

2019年开封市通许县土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2018）第 090062 号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇一八年十二月十七日

目录

一、项目概况	2
(一) 项目位置.....	2
(二) 项目建设工期	2
(三) 资金来源.....	2
二、项目收益及现金流入预测	2
(一) 本期债券应付本息情况.....	2
(二) 土地出让价格及增速预测	3
1、土地价格预测	3
2、土地价格增速预测.....	4
(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	5

2019 年开封市通许县土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 090062 号

我们接受通许县土地储备中心（以下简称“申请人”）委托，对 2019 年开封市通许县土地储备项目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，开封市通许县土地储备项目现金流入预测表公允的反映了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 年开封市通许县土地储备项目位于开封市通许县县城及乡镇，本次收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

(二) 项目建设工期

项目建设期一年。

(三) 资金来源

本项目资金需求总额 58,435.59 万元。申请地方政府土地储备专项债券资金 58,435.59 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 年开封市通许县土地储备项目申请专项债券资金 58,435.59 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 3 年，在债券存续期内按期付息，到期还本。

自申请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	偿还本息合计
第一年			58,435.59	4.50%	2,629.60	2,629.60
第二年	58,435.59		58,435.59	4.50%	2,629.60	2,629.60
第三年	58,435.595	58,435.59		4.50%	2,629.60	61,065.19
合计		58,435.59			7,888.80	66,324.39

(二) 土地出让价格及增速预测

1、土地价格预测

查询近 2 年通许县土地出让信息，近 2 年本项目涉及的土地用途出让平均价格如下：

①住宅用地：

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
1	河南永旺置业有限公司	住宅用地	100.47	通政土【2018】4号	13,973.38	139.08
2	通许县田润置业有限公司	住宅用地	7.86	通政土【2016】4号	395.53	50.32
3	李奇俊	住宅用地	89.08	通政土【2018】28号	13,003.88	145.98
4	李奇俊	住宅用地	94.1	通政土【2018】28号	13,821.95	146.89
5	开封冠晟置业有限公司	住宅用地	14.69	通政土【2018】24号	2,065.76	140.62
6	娄本峰	住宅用地	4.45	通政土【2016】41号	277.72	62.41
7	张黎明	住宅用地	59.96	通政土【2016】28号	4,976.93	83.00
8	开封市永岭置业有限公司	住宅用地	34.79	通政土【2017】16号	2,038.92	58.61
9	开封市盛广置业有限公司	住宅用地	15.1	通政土【2017】17号	983.53	65.13
10	开封市盛广置业有限公司	住宅用地	18.42	通政土【2017】18号	1,199.76	65.13
11	通许鸿浦置业有限公司	住宅用地	24.27	通政土【2017】20号	1,407.51	57.99
12	开封京浚置业有限公司	住宅用地	40.02	通政土【2018】24号	5,211.62	130.23
13	开封智扬实业有限公司	居住用地	54.36	通政土【2016】27号	2,446.22	45.00
14	开封智扬实业有限公司	居住用地	57.53	通政土【2016】27号	2,588.63	45.00
15	开封市骏德置业有限公司	居住用地	1.81	通政土【2016】40号	117.80	65.08
16	通许县金达商贸城市场开发有限公司	居住用地	13.67	通政土【2016】35号	793.06	58.01
平均单价						103.56

②工业用地

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	河南偃大农业发展有限公司	工业用地	24.91	通政土【2018】2号	201.76	8.10
2	河南偃大农业发展有限公司	工业用地	25.41	通政土【2018】2号	205.82	8.10
3	开封市会霞车业有限公司	工业用地	9.83	通政土【2018】5号	108.12	11.00
4	开封飞立木业有限公司	工业用地	40.01	通政土【2018】73号	383.00	9.57
5	开封汉东木业有限公司	工业用地	20.31	通政土【2018】72号	194.48	9.58
6	班秋华	工业用地	20.35	通政土【2018】71号	194.79	9.57
7	开封鑫欧美嘉木业有限公司	工业用地	15.19	通政土【2018】70号	145.37	9.57
8	开封联诚木业有限公司	工业用地	15.12	通政土【2018】75号	144.76	9.57
9	韩张论	工业用地	15.15	通政土【2018】78号	145.08	9.58
10	开封盛玺木业有限公司	工业用地	15.19	通政土【2018】76号	145.44	9.57
11	开封联诚木业有限公司	工业用地	37.05	通政土【2018】74号	354.65	9.57
平均地价						9.32

③教育用地：

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	河南省柔道运动学校	教育用地	4.42	通政土【2018】1号	85.59	19.36
2	通许县丽星高级中学	教育用地	60.20	通政土【2018】29号	1,685.64	28.00
3	通许恒兴商贸有限公司	教育用地	80.01	通政土【2018】55号	1,568.15	19.60
平均地价						23.09

④商服用地：

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	开封彦鹏置业有限公司	商服用地	1.78	通政土【2018】25号	195.89	110.05
2	张黎明	商服用地	63.67	通政土【2016】28号	5,411.54	84.99
平均地价						85.68

2、土地价格增速预测

土地价格增速方面，通许县2015年、2016年、2017年GDP增长率分别为9.40%、8.60%、8.60%，近三年平均增速8.87%，2018年通许县政府

工作报告指出 GDP 预期目标增长率 8.5%,本次预测按照通许县近三年 GDP 平均增速与 2018 年预期目标孰低原则确定土地价格的目标增速,并以目标增速的 80%比例计算土地价格增长,即土地价格增长率为 6.80%。

(三) 预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况

1.根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,预测项目出让实现土地出让收益情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	367,310.26
2	土地出让基金及费用	43,184.24
3	土地收益提取各类资金	64,825.22
4	土地出让净收入	259,300.80

2.本息覆盖情况

本次评价的开封市通许县土地储备项目,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,预期土地出让收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数:

金额单位:人民币万元

序号	项目	金额
1	出让净收益	259,300.80
2	本息合计	66,324.39
3	本息覆盖倍数	3.91

三、总体评价结果

经测算,我们认为,在 2019 年开封市通许县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 年开封市通许县土地储备项目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)
河南分所



中国·郑州

中国注册会计师:董磊



中国注册会计师:史晓芳



二〇一八年十二月十七日



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。
(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



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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:



二〇一六年九月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 葛磊
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1988-10-04
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)河南分所
 身份证号 370100198810041398
 ID 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.

证书编号:
 No. of Certificate 37010010139

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance 2018 05 11

年 月 日
 /y /m /d



姓名: 史晓芳
 Full name: 史晓芳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1990-02-26
 Date of Birth: 1990-02-26
 工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 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: 410184199002263243
 Identity card No.: 410184199002263243



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 370100010136

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 2016 年 05 月 18 日