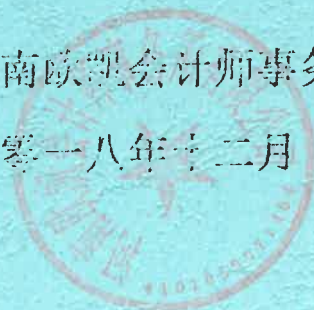


# 临颍县城关镇东关村土地收储项目 专项评价报告

编制单位：河南欧凯会计师事务所有限公司

编制日期：二零一八年十二月



# 临颍县城关镇东关村土地收储项目

## 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

临颍县土地储备中心：

我们接受临颍县土地储备中心委托,对2019年临颍县城关镇东关村土地收储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》。相关土地储备单位对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。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的临颍县城关镇东关村土地收储项目,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债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 1、应付本息情况

## 临颍县 2019 年市本级土地储备项目本次拟使用债券资金

9,500.00 万元, 假设票面利率 4%, 期限为五年, 每年支付利息, 五年到期偿还本金, 应还本付息情况如下: 单位: 万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	9500.00		9500.00	4.00%	380.00
第二年	9500.00		9500.00	4.00%	380.00
第三年	9500.00		9500.00	4.00%	380.00
第四年	9500.00		9500.00	4.00%	380.00
第五年	9500.00	9500.00	0.00	4.00%	380.00
合计					1900.00

### 2、出让产生的净现金收入

#### (1) 基本假设条件及依据

临颍县城关镇东关村土地收储项目是湖东路西侧、人民路北侧, 通过查询临颍县土地交易中心土地出让信息, 选取近期与本次评价设计地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次地块基准地价。

增长率的测算如下:

序号	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
GDP	8.40%	9.20%	8.20%	8.00%
固定资产投资	20.00%	16.00%	12.00%	10.00%
一般预算收入	26.10%	23.30%	18.50%	8.00%

在临颍县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8%、固定资产投资增速 10%、一般预算收入增速 8%, 此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年预计增速, 综合考虑以上因素, 依据相关原则按 2018 年固定资产投资额增速 10%计算土地价格的增长, 即增速 10%。

#### (2) 出让产生的净现金流入

假设临颍县城关镇东关村土地收储项目，自债券发行日第二年（2019年）开始土地挂牌交易，分别以2018年固定资产投资额增速10%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，具体是2019年20亩，2020年20亩，2021年20亩，2022年20亩，2023年26.92亩的土地交易的现金流入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目	2018年增速10%的100%比例测算	2018年增速10%的90%比例测算	2018年增速10%的80%比例测算
城关镇东关村	16529.20	15126.28	13723.36

### 3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况

#### (1) 临颍县城关镇东关村土地储备计算本息覆盖倍数

本次项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况为：按自债券发行日第一年（2019年）开始土地挂牌交易，具体是2019年20亩，2020年20亩，2021年20亩，2022年20亩，2023年26.92亩的土地交易的挂牌交易，按2018年固定资产投资额增速10%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.45，按2018年固定资产投资额增速10%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.33，按2018年固定资产投资额增速10%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.20。

①按2018年固定资产投资额增速10%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债权本息合计（单位：万元）			项目收益合计（单位：万元）		
	期初本金	利息	本金合计	土地收益	建设其他财政资金	合计
第一年		380.00	380.00			0.00
第二年		380.00	380.00			0.00
第三年		380.00	380.00			0.00
第四年		380.00	380.00			0.00
第五年	9500.00	380.00	9880.00	16529.20		16529.20
合计	9500.00	1900.00	11400.00	16529.20	0.00	16529.20
本息覆盖倍数	1.45					

②按2018年固定资产投资额增速10%的90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债权本息合计（单位：万元）			项目收益合计（单位：万元）		
	期初本金	利息	本金合计	土地收益	建设其他财政资金	合计
第一年		380.00	380.00			0.00
第二年		380.00	380.00			0.00
第三年		380.00	380.00			0.00
第四年		380.00	380.00			0.00
第五年	9500.00	380.00	9880.00	15126.28		15126.28
合计	9500.00	1900.00	11400.00	15126.28	0.00	15126.28
本息覆盖倍数	1.33					

③按2018年固定资产投资额增速10%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债权本息合计（单位：万元）			项目收益合计（单位：万元）		
	期初本金	利息	本金合计	土地收益	建设其他财政资金	合计
第一年		380.00	380.00			0.00
第二年		380.00	380.00			0.00
第三年		380.00	380.00			0.00
第四年		380.00	380.00			0.00
第五年	9500.00	380.00	9880.00	13723.36		13723.36
合计	9500.00	1900.00	11400.00	13723.36	0.00	13723.36
本息覆盖倍数	1.20					

附件：项目收益及现金流入评价说明

河南欧凯会计师事务所有限公司



中国 郑州

注册会计师：



注册会计师：



二零一八年十二月十二日

附件

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以临颍县城关镇东关村土地收储项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制2019年临颍县市本级土地储备项目土地出让收益预测表，按照2018年固定资产投资额增速10%增速的100%、90%、80%作为土地价格的增幅。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1、项目位置

拟收储地块位于湖东路西侧、人民路北侧。

##### 2、投资估算与资金筹措方式

###### （1）投资估算

本项目总投资为 10,110.45 万元，其中土地收储费 9,598.40 万元，其他费用 168.48 万元，基本预备费 153.57 万元，建设期利息 190.00 万元。

## （2）资金筹措方式

本项目总投资 10,110.45 万元。资金筹措方案为：申请政府债券 9,500.00 万元，约占总投资的 94%，项目其他财政资金 610.45 万元，约占总投资的 6%。项目实施过程中，通过土地出让运作按计划归还债券借款。

## （二）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进临颍县经济发展，加快城市建设步伐，实施了临颍县城关镇东关村土地收储项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接首都功能疏散和产业转移提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为临颍县经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

### 2、项目收益及现金流入预测

#### （1）土地出让价格预测

土地出让收入按照临颍县现行市场价格确定基准地价。项目收储土地 106.92 亩，计划全部用于商住房开发。本次收储可出让的规划商住用地地理位置优越，出让前景良好。根据前面章节由临颍县国土资源局网站提供的数据对临颍县土地价格现状进行的分析，近几年临颍县土地价格呈稳步增长的趋势。经临颍县土地价格中心专业人士将本项目收储地块与城区内周边环境相类似的拍卖地块进行对比，预测收储地块每亩土地价值约为 120 万元--150 万元。另考虑出让受国家政策、时间、价格等多种因素的影响，按照评估谨慎的原则以及不同土地性质的价格变动对土地出让收入进行预测，土地出让按约价格 125 万元/亩、计算，以后每年依据报告中的增速 10% 预测未来的土地价格。如下表：

表一：2019-2023 临颍县土地出让价格预测表（2018 年固定资产投资额增速 10% 的 100% 的比例）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	26.92
单价（万元）	125.00	137.50	151.25	166.38	183.01

表二：2019-2023 临颍县土地出让价格预测表（2018 年固定资产投资额增速 10% 的 90% 的比例）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	26.92
单价（万元）	125.00	123.75	136.13	149.74	164.71

表三：2019-2023 临颍县土地出让价格预测表（2018 年固定资产投资额增速 10% 的 80% 的比例）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	26.92	26.92
单价（万元）	110.00	121.00	133.10	146.41	146.41

## (2) 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增长率(分别以 2018 年固定资产投资额增速 10%的 100%、90%、80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

表一: 2019-2023 临颍县土地出让收入预测表(2018 年固定资产投资额增速 10%)

(单位, 出让面积: 亩, 单价: 万元/亩, 金额: 万元)

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
商服用地	2500.00	2750.00	3025.00	3327.50	4926.70	16529.20
出让面积	20.00	20.00	20.00	20.00	26.92	106.92
单价	125.00	137.50	151.25	166.38	183.01	

表二: 2019-2023 临颍县土地出让收入预测表(2018 年固定资产投资额增速 10%的 90%的比例)

(单位, 出让面积: 亩, 单价: 万元/亩, 金额: 万元)

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
商服用地	2500.00	2475.00	2722.50	2994.75	4434.03	15126.28
出让面积	20.00	20.00	20.00	20.00	26.92	106.92
单价	125.00	123.75	136.13	149.74	164.71	

表三: 2019-2023 临颍县土地出让收入预测表(2018 年固定资产投资额增速 10%的 80%的比例)

(单位, 出让面积: 亩, 单价: 万元/亩, 金额: 万元)

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
商服用地	2500.00	2200.00	2420.00	2662.00	3941.36	13723.36
出让面积	20.00	20.00	20.00	20.00	26.92	106.92
单价	125.00	110.00	121.00	133.10	146.41	

## (3) 土地出让收益预测

①根据上述测算, 2018 年固定资产投资额增速 10%的 100%的比例用于资金平衡土地相关收益为 16529.20 万元。 单位: 万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地收益	2500.00	2750.00	3025.00	3327.50	4926.70	16529.20

②根据上述测算，2018年固定资产投资额增速10%的90%的比例用于资金平衡土地相关收益为15126.28万元。 单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地收益	2500.00	2475.00	2722.50	2994.75	4434.03	15126.28

③根据上述测算，2018年固定资产投资额增速10%的80%的比例用于资金平衡土地相关收益为13723.36万元。 单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地收益	2500.00	2200.00	2420.00	2662.00	3941.36	13723.36

### （三）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的临颍县城关镇东关村土地收储项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年固定资产投资额增速10%的100%、90%、80%比例增长时，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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

证书序号: 0009582

### 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》。

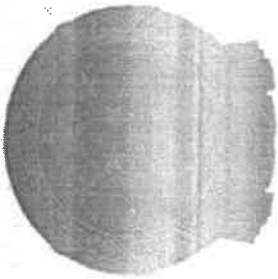


发证机关:

河南省财政厅

二〇一八年八月二十二日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南欧凯会计师事务所有限公司

首席合伙人: 崔世界

主任会计师: 崔世界

经营场所: 郑州市农业路72号2号楼22层2201号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000065

批准执业文号: 豫财会[2004]41号

批准执业日期: 2004年06月15日



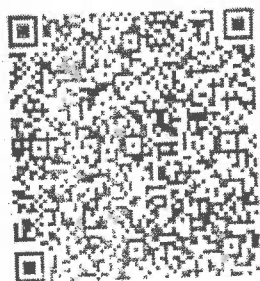
# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100763138198H

(1-1)

名称 河南欧凯会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 郑州市金水区农业路72号2号楼22层2201号  
法定代表人 崔世界  
注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 2004年06月18日  
营业期限 长期  
经营范围 审计, 验资, 会计咨询, 会计服务。  
(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

2014年 09 月 26 日





姓名 Full name 丁英豪  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1979-01-24  
 工作单位 Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 412902197901240426

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/Account/Print?id=717961339567270066383441389833>

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

证书编号 No. of Certificate 410001140013

批准单位 Authorized Unit 河南省注册会计师协会

发证日期 Date of Issue 2018 年 03 月 30 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/Account/Print?id=717961339567270066383441389833>

