

2019 年尉氏县港尉新区  
开发收储新增建设用地项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

和信专字（2018）第 090075 号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇一八年十二月十六日

**2019 年尉氏县港尉新区  
开发收储新增建设用地项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信专字（2018）第 090075 号**

我们接受尉氏县土地收购储备交易中心（以下简称“申请人”）委托，对 2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目的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》。相关储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们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。

本专项评价报告仅供本次申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益能够覆盖债券还本付息情况，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目位置

2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目包括：岗李乡韩佐村、老庄师村和小庄村（四至范围：东临老庄师村土地、西临肖庄村土地、南临规划道路、韩佐村土地、肖庄村土地及老庄师村土地、北临规划道路）、岗李乡胡家村（四至范围：东临胡家村土地、西临胡家村土地、北临胡家村土地）、岗李乡胡家村、霍庄村和占庄村（东临占庄村和霍庄村土地、西临占庄村和胡家村土地、南临胡家村和霍庄村土地、北临占庄村土地）进行征收改造，并对改造范围内土地进行整理。土地收储整理完成后，按照《尉氏县城市总体规划（2017—2035 年）》要求项目建设范围内岗李乡韩佐村、老庄师村和小庄村地块用地面积 334.08 亩；岗李乡胡家村地块用地面积 212.04 亩；岗李乡胡家村、霍庄村和占庄村地块用地面积 166.69 亩；三地块合计总用地面积 712.82 亩，全部用于其他普通商品住房用地。

### （二）项目建设工期

项目建设期一年。

### （三）资金来源

项目建设单位申请土地储备政府专项债券 30,000.00 万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### （一）本期债券应付本息情况

本次申请人拟就 2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目申请专项债券，申请专项债券 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 3 年，在债券存续期按期付息，到期还本，自债权发行之日起三年债券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
第一年			30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00	30,000.00		4.50%	1,350.00
合计		30,000.00			4,050.00

## (二) 土地出让价格及增速预测

### 1. 土地价格预测

查询近两年开封市尉氏县土地收购储备交易中心土地出让信息。

尉氏宏泰房地产开发有限公司使用的一宗住宅用地，位于城关镇小东门村，宗地土地使用权面积 22.9185 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 12 月 3 日以出让方式取得，土地使用权单价 108.18 万元/亩。

尉氏县金财投资发展有限公司使用的一宗住宅用地，位于尉氏县邢庄乡，宗地土地使用权面积 85.881 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 12 月 3 日以出让方式取得，土地使用权单价 110.25 万元/亩。

尉氏东衡置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于大桥乡要庄村，宗地土地使用权面积 18.69 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 10 月 8 日以出让方式取得，土地使用权单价 92 万元/亩。

郑州航空港区航程置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于双鹤湖五街以东、规划工业九路以北，宗地土地使用权面积 85.6326 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 1 月 11 日以出让方式取得，土地使用权单价 165.54 万元/亩。

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合尉氏县 GDP 最近三年平均增速（11%），谨慎估算港尉新区内各类型土地成交价格如下表：

区域/土地类型	单位	其他普通商品住房用地
港尉新区	万元/亩	120

## 2. 土地价格增速预测

计算土地价格增长，我们以尉氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（8.8%）与尉氏县 GDP 最近三年平均增速（11%）孰低确定目标增速，并以目标增速的 80%比例计算土地价格增长，如下表所示：

区域/土地类型	目标增速的 80%
港尉新区	7.04%

### （三）预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况

#### 1. 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格目标增长率（为尉氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（8.8%）的 80%为土地价格增长）。现预测项目出让区实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

区域/土地类型	2018 年	第一年	第二年	第三年
其他普通商品住房用地	85,538.40	91,560.30	98,006.15	104,905.78
土地出让收入	85,538.40	91,560.30	98,006.15	104,905.78

#### 2. 土地出让收益预测

按照融资存续期第二年开始出售土地至第三年出售完毕，分别完成总出让地块的 50%、50%。

测算表：按目标增速 8.8%的 80%比例计算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目土地价格增长的情况下土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

序号	项目	尉氏县港尉新区	合计
1	出让土地收入	101,455.97	101,455.97
2	政策性基金及费用	30,130.67	30,130.67
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	71,325.30	71,325.30

### 3. 还本付息测算

本次评价的尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，土地挂牌出让价格分别以尉氏县 2018 年政府工作报告中 GDP 预期增速 8.8%的 80%比例增长时，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况：

测算表：按目标增速 8.8%的 80%比例计算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

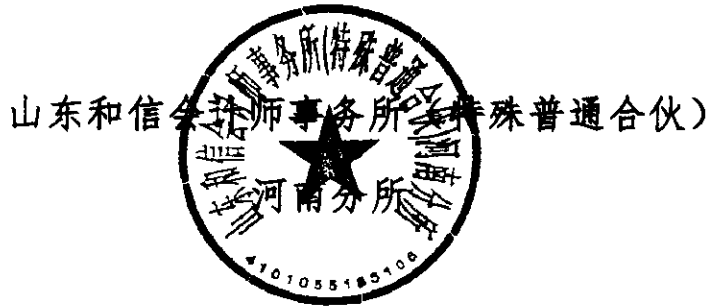
金额单位：人民币万元

年度	项目收益合计	融资本息支付	
	尉氏县港尉新区	本金	利息
第一年			1,350.00
第二年	35,662.65		1,350.00
第三年	35,662.65	30,000.00	1,350.00
合计	71,325.30	30,000.00	4,050.00
本息覆盖倍数			2.09

## 三、总体评价结果

经测算，我们认为，在 2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为 2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价签字盖章页)



中国·郑州



二〇一八年十二月十六日

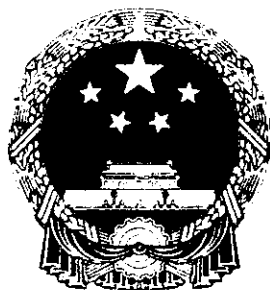
附件：

按目标增速 8.8%的 80%比例计算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目收益对融资本息的覆盖情况：

金额单位：人民币万元

项目	金额
预计出让收入	101,455.97
上解财政费用	3,043.68
国有土地收益基金	2,029.12
农业开发基金	213.39
保障性安居工程资金	3,043.68
土地开发费用	3,969.48
教育资金	8,915.66
农田水利建设资金	8,915.66
税费合计	30,130.67
净收益	71,325.30
本息覆盖倍数	2.09

综合考虑，选用目标增速 8.8%的 80%比例测算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目本息覆盖倍数，测算结果为 2.09 作为本报告的项目收益与融资本息的覆盖倍数。尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目可以实现项目收益和融资自求平衡。



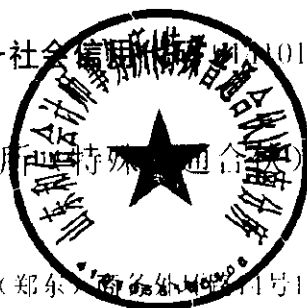
# 营业执照

(副本)

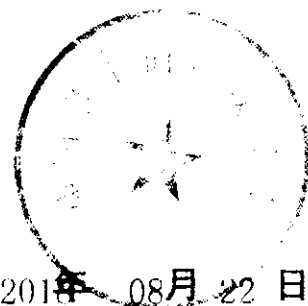
统一社会信用代码 91410100MA3X4YL00H

(1--1)

**名称** 山东和信会计师事务所(普通合伙)河南分所  
**类型** 非公司私营企业  
**营业场所** 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环11号13层1303号  
**负责人** 冯宏志  
**成立日期** 2015年11月05日  
**营业期限**  
**经营范围** 审查企业财务报表;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。  
 (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)



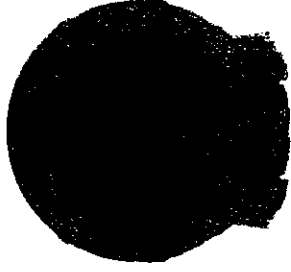
登记机关



2016年08月22日

# 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》。



会计师事务所名称

## 执业证书



名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

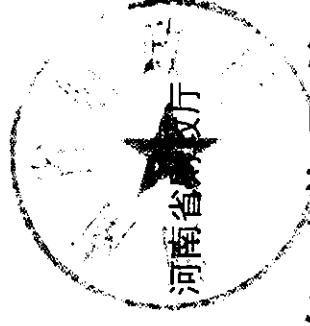
负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年九月十四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册税务师年检合格，准予年检。  
This certificate is valid for another year after successful renewal.



中勤万信河南分  
Zhongqin Wanxin Henan Branch

注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit of CPA

注册税务师  
Applicant: 李素华  
Li Suhua

中勤万信河南分  
Zhongqin Wanxin Henan Branch

李素华  
Li Suhua

2016年12月26日  
2016  
12  
26

李素华  
Li Suhua

山东和信河南分  
Shandong Hexin Henan Branch

李素华  
Li Suhua

2016年12月26日  
2016  
12  
26

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册税务师年检合格，准予年检。  
This certificate is valid for another year after successful renewal.

注册税务师年检合格，准予年检。  
This certificate is valid for another year after successful renewal.

江财河南分  
Jiangcai Henan Branch

注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit of CPA

注册税务师  
Applicant: 李素华  
Li Suhua

李素华  
Li Suhua

2016年12月26日  
2016  
12  
26

李素华  
Li Suhua



2016年12月26日  
2016  
12  
26



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册税务师年检合格，准予年检。  
This certificate is valid for another year after successful renewal.

注册税务师年检合格，准予年检。  
This certificate is valid for another year after successful renewal.

2016年12月26日  
2016  
12  
26

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.



2010年3月20日

年 月 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.

年 月 日



姓 名 刘娟  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1987-07-10  
Date of birth  
工作单位 河南立信会计师事务所有限公司河南分公司  
Working unit  
身份证号码 411521198707100527  
Identification 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.



年 月 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.

110001620160

河南省注册会计师协会  
Institution of CPAs of Henan

2010年3月20日



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
2014 3 5 6

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
2014 3 5 6

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

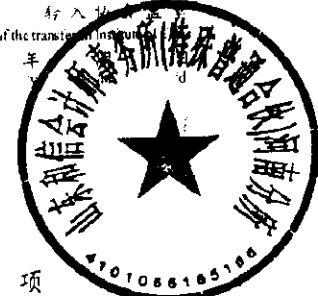
年 月 日  
2 11 14

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
2 11 14



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 9 月 7 日  
3 9 7

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 9 月 7 日  
3 9 7