

2019 年鹤壁市淇县土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 26 号



目录

一、项目收益情况.....	1
(一) 项目情况.....	1
(二) 项目收益.....	2
二、应付本息情况.....	3
三、项目收益与融资自求平衡情况.....	3

鹤壁市淇县土地储备项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2018】第26号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托对鹤壁市淇县土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。鹤壁市淇县人民政府对该预测及其所依据的各项假设负责。

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，并按照具体预测说明中所述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鹤壁市淇县人民政府申请专项债券资金时使用，不得用作任何其他用途。

总体评价结果如下：

一、项目收益情况

（一）项目情况

鹤壁市淇县土地储备项目共包含5宗土地，具体地块信息如下：

序号	位置	面积（亩）	规划用途
1	人民路南侧、淇河路东侧、赵家渠北侧、淇水路西侧	166.54	居住、文化、绿地

序号	位置	面积（亩）	规划用途
2	淇园路西侧、支路二南侧、纬一路北侧	265.74	规划保留地、教育、市政、绿地
3	淇县卫都路东侧、泰山路南侧、高铁西路西侧、人民路北侧	457.02	工业、居住、商业、绿地、供电、市政
4	鹤淇大道东侧、泰山路北侧	367.34	居住、商业、绿地、教育科研、市政
5	人民路南侧、淇园路东侧、太行路北侧、淇河路西侧	305.96	居住、绿地、文化古迹
	合计	1,562.60	

（二）项目收益

根据 2018 年鹤壁市淇县出让的商住用地、商业用地及工业用地情况，假设淇县土地储备项目包含的商住用地出让价格为 90 万元/亩，商业用地出让价格为 95 万元/亩，工业用地出让价格为 15 万元/亩。

假设鹤壁市淇县土地储备项目在专项债券资金开始使用之日起的第二年按面积平均出让，且于第三年出让完毕。考虑土地出让基金及费用（含资金）、土地收益提取各类资金等款项，相关土地收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	52,666.35
	出让亩数	731.40
2	土地出让基金及费用（含资金）	5,076.36
2.1	上解省财政费用	1,579.99
2.2	国有土地收益基金	1,053.33
2.3	农业土地开发资金	863.06
2.4	保障性安居工程资金	1,579.99

序号	项目	金额
3	土地出让净收益	47,589.99
4	土地收益提取各类资金	9,518.00
4.1	农田水利建设资金	4,759.00
4.2	教育资金	4,759.00
5	土地出让净收入	38,071.99

二、应付本息情况

鹤壁市淇县土地储备项目预计总投资 59,691.17 万元，拟申请土地储备专项债券资金 30,000.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限三年，按期付息，到期还本。

应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00	30,000.00	-	4.50%	1,350.00
应付本息合计	/	30,000.00	/	/	4,050.00

三、项目收益与融资自求平衡情况

选用土地价格以 2016 年 GDP 增长率 9.7%和 2017 年 GDP 增长率 9.3%二者较低者 9.3%作为土地价格的增长率预测项目收益。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	1,350.00	1,350.00	-
第二年	-	1,350.00	1,350.00	18,340.87
第三年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	19,731.12

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
应付专项债券本息	30,000.00	4,050.00	34,050.00	38,071.99
本息覆盖倍数				1.12

在依据各项假设的基础上对鹤壁市淇县土地储备项目进行收益预测，可以合理认为鹤壁市淇县土地储备项目相关土地预期出让收益能够保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2019年鹤壁市淇县土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所



二〇一八年十二月十八日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；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

2016年11月21日



证书序号: 50033300

说明

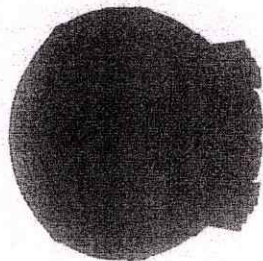
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 苏子轩
 经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101
 批准执业文号: 豫财会[2004]45号
 批准执业日期: 2004年06月15日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年3月30日



姓名 Full name 孔耀波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-05-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司
河南分公司
身份证号码 Identity card No. 41022219740917501X

证书编号 No. of Certificate H1061920961
发证日期 Date of issue 2016年12月15日
发证地点 Issuing place 河南省注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018年3月30日



姓名 Full name: 张沙
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of birth: 1907-12-01
 工作单位 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特)
 身份证号 Identity card No.: 豫010201190712010001



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

证书编号: 110001020298
 No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年05月18日
 Date of Issuance