

2019年开封市杞县土地储备项目和河南鑫杞
农产品现货交易中心地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2018）第090079号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇一八年十二月一十六日

目录

一、项目概况.....	2
二、项目收益及现金流入预测.....	3
(一) 本期债券应付本息情况.....	3
(二) 土地出让价格及增速预测.....	3
(三) 预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况.....	5
三、总体评价结果.....	8

2019 年开封市杞县土地储备项目和河南鑫杞

农产品现货交易中心地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 090079 号

我们接受杞县土地收购储备中心（以下简称“申请人”）委托，对 2019 年杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块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》。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

杞县土地储备项目的位置：杞县产业聚集区包括：彭庄村、南花村、邵洼村、林庄村、刘寨村和袁洼村（彭庄村土地、南花村土地、邵洼村土地、林庄村土地、刘寨村土地和袁洼村土地）；杞县城关镇包括：徐楼村、孟岗村、二顷园城中村、牛角庄村、东关村、边庄村、王堂村、西关村、汪童庄村（徐楼村和金城大道北电业局东土地、孟岗村金城大道北土地、二顷园大同中学对面土地、牛角庄村金城大道南土地、东关村土地、王堂村土地、西关村土地、汪童庄村土地）；杞县葛岗镇包括：葛岗镇西、十里岗村（葛岗镇西和开杞公路南土地、葛岗镇十里岗村土地）；杞县五里河镇包括：史庄村、马楼村（史庄村土地、马楼村土地）；杞县阳堎镇白塔村（白塔村土地）；河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目的位置：杞县产业聚集区（经五路北段西经六路东大蒜市场南土地），并对其进行征收改造，对改造范围内土地进行整理。土地收储整理完成后，按照《杞县城市总体规划（2009—2030年）》要求项目建设范围内产业聚集区地块用地面积1196.27亩；城关镇地块用地面积772.37亩；葛岗镇地块用地面积689.89亩；五里河镇地块用地面积217.24亩；阳堎镇地块用地面积42.29亩；地块合计总用地面积2,918.05亩，工业用地775.31亩，教育用地134.94亩，商业用地549.63亩，住宅用地1,458.17亩。

（二）项目建设工期

杞县土地储备项目建设期一年；

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目建设期一年；

（三）资金来源

杞县土地储备项目拟申请68,275.00万元专项债券资金；

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目拟申请14,400.00万元专项债券资金；

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 年杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目申请专项债券资金，合计申请专项债券资金 82,675.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 3 年，在债券存续期每年按期付息，到期一次偿还本金。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	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第二年	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第三年	82,675.00	82,675.00		4.50%	3,720.38
合计		82,675.00			11,161.14

(二) 土地出让价格及增速预测

1. 土地价格预测

查询近三年开封市杞县土地交易中心土地出让信息。

河南省昌亚塑料制品有限公司使用的一宗工业用地，位于产业集聚区金城大道南侧、经五路东，宗地土地使用权面积 56.9000 亩，土地用途为工业用地，于 2018 年 3 月 12 日以出让方式取得，土地使用权单价 13.01 万元/亩。

开封市一品房地产开发有限公司使用的一宗住宅用地，位于杞县产业集聚区金城大道南侧、地税局东，宗地土地使用权面积 9.4905 亩，土地用途为住宅用地，于 2017 年 12 月 15 日以出让方式取得，土地使用权单价 96.00 万元/亩。

杞县城市发展投资有限公司使用的一宗住宅用地，位于杞县城关镇 G106 西、杞县自来水公司南，宗地土地使用权面积 49.8036 亩，土地用途

为住宅用地,于2018年11月28日以出让方式取得,土地使用权单价100.10万元/亩。

开封市东磁房地产开发有限公司使用的一宗住宅用地,位于杞县建设路西段路南,宗地土地使用权面积7.0623亩,土地用途为其他普通商品住房用地,于2018年7月21日以出让方式取得,土地使用权单价91.74万元/亩。

杞县红豆豆家世界商贸有限公司使用的一宗商业用地,位于杞县城关镇建设路西段路南,宗地土地使用权面积10.0382亩,土地用途为商业用地,于2016年3月4日以出让方式取得,土地使用权单价126.80万元/亩。

杞县方圆宏业房地产开发有限公司使用的一宗商业用地,位于杞县城关镇银河路南段路西、规划路路南,宗地土地使用权面积13.6616亩,土地用途为商业用地,于2016年12月2日以出让方式取得,土地使用权单价145.67万元/亩。

河南品诺格有限公司使用的一宗工业用地,位于杞县幸福干渠西侧、开杞路北侧,宗地土地使用权面积15.9624亩,土地用途为工业用地,于2018年9月14日以出让方式取得,土地使用权单价14.01万元/亩。

杞县豫东商贸城开发建设有限公司使用的一宗住宅用地,位于杞县G106西、五里河加油站对面,宗地土地使用权面积6.2981亩,土地用途为住宅用地,于2016年9月2日以出让方式取得,土地使用权单价62.80万元/亩。

杞县昆达燃气服务有限公司使用的一宗商业用地,位于杞县邢口转盘西、S豫04北,宗地土地使用权面积5.8300亩,土地用途为商业用地,于2017年5月3日以出让方式取得,土地使用权单价40.09万元/亩。

根据以上近期市场类似土地出让成交价格,结合杞县GDP最近三年平均增速8.90%,估算杞县区域内各类型土地成交价格如下表:

区域/土地类型	单位	工业	教育	商服	住宅
产业聚集区	万元/亩	13.00		120.00	96.00
城关镇	万元/亩	13.00	60.00		100.00
葛岗镇	万元/亩	14.00		72.00	
五里河镇	万元/亩	9.60	37.20		62.00
阳堌镇	万元/亩			40.00	

2. 土地价格增速预测

计算土地价格增长,我们以杞县2018年政府工作报告中预期增速8.00%与杞县GDP最近三年平均增速8.90%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%
产业聚集区	6.40%
城关镇	6.40%
葛岗镇	6.40%
五里河镇	6.40%
阳堌镇	6.40%

(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(为杞县2018年政府工作报告中预期增速8.00%的80%为土地价格增长)。现预测杞县土地储备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
工业用地	7,251.19	7,715.26	8,209.04	8,734.42
教育用地	6,781.30	7,215.30	7,677.08	8,168.41
商服用地	19,500.08	20,748.09	22,075.97	23,488.83
住宅用地	138,649.38	147,522.94	156,964.40	167,010.13
土地出让收入	172,181.95	183,201.59	194,926.49	207,401.79

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备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
工业用地	3,120.00	3,319.68	3,532.14	3,758.20
商服用地	31,200.00	33,196.80	35,321.40	37,581.96
土地出让收入	34,320.00	36,516.48	38,853.54	41,340.16

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备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
工业用地	10,371.19	11,034.94	11,741.18	12,492.62
教育用地	6,781.30	7,215.30	7,677.08	8,168.41
商服用地	50,700.08	53,944.89	57,397.36	61,070.79
住宅用地	138,649.38	147,522.94	156,964.41	167,010.13
土地出让收入	206,501.94	219,718.07	233,780.03	248,741.95

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8.00%的80%比例计算杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地价格增长的情况下土地收益预测情况分别如下：

杞县土地储备项目土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
1	出让土地收入	8,471.73	7,922.75	22,782.40	161,987.27	201,164.15
2	政策性基金及费用	2,940.03	2,749.52	7,906.42	56,216.15	69,812.12

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	5,531.70	5,173.23	14,875.98	105,771.12	131,352.03

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
1	出让土地收入	8,471.73	7,922.75	22,782.40	161,987.27	201,164.15
2	政策性基金及费用	2,940.03	2,749.52	7,906.42	56,216.15	69,812.12
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	5,531.70	5,173.23	14,875.98	105,771.12	131,352.03

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
1	出让土地收入	12,116.90	7,922.75	59,234.08	161,987.27	241,261.00
2	政策性基金及费用	4,206.63	2,750.54	20,564.31	56,237.16	83,758.64
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	7,910.27	5,172.21	38,669.77	105,750.11	157,502.36

3. 还本付息测算

本次评价的杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目，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杞县2018年政府工作报告中GDP预期增速8.00%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8.00%的80%比例计算杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数分别如下：

杞县土地储备项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益合计	融资本息支付
----	--------	--------

		本金	利息
第一年			3,072.38
第二年	63,639.55		3,072.38
第三年	67,712.48	68,275.00	3,072.38
合计	131,352.03	68,275.00	9,217.14
本息覆盖倍数			1.70

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益合计	融资本息支付	
		本金	利息
第一年			648.00
第二年	12,669.73		648.00
第三年	13,480.59	14,400.00	648.00
合计	26,150.32	14,400.00	1,944.00
本息覆盖倍数			1.60

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益合计	融资本息支付	
		本金	利息
第一年			3,720.38
第二年	76,309.28		3,720.38
第三年	81,193.07	82,675.00	3,720.38
合计	157,502.35	82,675.00	11,161.14
本息覆盖倍数			1.68

三、总体评价结果

经测算，我们认为，在2019年杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备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 年杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价签字盖章页)

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月一十六日

附件：

按目标增速 8.00%的 80%比例计算杞县土地储备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	201,164.14
上解财政费用	6,034.92
国有土地收益基金	4,023.28
农业开发基金	1,209.03
保障性安居工程资金	6,034.92
新增土地有偿使用费	4,038.14
土地开发费用	12,507.05
教育资金	17,982.38
农田水利建设资金	17,982.38
税费合计	69,812.11
净收益	131,352.03
本息覆盖倍数	1.70

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备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	40,096.85
上解财政费用	1,202.91
国有土地收益基金	801.94
农业开发基金	250.00
保障性安居工程资金	1,202.91
新增土地有偿使用费	835.00
土地开发费用	2,492.96
教育资金	3,580.41
农田水利建设资金	3,580.41
税费合计	13,946.52
净收益	26,150.32

项目	金额
本息覆盖倍数	1.60

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备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	241,261.00
上解财政费用	7,237.83
国有土地收益基金	4,825.22
农业开发基金	1,459.03
保障性安居工程资金	7,237.84
新增土地有偿使用费	4,873.14
土地开发费用	15,000.00
教育资金	21,562.79
农田水利建设资金	21,562.79
税费合计	83,758.65
净收益	157,502.35
本息覆盖倍数	1.68

综合考虑，选用目标增速 8.00% 的 80% 比例测算杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目本息覆盖倍数，测算结果分别为 1.70、1.60 作为本报告的项目收益与融资本息的覆盖倍数。杞县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(特殊普通合伙)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)商务外环路14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。

此件与原件一致
再次复印无效

(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22日

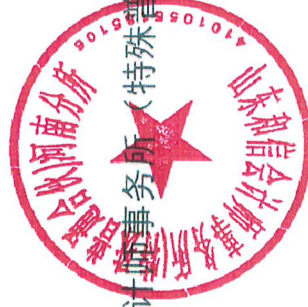


证书序号: 5003320

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》。

会计师事务所分所 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 四 日

此件与原件一致
再次复印无效

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3月30日

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.

证书编号: 110001629949
No. of Certificate
河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs
2013年12月08日
Date of issuance



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
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
山东和信河南分
CPAs

2016年9月20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.



2016年8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.

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
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月5日
同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)河南分
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年3月5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

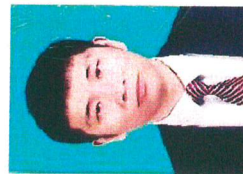
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 刘雁斌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1992-11-22
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410823199211220093



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 370100010138

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