效期为一年  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.  
2010年3月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

CPA

本证书经验合格，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

证书编号: 41100150002  
No. of Certificate

批准注册办: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年08月08日  
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 雷留聚  
Full name

性别: 男  
Sex

出生日期: 1968-10-16  
Date of birth

工作单位: 河南中秀会计师事务所(普通)  
Working unit

身份证号码: 410403196810161012  
Identity card No.



