
2019 年鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2018】第 1005 号



河南卓越会计师事务所（普通合伙）

2019年鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫卓越专评字【2018】第 1005 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备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》。鹤壁市淇滨区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。鹤壁市淇滨区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，本次评价的鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目，预期土地出让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、应付债券本息情况

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目拟申请使用专项债券资金 58,251.00 万元。假设票面利率为 4.50%，期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，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：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 |
|-----|-----------|--------|-----------|-------|----------|
| 第一年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |
| 第二年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |
| 第三年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |

| | | | | | |
|-----|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| 第二年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |
| 第三年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |
| 第四年 | 58,251.00 | | 58,251.00 | 4.50% | 2,621.30 |
| 第五年 | 58,251.00 | 58,251.00 | | 4.50% | 2,621.30 |
| 合计 | 58,251.00 | 58,251.00 | | | 13,106.50 |

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地四至：尧山路以西、武夷路以东、湘江路以南、漓江路以北。待收储项目区域规划用途为商服、住宅用地，收储面积为 1,305.04 亩，可实现出让土地面积约 751.08 亩，其中住宅用地 492.05 亩，商业用地 259.03 亩，本次申请使用专项债券用可供出让住宅用地中的其中 440 亩寻求项目收益与融资自求平衡。

申请使用债券资金该项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于鹤壁市淇滨区钜桥镇，经查询中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今，淇滨区出让住宅用地 3 宗，基准地价参考上述 3 宗出让土地价格。

土地价格增速方面，鹤壁市淇滨区 2015-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.00%、7.90%、8.80%，近三年平均增速 9.23%，2018 年鹤壁市淇滨区政府工作报告提出，全区生产总值预期目标确定为 8%，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，即增速 8%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设债券募投项目所包含的土地储备项目，在申请使用债券开始之日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2018 年全区地块成交情况等的查询，分别以 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，考虑 6 项政策提留后，出让产生的净现金流入详见附件，可用于资金平衡土地相关覆盖倍数情况如下：

| 项目 | 按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100% | 按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 90% | 按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 80% |
|----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地 | 1.64 | 1.58 | 1.52 |

3、申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

申请使用债券资金该项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2018 年项目所在地全区地块成交情况等查询，预期土地出让收入偿还债券本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按 2018 年 GDP 增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按 2018 年 GDP 增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

(1) 按 2018 年 GDP 增速 8%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：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|------------|
| | 本金 | 利息 | 本息和计 | |
| 第一年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第二年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第三年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第四年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第五年 | 58,251.00 | 2,621.30 | 60,872.30 | 117,055.05 |
| 合计 | 58,251.00 | 13,106.5 | 71,357.50 | 117,055.05 |
| 本息覆盖倍数 | 1.64 | | | |

(2) 按 2018 年 GDP 增速 8%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：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 本金 | 利息 | 本息和计 | |
| 第一年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第二年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第三年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第四年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第五年 | 58,251.00 | 2,621.30 | 60,872.30 | 112,807.25 |
| 合计 | 58,251.00 | 13,106.50 | 71,357.50 | 112,807.25 |
| 本息覆盖倍数 | 1.58 | | | |

(3) 按 2018 年 GDP 增速 8%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:

金额单位: 人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 本金 | 利息 | 本息和计 | |
| 第一年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第二年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第三年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第四年 | | 2,621.30 | 2,621.30 | |
| 第五年 | 58,251.00 | 2,621.30 | 60,872.30 | 108,684.37 |
| 合计 | 58,251.00 | 13,106.50 | 71,357.50 | 108,684.37 |
| 本息覆盖倍数 | 1.52 | | | |

根据我们对鹤壁市淇滨区土地出让情况的测算, 认为 2019 年鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备专项债券所涉及的土地储备项目土地出让收益可以覆盖债券本金及利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文, 为《2019年鹤壁市淇滨区钜桥镇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: 项目收益及现金流入预测说明

河南卓越会计师事务所(普通合伙)



二〇一八年十二月六日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备项目预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期 2018 年以来项目所在地全区块成交情况、2018 年鹤壁市淇滨区 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 2019 年鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备项目土地出让收益预测表(分别以 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8% 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

(一) 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;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(三) 对项目有影响的法律法规无重大变化;

(四) 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;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 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) 项目实施单位基本情况

单位名称: 鹤壁市淇滨区土地收购储备中心

单位住所: 河南省鹤壁市淇滨区淇水大道 30 号莲鹤大厦 2109 室

单位性质: 事业单位

单位法人: 郭五林

开办资金: 1742 万元

宗旨和业务范围：为淇滨区提供土地收购储备保障。土地回收、收购、置换、征用、土地前期开发、预出让、集中统一供应、土地储备资金筹集、管理。

(二) 项目概况

1. 项目四至范围

尧山路以西、武夷路以东、湘江路以南、漓江路以北

2. 投资估算与资金筹措方式

此次债券对应的鹤壁市淇滨区钜桥镇土地储备项目，专项债券的偿债资金全部来源于国有土地出让收入。项目总投资 58,251.00 万元，申请资金 58,251.00 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地出让价格预测

经查询鹤壁市淇滨区 2018 年至今 3 宗住宅用地成交案例，案例 1：鹤壁盛畅置业有限公司购入淇滨区天山路西侧、闽江路南侧住宅用地的交易价格为每平方米 4,221.44 元。案例 2：鹤壁中嘉业房地产有限公司购入淇滨区南海路北侧、淇滨区西侧住宅用地的交易价格 4,636.58 元。案例 3：鹤壁市垣盛置业有限公司购入漓江路北侧、泰山路西侧商住用地的交易价格 3,113.01 元，结合距市级商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 92.04%，案例二因素调整 86.48%，案例三因素调整 100.00%估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 3,669.45 元。如下表：如下表：

表一：2019 年-2023 年鹤壁市淇滨区土地出让价格预测表（2018 年 GDP 增速 8%的 100%的比例）

| 年份 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|------|---------------------------|
| 出让面积 | | | | | 293,334.80 m ² |
| 单价 | | | | | 5,391.43 元 |

表二：2019 年-2023 年鹤壁市淇滨区土地出让价格预测表（2018 年 GDP 增速 8%的 90%的比例）

| 年份 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|------|---------------------------|
| 出让面积 | | | | | 293,334.80 m ² |
| 单价 | | | | | 5,194.87 元 |

表三：2019 年-2023 年鹤壁市淇滨区土地出让价格预测表（2018 年 GDP 增速 8%的 80%的比例）

| 年份 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|------|---------------------------|
| 出让面积 | | | | | 293,334.80 m ² |
| 单价 | | | | | 5,003.91 元 |

2. 用于资金平衡土地相关收益预测

假设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 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增幅 8%的 100%

| 序号 | 项目 | 单位 | 第五年 |
|----|--------------|----|------------|
| 1 | 土地出让收入 | 万元 | 158,155.15 |
| 2 | 六项政策提留 | 万元 | 41100.10 |
| 3 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 117,055.05 |

六项政策提留

| 序号 | 项目 | 合计（万元） |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 农业土地开发资金 | 360.80 |
| 2 | 国有土地收益基金 | 3,163.10 |
| 3 | 保障性住房建设资金 | 4,744.65 |
| 4 | 上缴省政府 | 4,744.65 |
| 5 | 教育资金 | 14,043.45 |
| 6 | 农田水利建设资金 | 14,043.45 |
| 合计 | | 41,100.10 |

(2) 预计土地价格增速为 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增幅 8%的 90%

| 序号 | 项目 | 单位 | 第五年 |
|----|--------------|----|------------|
| 1 | 土地出让收入 | 万元 | 152,383.70 |
| 2 | 六项政策提留 | 万元 | 39,576.45 |
| 3 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 112,807.25 |

六项政策提留

| 序号 | 项目 | 合计 (万元) |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 农业土地开发资金 | 360.80 |
| 2 | 国有土地收益基金 | 3,047.67 |
| 3 | 保障性住房建设资金 | 4,571.51 |
| 4 | 上缴省政府 | 4,571.51 |
| 5 | 教育资金 | 13,512.48 |
| 6 | 农田水利建设资金 | 13,512.48 |
| 合计 | | 39,576.45 |

(3) 预计土地价格增速为 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增幅 8%的 80%

| 序号 | 项目 | 单位 | 第五年 |
|----|--------------|----|------------|
| 1 | 土地出让收入 | 万元 | 146,781.97 |
| 2 | 六项政策提留 | 万元 | 38,097.60 |
| 3 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 108,684.37 |

六项政策提留

| 序号 | 项目 | 合计 (万元) |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 农业土地开发资金 | 360.80 |
| 2 | 国有土地收益基金 | 2,935.64 |
| 3 | 保障性住房建设资金 | 4,403.46 |
| 4 | 上缴省政府 | 4,403.46 |
| 5 | 教育资金 | 12,997.12 |
| 6 | 农田水利建设资金 | 12,997.12 |
| 合计 | | 38,097.60 |

根据上述测算，在按 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 45,697.55 万元；

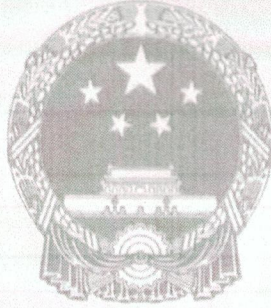
同理计算，在按 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 41,449.75 万元；

同理计算，在按 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 37,326.87 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

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，本次评价的鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年增速 8%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让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。

1052-288



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F

(1-1)

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人 张长魁

成立日期 2008年01月03日

合伙期限 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，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；企业管理咨询。（凭有效许可证经营）
（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: 0002295

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》。

会计师事务所 执业证书

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 张长魁

主任会计师

经营场所

郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层
2705号

组织形式 普通合伙

执业证书编号 41010043

批准执业文号 豫财办会〔2007〕67号

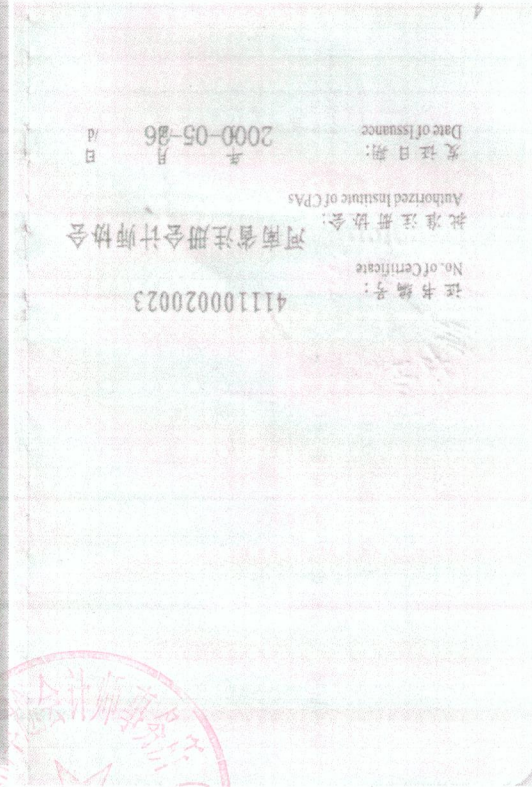
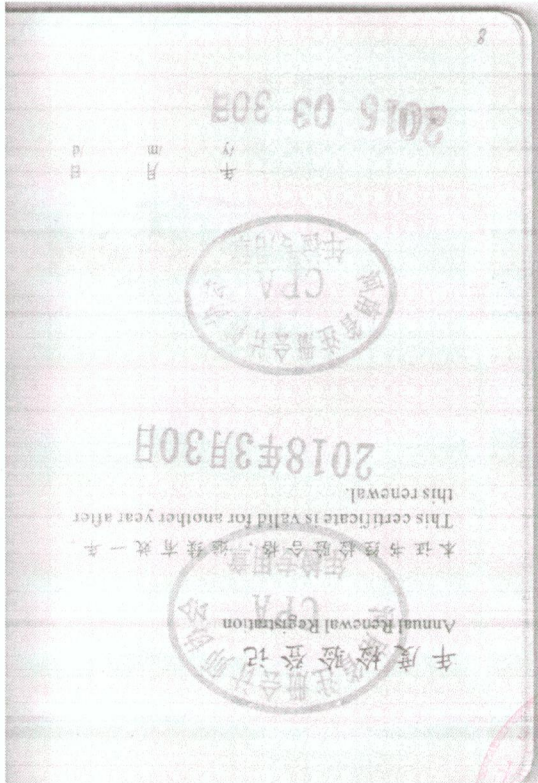
批准执业日期 2007年12月27日

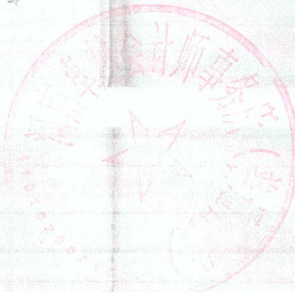


发证机关: 河南省财政厅

二〇〇八年一月 日

中华人民共和国财政部制





7.1.1