

长葛市土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫思达专审字【2018】第 1201 号

河南思达会计师事务所（普通合伙）



二〇一八年十二月五日

长葛市土地收购储备中心

专项审计报告

AUDIT REPORT



豫思达所专审字【2018】第1201号

审计机构:河南思达所[41010148]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案, 请以防伪验证码登录www.henicpa.org.cn首页查询报告真伪及详细信息。

长葛市土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫思达专审字【2018】第 1201 号

河南思达会计师事务所（普通合伙）接受长葛市土地收购储备中心的委托，对 2019 年长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目的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》。长葛市土地收购储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，长葛市土地收购储备中心对提供的资料的真实性负责。

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依据的各项假设前提下，本次评价的长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目，拟申请使用专项债券 45573 万元，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付债券本息情况

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目本期拟申请使用资金为45573万元，假设年利率为4.5%，期限为五年。在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：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	偿付本金利息合计
第一年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第二年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第三年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第四年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第五年	45573	45573	-	4.5%	2050.79	47623.79
合计	/	45573	/	/	10253.95	55826.95

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目情况具体为：

(1) 企业总部二期土地储备项目

本项目拟出让土地面积为122.95亩，性质为商业用地，计划于2023年全部出让。

参照长葛市2018年1月份临近2宗商务兼容商业的土地出让收入合计5420万元，面积合计48.68亩，每亩均价111.34万元，考虑该宗地2018年4月份价格增幅较大及周边基础设施的建设完善情况，结合2016-2018年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(2) 长葛市佳美陶瓷厂土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 102.48 亩，性质为住宅用地，计划于 2023 年全部出让。

参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21800 万元，面积 93.88 亩，每亩均价 232.22 万元，结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(3) 轻工路南三角地土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 66.25 亩，性质为住宅用地，计划于 2023 年全部出让。

参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21600 万元，面积 93.60 亩，每亩均价 230.79 万元，结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(4) 俭学街东侧土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 48.095 亩，性质为住宅用地，计划于 2023 年全部出让。

参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21060 万元，面积 80.3 亩，每亩均价 205.84 万元；考虑该宗地位置 2018 年 4 月份价格增幅，结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(5) 保盛钢管土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 26.70 亩，性质为住宅用地，计划于 2023 年全部出让。

参照该宗地临近 1 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 11370 万元，面积 38.45 亩，每亩均价 295.71 万元，结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(6) 锦绣路北侧土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 40.57 亩，性质为住宅用地，计划于 2023 年全部出让。

参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 4981 万元，面积 23.1 亩，每亩均价 184.80 万元；考虑该宗地位置 2018 年 4 月份价格增幅，结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

(7) 豫储物流园土地储备项目

本项目拟出让土地面积为 76.20 亩，性质为商业用地，计划于 2023 年全部出让。

参照 2017 年该宗地临近 3 宗商服用地出让收入合计 13275 万元，面积 264.47 亩，每亩均价 50.18 万元结合 2016-2018 年长葛市地块成交情况预测当前地价。

土地价格增速方面，长葛市 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 12.8%、10.2%、9.5%，近三年平均增速为 10.83%，2018 年长葛市政府工作报告提出，长葛市生产总值增长率预期目标确定为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，即增长率以 8.5%为基础计算。

2、出让产生的净现金流入

根据项目土地出让计划、出让价格预测和价格增长率预测，在考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

项目	按照 2018 年 GDP 目标增速的 100%	按照 2018 年 GDP 目标增速的 90%	按照 2018 年 GDP 目标增速的 80%

企业总部二期土地储备项目	41416.54	39947.38	38523.90
长葛市佳美陶瓷厂土地储备项目	28626.79	27612.16	26629.08
轻工路南三角地土地储备项目	17626.41	16976.14	16346.08
俭学街东侧土地储备项目	16721.57	16105.82	15509.22
保盛钢管土地储备项目	9165.50	8828.23	8501.45
锦绣路北侧土地储备项目	11813.42	11380.58	10961.20
豫储物流园土地储备项目	9158.41	8833.22	8518.14
合计	134528.64	129683.53	124989.07

三、预期土地出让收入偿还债券资金及利息情况

根据项目预期土地出让收入预测和项目融资还本付息预测，项目收入与融资还本付息平衡情况如下：

1、按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.41 倍；

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	134528.64
合计	45573	10253.95	55826.95	134528.64
本息覆盖倍数	2.41			

2、按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情

况下，本息覆盖倍数为 2.32 倍；

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	129683.54
合计	45573	10253.95	55826.95	129683.54
本息覆盖倍数	2.32			

3、按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.24 倍。

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	124989.07
合计	45573	10253.95	55826.95	124989.07
本息覆盖倍数	2.24			

根据对长葛市土地出让情况的测算，我们认为 2019 年长葛市企业总部二期土地储备项目土地出让收益可以覆盖项目债券融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为《长葛市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

附件：项目收益及现金收入预测说明

河南思达会计师事务所（普通合伙）



二〇一八年十二月五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

项目收益及现金收入预测说明

一、项目收益及现金收入预测编制基础

本次预测以长葛市企业总部二期、长葛市佳美陶瓷厂、轻工路南三角地、俭学街东侧、保盛钢管、锦绣路北侧、豫储物流园土地储备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 2016-2018 年以来项目所在地全长葛市地块成交情况、2018 年长葛市 GDP 的目标增速、六项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制长葛市土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年长葛市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例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等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、相关主体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对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目四至范围

企业总部二期宗地位于：葛天大道南侧、魏武路东侧、彭化路北侧。

佳美陶瓷宗地位于：新华路北侧、八七路南侧、赵岗路东侧。

轻工路南三角宗地位于：轻工路南侧、铭心路北侧、溢水路东侧。

俭学街宗地位于：俭学街东侧、葛天大道北侧、宏基钻石城南邻。

保盛钢管宗地位于：紫金山路南侧、金英大道西侧。

锦绣路北侧宗地位于：锦绣路北侧、文化路西侧、溢水路东侧。

豫储物流园宗地位于：107 国道西侧。

2、投资估算与资金筹措方式

此次债券对应的长葛市内七个地块的土地储备项目，拟申请使用的偿债资金全部来源于国有土地出让收入。项目总投资 45573 万元，申请使用债券资金 45573 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让价格预测依据

企业总部二期宗地：参照长葛市 2018 年 1 月份临近 2 宗商务兼容商业的土地出让收入合计 5420 万元，面积合计 48.68 亩，每亩均价 111.34 万元，考虑该宗地 2018 年 4 月份价格增幅较大及周边基础

设施的建设完善情况；2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

佳美陶瓷宗地：参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21800 万元，面积 93.88 亩，每亩均价 232.22 万元；2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

轻工路南三角宗地：参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21600 万元，面积 93.60 亩，每亩均价 230.79 万元；2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

俭学街宗地：参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 21060 万元，面积 80.3 亩，每亩均价 205.84 万元；考虑该宗地位置 2018 年 4 月份价格增幅，2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

保盛钢管宗地：参照该宗地临近 1 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 11370 万元，面积 38.45 亩，每亩均价 295.71 万元；2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

锦绣路北侧宗地：参照该宗地临近 2 宗居住兼容商业的土地出让收入合计 4981 万元，面积 23.1 亩，每亩均价 184.80 万元；考虑该宗地位置 2018 年 4 月份价格增幅，2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测未来的土地价格；

豫储物流园宗地：参照 2017 年该宗地临近 3 宗商服用地出让收入合计 13275 万元，面积 264.47 亩，每亩均价 50.18 万元；考虑该宗地位置 2018 年价格增幅，2016-2018 年长葛市地块成交情况，每年依据报告中的增速 8.5%为基础预测出未来的土地价格；

表一：2019-2023 年企业总部二期宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					122.95
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					421.02
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					404.79
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					389.06

表二：2019-2023 年长葛市佳美陶瓷宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					102.48
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					348.85
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					335.40
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					322.36

表三：2019-2023 年长葛市轻工路南三角宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					66.25
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					345.84
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					332.50

单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					319.58
-----------------------	--	--	--	--	--------

表四：2019-2023 年长葛市俭学街东侧宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					480.95
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					451.10
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					433.70
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					416.85

表五：2019-2023 年长葛市保盛钢管宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					26.79
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					443.58
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					426.47
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					409.90

表六：2019-2023 年长葛市锦绣路北宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023
出让面积（亩）					40.57
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					375.91
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					361.42
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					347.37

表七：2019-2023 年长葛市豫储物流园宗地土地出让价格预测表

年份	2019	2020	2021	2022	2023

出让面积（亩）					76.2
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 100%					150.37
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 90%					144.57
单价（万元/亩）增长率 8.5%的 80%					138.95

2、用于资金平衡土地相关收益预测

项目土地计划自申请使用债券开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

(1) 预计土地价格增速为 2018 年长葛市 GDP 增速 8.5%的 100%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	170714.52
2	六项政策提留	万元	36185.88
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	134528.64

六项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	农业土地开发资金	290.00
2	国有土地收益基金	3414.28
3	保障性住房建设资金	5121.44
4	上缴省政府	5121.44
5	教育资金	11119.36
6	农田水利建设资金	11119.36
	合计	36185.88

(2) 预计土地价格增速为 2018 年长葛市 GDP 增速 8.5%的 90%

序号	项目	单位	第五年
----	----	----	-----

1	土地出让收入	万元	164131.50
2	六项政策提留	万元	34447.96
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	129683.54

六项政策提留

序号	项目	合计 (万元)
1	农业土地开发资金	290.00
2	国有土地收益基金	3282.62
3	保障性住房建设资金	4923.95
4	上缴省政府	4923.95
5	教育资金	10513.72
6	农田水利建设资金	10513.72
合计		34447.96

(3) 预计土地价格增速为 2018 年长葛市 GDP 增速 8.5% 的 80%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	157753.15
2	六项政策提留	万元	32764.07
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	124989.07

六项政策提留

序号	项目	合计 (万元)
1	农业土地开发资金	290.00
2	国有土地收益基金	3155.05
3	保障性住房建设资金	4732.59
4	上缴省政府	4732.59
5	教育资金	9926.91
6	农田水利建设资金	9926.91
合计		32764.05

请于每年1月1日至6月30
前按时参加年报



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40FH125R
(1-1)

名称 河南思达会计师事务所(普通合伙)
类型 非公司私营企业
主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元13层1302号
执行事务合伙人 童金军
成立日期 2016年12月29日
合伙期限 长期
经营范围 审计、审核、出具验资报告、工程审计、企业分立、解散清算(凭有效许可证核定的经营范围及有效期限经营);企业管理咨询。
(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



证书序号:0002341

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

日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称:河南思达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:董金军

主任会计师:

经营场所:河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元13层1302号

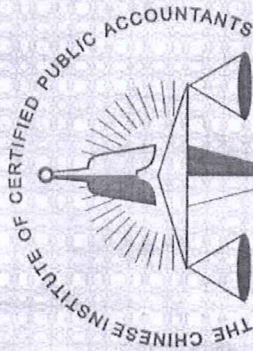
组织形式:普通合伙

执业证书编号:41010148

批准执业文号:豫财会[2017]13号

批准执业日期:2017-2-15





中国注册会计师协会

童金军

姓名 Full name 童金军
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975-04-11
 工作单位 Working unit 商丘市汇丰会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 412325197504114217



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.



2017年3月23日
y / m / d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

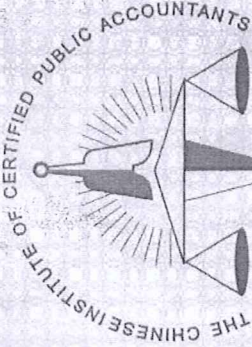
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018年3月30日

年 / 月 / 日
y / m / d

2013年3月23日



中国注册会计师协会

姓名	张亚萍
Sex	女
出生日期	1967-10-19
工作单位	亚太(集团)会计师事务所
Working unit	有限公司南阳分所
身份证号码	412932196710191565
Identity card 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.

年检专用章
2017.5.30



年 /y 月 /m 日 /d

2014 03 23

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.

年检专用章
2016.5.30



年 /y 月 /m 日 /d

2015 03 30