

2019年河南省鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧

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 090058 号

我们接受鹤壁市土地收购储备中心（以下简称“申请人”）委托，对 2019 年鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧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。

经测算，我们认为，在 2019 年鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧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。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目内容

根据鹤壁市城乡一体化示范区总规划，涉及的该宗土地在鹤壁市城乡一体化示范区内，位于京港澳高速东侧、富春江路北侧，交通位置优越。待收储区域城市规划用途为商住用地，本项目收储面积为 424.00 亩，可出让地面积 371.00 亩。

（二）项目建设工期

本项目预期周期为 3 年，其中土地丈量、拆迁补偿、清理附属物、七通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 6 个月，成本回收期 1.5 年。

（三）资金来源

2019 年河南省鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金金额为 5,409.5 万元。2018 年已使用专项债券资金金额 2,000.00 万元，两次专项债券资金均用于鹤壁市城乡一体化示范区土地储备项目。

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 年鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目申请专项债券，申请专项债券 5,409.5 万元，2018 年已使用专项债券资金金额 2,000.00 万元。

专项债券资金具体明细如下：

单位：人民币万元

年度	项目总投资	计划使用专项债券资金规模	已使用专项债券资金规模	计划本期使用专项债券资金规模
鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目	10,585.00	7,409.50	2,000.00	5,409.50
合计	10,585.00	7,409.50	2,000.00	5,409.50

假设专项债券资金利率 4.5%，期限五年，按期支付利息，到期还本，存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2018 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00
2019 年	2,000.00	5,409.50		7,409.50	4.50%	333.43
2020 年	7,409.50			7,409.50	4.50%	333.43
2021 年	7,409.50			7,409.50	4.50%	333.43
2022 年	7,409.50		2,000.00	5,409.50	4.50%	333.43
2023 年	5,409.50		5,409.50		4.50%	243.43
合计		7,409.50	7,409.50			1,667.15

（二）土地出让价格及增速预测

1. 土地价格预测

查询近几年鹤壁市土地的交易信息显示：

2017 年 9 月 8 日，出让黄浦江路南侧、鹤淇大道西侧一块商住用地，宗地土地使用权面积 35,172.83 平方米，土地使用权成交价 9,174.97 万元，成交单价 173.90 万元/亩。

2017年9月8日，出让淇水关路南侧、黄山路西侧一块商住用地，宗地土地使用权面积48,892.25平方米，土地使用权成交价19,009.99万元，成交单价259.21万元/亩。

2018年1月3日，出让天山路南侧、贺兰山路西侧一块商住用地，宗地土地使用权面积34,487.69平方米，土地使用权成交价7,434.99万元，成交单价143.72万元/亩。

2018年1月3日，出让贺兰山路南侧、雁荡山路西侧、淇水关路北侧、敬亭山路东侧一块商住用地，宗地土地使用权面积45,978.35平方米，土地使用权成交价9,880.01万元，成交单价143.26万元/亩。

2018年4月26日，出让贺兰山路东侧、天山路北侧、敬亭山路西侧一块商住用地，宗地土地使用权面积49,920.00平方米，土地使用权成交价10,737.79万元，成交单价143.40万元/亩。

2018年4月26日，出让永定河路南侧、鹤淇大道西侧、淇水关路北侧、峨眉山路东侧一块商住用地，宗地土地使用权面积62,275.46平方米，土地使用权成交价13,943.48万元，成交单价149.27万元/亩。

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，我们依据谨慎性原则确定土地价格具体如下表：

区域	单位	商住用地
京港澳高速东侧、富春江路北侧	万元/亩	150.00

2. 土地价格增速预测

由于土地资源的稀缺属性，我们以鹤壁市GDP最近三年平均增速与2018年上半年GDP孰低作为土地价格的增速。

鹤壁市最近年份 GDP 增长率如下：

年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
GDP	12.5%	14.0%	10.0%	7.8%

依据谨慎性原则，我们确定以鹤壁市 2018 年上半年 GDP 7.8%的 80%作为土地价格增长速度。

区域/土地类型	目标增速的 80%
京港澳高速东侧、富春江路北侧 (商住用地)	6.24%

(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出让土地价格，结合土地价格目标增长率（以 6.24%作为土地价格增长速度）。2019 年出让 186 亩、出让价格为 159.36 万元/亩，2020 年出让 185 亩，出让价格为 169.30 万元/亩，现预测项目出让区实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

地块	2019 年	2020 年	合计
京港澳高速东侧、富春江路北侧	31,490.56	31,321.25	62,811.81

2. 土地出让收益预测

测算表：按目标增速 7.8%的 80%比例计算鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备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	鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目	合计
1	出让土地收入	62,811.81	62,811.81
2	政策性基金及费用	25,913.10	25,913.10
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	36,898.71	36,898.71

3. 还本付息测算

本次评价的鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目，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鹤壁市 2018 年上半年 GDP 7.8% 增速的 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 7.8% 的 80% 比例计算鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备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	土储出让收益合计	融资本息支付	
	鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧土地储备项目	本金	利息
2018 年			90.00
2019 年	18,499.08		333.43
2020 年	18,399.63		333.43
2021 年			333.43
2022 年		2,000.00	333.43
2023 年		5,409.50	243.43
合计	36,898.71	7,409.50	1,667.15
本息覆盖倍数			4.07

三、总体评价结果

经测算，我们认为，在 2019 年鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧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 年鹤壁市城乡一体化示范区京港澳高速东侧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)



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: 刘方微
 Full name: Liu Fangwei
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1985-11-23
 Date of birth: 1985-11-23
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
 Working unit: Zhongqin Wanxin CPAs
 身份证号: 41032919851123408x
 Identity card No.: 41032919851123408x

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.



20150330

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
 2016 y m d

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



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.



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
 2014 y m d

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
 2014 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.



姓名 陈亚超
 Full name 陈 男
 Sex 男
 出生日期 1990-10-01
 Date of birth 1990-10-01
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普
 Working place 信会计师事务所河南分所
 身份证号 37010010016079
 Identity card No. 37010010016079



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

370100011248

证书编号:
 No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

2017 11 02

发证日期:
 Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d