

**2018 年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）
——2018 年河南省政府专项债券（十六期）
专项评价报告**

- 1、2018 年商丘市本级土地储备项目专项评价报告
- 2、2018 年商丘市示范区土地储备项目专项评价报告
- 3、2018 年商丘市梁园区土地储备项目专项评价报告
- 4、2018 年商丘市虞城县土地储备项目专项评价报告
- 5、2018 年商丘市夏邑县土地储备项目专项评价报告



2018 年土地储备专项债券涉及河南省
中联玻璃有限责任公司收储项目的土地出让预期收入、
土地收储投入成本以及融资平衡
专项评价报告

豫弘达专评字（2018）第 001 号

河南弘达联合会计师事务所
（普通合伙）

目 录

一、项目概况.....	2
二、项目预期收益.....	2
（一）财务评价方法与主要参数.....	2
（二）预期土地出让收入.....	3
（三）成本费用.....	3
（四）项目预期收益估算.....	4
（五）预期收益评价结论.....	6
三、融资平衡情况分析评价.....	6
（一）本期债券应付本息情况.....	6
（二）现金流量表评价.....	6
（三）融资平衡评价结论.....	7
四、执业证书	

**2018 年土地储备专项债券涉及河南省
中联玻璃有限责任公司收储项目的土地出让预期收入、
土地收储投入成本以及融资平衡
专项评价报告**

豫弘达专评字（2018）第 001 号

商丘市土地收购储备中心：

河南弘达联合会计师事务所（普通合伙），受商丘市土地收购储备中心的委托，对商丘市土地收购储备中心拟使用 2018 年土地储备专项债券涉及河南省中联玻璃有限责任公司收储项目的土地出让预期收入、土地收储投入成本以及融资平衡进行预测分析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》。使用人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。

本总体评价仅供委托方本次使用 2018 年土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

河南省中联玻璃有限责任公司收储项目，位于商丘市睢阳区，文化路南侧、康林河东侧；河南省中联玻璃有限责任公司（原为商丘市振华玻璃厂，现隶属于中国建筑材料集团-凯盛科技集团有限公司），拟收购厂区占地总面积为 590.726 亩，由三宗土地组成；本项目已列入商丘市 2018 年度土地储备计划。根据《商丘市城市总体规划》（2015-2030），拟收购项目区域城市规划用途为商住用地。按照商丘市规划局控制性规划的指标要求，项目区域范围内容积率为 3.0。经初步测算，本项目收储面积为 590.726 亩，可实现拟建商住面积 118.145 万平方米。

依据河南天泰（2018）（估）字第031A号土地估价报告、河南坤达（2018）（估）字第SQ1805003号土地估价报告、（河南）华地（2018）（估）字第062号土地估价报告、豫光明评报字（2018）第009号资产评估报告，本项目收购补偿费用约为18412.6265万元（包含土地补偿金及地上建（构）筑物的补偿费），详见下表：

补偿明细表

序号	补偿对象	面积（平方米）	补偿金额（万元）
1	商国用（2007）第3412号	19390.072	765.91
2	商国用（2014）第13号	108752.57	3751.96
3	商国用（2007）第3413号	265674.713	10095.64
4	建（构）筑物	49629.68	3799.1165
合计			18412.6265

二、项目预期收益

本项目土地储备专项债券偿债资金的来源为该对应地块预计土地出让收入。

（一）财务评价方法与主要参数

按照商丘市土地收购储备中心提供的相关资料，本项目实施期为5年，其中土地平整期为4年，第5年土地出让获得收益，专项债券年利率按3.91%计算，期

限5年，提留专项基金按10%计算，预计每年土地增值按5%计算。

（二）预期土地出让收入

通过中国土地市场网，收集商丘市近三年商住用地挂牌出让案例，对近三年的挂牌出让案例进行分析，得出商丘市商住用地土地价值增长率约为5%。项目实施后预计可收储土地393817.355平方米（590.726亩），每亩价格按305万元计算，土地出让收入为180171.43万元，按每年土地增值率按5%计算，预期5年后出让收入为218999.5万元。

详见下表：

土地出让预期收入明细表

评估基准日：2018年6月27日

金额单位：人民币万元

序号	用途	容积率	面积	评估单价	评估价值	2年后预期价值	3年后预期价值	4年后预期价值	5年后预期价值
1	商住	3	590.726亩	305万/亩	180171.43	189180.00	198639.00	208570.95	218999.50

（三）成本费用

本项目共征收土地393817.355平方米（约590.73亩），平均每亩征收价值为305万元，征收土地费用为14613.51万元。建（构）筑物补偿面积为49629.68平方米，补偿金额为3799.1165万元，本项目征收土地合计总费用为18412.6265万元。

1、土地储备投入成本

土地储备投入成本明细表

序号	补偿对象	面积（平方米）	补偿金额（万元）	备注
1	商国用（2007）第3412号	19390.072	765.91	详见：河南天泰（2018）（估）字第031A号土地估价报告

2	商国用（2014） 第 13 号	108752.5 7	3751.96	详见：河南坤达（2018）（估）字 第 SQ1805003 号土地估价报告
3	商国用（2007） 第 3413 号	265674.7 13	10095.64	详见：（河南）华地（2018）（估） 字第 062 号土地估价报告
4	建（构）筑物	49629.68	3799.1165	详见：豫光明评报字（2018）第 009 号资产评估报告
合计			18412.6265	
2 年后土地储备投入 成本			19333.2578	以每年 5%的年利率测算，2 年后投 入成本
3 年后土地储备投入 成本			20299.9207	以每年 5%的年利率测算，3 年后投 入成本
4 年后土地储备投入 成本			21314.9168	以每年 5%的年利率测算，4 年后投 入成本
5 年后土地储备投入 成本			22380.66	以每年 5%的年利率测算，5 年后投 入成本

2、提留专项基金

本项目提留专项基金按10%计算，总土地出让收入为180171.43万元，预计提留专项基金为18017.143万元，5年后为21899.95万元。

详见下表：

项目提留专项基金估算表					金额单位：人民币万元	
序号	项目类别	评估金额	2 年后预 期金额	3 年后预 期金额	4 年后预期 金额	5 年后预期 金额
1	土地使用权出 让金额	180171.43	189180	198639	208570.95	218999.50
3	提留专项基金 （10%）	18017.143	18918	19863.90	20857.095	21899.95

（四）项目预期收益估算

项目出让土地使用权合计金额为180171.43万元，提留专项基金为18017.143万元，土地收储费用为14613.51万元，建（构）筑物补偿费用为3799.1165万元，因此本项目预期收益为143741.6605万元，5年后预期收益可达到174718.89万元。

详见下表：

项目	地块编号	土地面积 (平方米)	评估价值 (万元)	2年后预期 金额 (万元)	3年后预期 金额 (万元)	4年后预期 金额 (万元)	5年后预期 金额(万元)
一、土地 使用权总价值	商国用 (2007) 第 3412 号	19390.072	8870.95	9314.50	9780.22	10269.23	10782.70
	商国用 (2014) 第 13 号	108752.57	49754.30	52242.02	54854.12	57596.82	60476.66
	商国用 (2007) 第 3413 号	265674.713	121546.18	127623.49	134004.66	140704.90	147740.14
	合计	393817.355	180171.43	189180.00	198639.00	208570.95	218999.50
二、扣 减项	1、提留 专项基 金	10%	18017.143	18918.00	19863.90	20857.10	21899.95
	2、土地 收储费 用	393817.355	14613.51	15344.19	16111.39	16916.96	17762.81
	3、建 (构)筑 物补偿 费用	49629.68	3799.1165	3989.07	4188.53	4397.95	4617.85
	合计		36429.7695	38251.26	40163.82	42172.01	44280.61
三、土地使用权出让预期收益 (土地使用权总价值-扣减项 成本合计)			143741.6605	150928.74	158475.18	166398.94	174718.89

（五）预期收益评价结论

我们查阅了委托人提供的河南天泰（2018）（估）字第 031A 号土地估价报告、河南坤达（2018）（估）字第 SQ1805003 号土地估价报告、（河南）华地（2018）（估）字第 062 号土地估价报告、豫光明评报字（2018）第 009 号资产评估报告及项目实施方案以及有关基础数据，我们认为，本期土地储备专项债券项目关于以上经济指标的测算公允的反映了该项目预期收益情况。

三．融资平衡情况分析评价

（一）本期债券应付本息情况

本期使用专项债券 18412 万元。假设债券票面利率 3.91%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，五年债券存续期应还本付息情况如下：

预计应偿还债券本息合计 22011.55 万元。

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	18,412.00		18,412.00	3.91%	719.91
第二年	18,412.00		18,412.00	3.91%	719.91
第三年	18,412.00		18,412.00	3.91%	719.91
第四年	18,412.00		18,412.00	3.91%	719.91
第五年	18,412.00	18,412.00		3.91%	719.91
合计		18,412.00			3,599.55

（二）现金流量表评价

从现金流量表中可看出，项目累计净现金流量大于零，因此可见能达到融资平衡。

详见下表：

现金流量表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1. 现金流入	237411.50	18412.00	0.00	0.00	0.00	218999.50
1.1 发债资金流入	18412.00	18412.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2 土地出让现金流入	218999.50	0.00	0.00	0.00	0.00	218999.50
2. 现金流出	62324.13	19132.54	719.91	719.91	719.91	41031.86
2.1 付息	3599.55	719.91	719.91	719.91	719.91	719.91
2.2 还本	18412.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18412.00
2.2 提留专项基金	21899.95	0.00	0.00	0.00	0.00	21899.95
2.3 建（构）筑物补偿费用	3799.12	3799.12	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4 土地收储费用	14613.51	14613.51	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 净现金流量(1-2)	175087.37	-720.54	-719.91	-719.91	-719.91	177967.64
4. 累计净现金流量	175087.37					
5. 调整所得税	0.00					
6. 所得税后净现金流量	175087.37					

（三）融资平衡评价结论

该项目资金来源为拟申请使用本年度土地收储专项债券金额为18412万元，剩余差额资金由市财政补足，使用期限五年期。根据以上测算，该项目预期收益为174718.89万元，预计偿还债券本息合计为22011.55万元。

基于财政部对地方政府使用项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为拟使用 2018 年土地储备专项债券而涉及河南省中联玻璃有限责任公司收储项目的预期收益提供了充足、稳定的现金流入，该项目能达到融资平衡。

河南弘达联合会计师事务所



中国 许昌

中国注册会计师：



2018 年 7 月 12 日

备案号: 4114118GA0031

查询码: B8318361



土地估价报告

项目 名称: 商丘市文化路南侧、忠民沟西侧土地收购
储备项目国有建设用地使用权价格评估 (商丘市)
受托估价单位: 河南天泰地评评估有限公司
土地估价报告编号: 河南天泰 (2018) (估) 字第 031A 号
提交估价报告日期: 2018 年 5 月 31 日
估价报告备案日期: 2018 年 5 月 31 日

土地估价报告

项目名称: 商丘市文化路南侧、忠民沟西侧土地收购储备项目国有建设用地使用权价格评估(商丘市)

受托估价单位: 河南天泰地产评估有限公司

土地估价报告编号: 河南天泰(2018)(估)字第 031A 号

电子备案号: 4114118GA0031

提交估价报告日期: 2018 年 5 月 31 日

土地估价报告

第一部分摘要

一、估价项目名称

商丘市文化路南侧、忠民沟西侧土地收购储备项目国有建设用地使用权价格评估（商丘市）

二、委托估价方

委托单位名称：商丘市国土资源局睢阳分局

三、估价目的

因收购储备的需要，根据《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号2007年10月1日）、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）和委托方提供的《国有土地使用权证》（商国用（2007）第3412号）以及《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（试行）等相关文件规定，商丘市国土资源局睢阳分局特委托我公司对位于商丘市文化路南侧、忠民沟西侧一宗国有建设用地使用权价格进行评估，为土地收购储备提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考依据，不得用于与本评估目的不符的土地使用权课税、抵押、出让、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。

四、估价期日

二〇一七年十一月八日

五、估价日期

二〇一七年十一月八日至二〇一八年五月三十一日

六、地价定义

1、估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度

根据委托方提供的《国有土地使用权证》（商国用（2007）第3412号），

估价对象证载用途为工业用地，使用权类型为出让，估价对象实际开发程度为宗地红线外部“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气），内部“七通一平”。

2、本次估价所设定的用途和开发程度

依据 GB/T 21010—2017《土地利用现状分类》和委托方提供的委托书，本次土地评估设定的用途为工业用地，使用权类型为出让，土地开发程度为宗地红线外部“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气），内部“场地平整”。

3、土地使用权年限设定

估价对象使用权类型在至估价期日剩余使用年期为 40 年，本次评估设定剩余使用年期为 40 年。

4、土地现状利用和规划条件说明

土地现状利用：至评估期日，根据估价师现场勘查，待估宗地地上为河南省中联玻璃有限责任公司厂房。

规划条件说明：由于委托方未提供待估宗地详细的规划条件，根据委托方提供的委托书及《国有土地使用权证》（商国用（2007）第 3412 号），待估宗地为工业用地。

5、地价内涵

地价定义是指在估价期日 2017 年 11 月 8 日，土地规划利用条件下，设定的开发程度为宗地红线外部“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气），内部“场地平整”；设定土地用途为工业用地，土地类型为出让，土地剩余使用年限为 40 年条件下的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

土地面积：19390.072（平方米）

土地单价：395（元/平方米）

土地总价：765.91（万元）

大写金额：人民币柒佰陆拾伍万玖仟壹佰圆整

(详见土地估价结果一览表)

八、土地估价师签字

姓 名 土地估价师资质证书号 签字

曲跃伟 2008410015

曲跃伟

任小寅 2013410014

任小寅

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

任小寅



表-1 土地估价结果一览表

宗地 编号	宗地名称	宗地位置	估价期日的用途		容积率		估价期日实际 土地开发程度	估价设定土地开 发程度	土地使用年限 (年)	评估面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ m ²)	单位面积地价 (万元/亩)	总地价 (万元)	备注
			规划	实际	设定	实际								
1	商国用(2007)第3412号	文化路南侧、思民沟西侧	工业用地	工业用地	工业用地	/	/	宗地外“六通”内“七通”	40	19390.072	395	26.33	765.91	

估价机构:河南天泰地产评估有限公司 估价报告编号:河南天泰(2018)(估)字第031A号 估价期日:2017年11月8日 估价目的:收购储备 估价期日的土地使用性质:出让

大写金额:人民币柒佰陆拾伍万玖仟壹佰圆整

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制:至评估期日,待估宗地无他项权利登记。
- 2、基础设施条件:见待估宗地基础设施条件表。
- 3、规划限制条件:工业用地。
- 4、影响土地价格的其它限定条件:无

待估宗地基础设施条件表

周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件	通气状况	平整状况
区域内有文化路等道路	由市政供电所系统供电,保证率90%以上	市政供水系统供水,保障率90%以上	区域市政排水,排水通畅	通讯电缆充足,能满足扩容需要	区域内市政供气,能满足需求	宗地内“场地平整”

二、需要说明的事项:

- 1、评估结果和估价报告仅为土地收购储备提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考依据,不得用于与本评估目的不符的抵押、出让、转让、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。
- 2、本评估结果自评估期日起一年内有效。
- 3、待估宗地上现为河南省中联玻璃有限责任公司厂房及办公楼。
- 4、若改变估价目的、估价期日、土地用途、土地使用年限等及国家政策调整、客观经济发生变化,本评估结果需要调整或重估。
- 5、本评估报告和估价结果必须完整使用,受托估价机构不对因分割使用报告部分内容引起的纠纷负责。
- 6、在使用报告中其他需要关注的事项详见本报告第三部分“三、估价结果和估价报告的使用”。

河南天泰地产评估有限公司
2018年5月31日

备案号: 41154181A0065

查询码: 5BFB7926



土地估价报告

项 目 名 称: 商丘市国土资源局睢阳分局委托的位于文化西路 16 号的壹宗轨道交通用地收购项目国有土地使用权价格评估 (商丘市)

受托估价单位: 河南坤达土地评估有限公司

土地估价报告编号: 河南坤达 (2018) (估) 字第 SQ1805003 号

提交估价报告日期: 2018 年 6 月 1 日

估价报告备案日期: 2018 年 6 月 1 日

土地估价报告

项目名称：商丘市国土资源局睢阳分局委托的位于文化西路
16号的壹宗轨道交通用地收购项目国有土地使用
权价格评估（商丘市）

受托估价单位：河南坤达土地评估有限公司

土地估价报告编号：河南坤达（2018）（估）字第 SQ1805003 号

电子备案编号：4115418IA0065

提交估价报告日期：2018年6月1日

土地估价报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称

商丘市国土资源局睢阳分局委托的位于文化西路16号的壹宗轨道交通用地收购项目国有土地使用权价格评估（商丘市）

二、委托估价方

委托单位名称：商丘市国土资源局睢阳分局

三、估价目的

委托估价方因收购国有建设用地使用权之需要，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发[2015]12号）等有关规定，委托我公司对位于文化西路16号的壹宗轨道交通用地国有土地使用权进行价格评估，为委托估价方确定收购价提供客观、公正的参考依据，不得用于与本评估目的不符的其他目的。

四、估价期日

二〇一八年五月二十九日

五、估价日期

二〇一八年五月二十九日至二〇一八年六月一日

六、地价定义

1、土地用途

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》，证载用途为铁路专用线。根据国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）规定，本次评估设定用途为轨道交通用地。

2、土地使用权类型及使用年期

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权类型为出让，根据此次估价目的，本次估价设定土地使用权类型为出让。本次评估估价期日为2018年5月29日，终止日期为2057年10月30日，至估价期日土地剩余使用年期为39.4年，故本次设定土地使用年期为39.4年。

3、土地开发程度

估价对象的实际开发程度为宗地外部“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）、宗地内部“现状”，根据此次估价目的，本次评估设定土地开发程度为宗地外部“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）、宗地内部“场地平整”。

4、土地现状利用条件

根据土地估价师现场查勘，估价对象目前作为铁路专用线使用。

综上，本次评估价格是指上述用途、使用权类型、使用年期、开发程度和土地现状利用条件等各项评估设定条件，于估价期日 2018 年 5 月 29 日的正常市场条件下土地使用权价格。

七、估价结果

1、估价结果

土地估价师在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、使用年限、土地开发程度和土地现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

估价对象面积：108752.57 平方米

估价对象单价：345 元/平方米（23.00 万元/亩）

估价对象总价：3751.96 万元

估价对象总价大写：人民币叁仟柒佰伍拾壹万玖仟陆佰元整

2、收购价建议及理由

根据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发[2015] 12 号），通过对整体估价过程分析，估价程序和方法符合《城镇土地估价规程》的规定，估价参数确定依据充分，评估结果独立、客观、公正，符合待估宗地所在区域的实际地价水平。商丘市梁园区目前基础设施较为完善，自然环境、人文环境较好，对轨道交通用地的开发建设较为有利。

综合以上分析，根据商丘市土地市场情况建议收购价为 3751.96 万元。（详见土地估价结果一览表 1-1）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
孙建伟	2010410054	孙建伟
马丹	2014410095	马丹

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 河南坤达土地评估有限公司 估价报告编号: 河南坤达(2018)(估)字第 S01805003 号 估价日期: 2018 年 5 月 29 日 估价目的: 收购 估价期日的土地使用权性质: 国有													
估价期土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地用途 用地性质	估价期日用途			容积率			剩余土地 使用年 限/年	单位面积地价		备注
				记载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定		元/㎡	万元/亩	
中建材料公司	15 号	文化路西段 15 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	16 号	文化路西段 16 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	17 号	文化路西段 17 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	18 号	文化路西段 18 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	19 号	文化路西段 19 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	20 号	文化路西段 20 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	21 号	文化路西段 21 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	22 号	文化路西段 22 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	23 号	文化路西段 23 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	24 号	文化路西段 24 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	25 号	文化路西段 25 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	26 号	文化路西段 26 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	27 号	文化路西段 27 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	28 号	文化路西段 28 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	29 号	文化路西段 29 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	30 号	文化路西段 30 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	31 号	文化路西段 31 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	32 号	文化路西段 32 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	33 号	文化路西段 33 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	34 号	文化路西段 34 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	35 号	文化路西段 35 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	36 号	文化路西段 36 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	37 号	文化路西段 37 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	38 号	文化路西段 38 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	39 号	文化路西段 39 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	40 号	文化路西段 40 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	41 号	文化路西段 41 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	42 号	文化路西段 42 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	43 号	文化路西段 43 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	44 号	文化路西段 44 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	45 号	文化路西段 45 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	46 号	文化路西段 46 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	47 号	文化路西段 47 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	48 号	文化路西段 48 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	49 号	文化路西段 49 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	50 号	文化路西段 50 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	51 号	文化路西段 51 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	52 号	文化路西段 52 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	53 号	文化路西段 53 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	54 号	文化路西段 54 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	55 号	文化路西段 55 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	56 号	文化路西段 56 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	57 号	文化路西段 57 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	58 号	文化路西段 58 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	59 号	文化路西段 59 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	60 号	文化路西段 60 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	61 号	文化路西段 61 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	62 号	文化路西段 62 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	63 号	文化路西段 63 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	64 号	文化路西段 64 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	65 号	文化路西段 65 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	66 号	文化路西段 66 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	67 号	文化路西段 67 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	68 号	文化路西段 68 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	69 号	文化路西段 69 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	70 号	文化路西段 70 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	71 号	文化路西段 71 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	72 号	文化路西段 72 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	73 号	文化路西段 73 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	74 号	文化路西段 74 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	75 号	文化路西段 75 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	76 号	文化路西段 76 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	77 号	文化路西段 77 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	78 号	文化路西段 78 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	79 号	文化路西段 79 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	80 号	文化路西段 80 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	81 号	文化路西段 81 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	82 号	文化路西段 82 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	83 号	文化路西段 83 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	84 号	文化路西段 84 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	85 号	文化路西段 85 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	86 号	文化路西段 86 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	87 号	文化路西段 87 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	88 号	文化路西段 88 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	89 号	文化路西段 89 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	90 号	文化路西段 90 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	91 号	文化路西段 91 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	92 号	文化路西段 92 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	93 号	文化路西段 93 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	94 号	文化路西段 94 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	95 号	文化路西段 95 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	96 号	文化路西段 96 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	97 号	文化路西段 97 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	98 号	文化路西段 98 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	99 号	文化路西段 99 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	100 号	文化路西段 100 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	101 号	文化路西段 101 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	102 号	文化路西段 102 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	103 号	文化路西段 103 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	104 号	文化路西段 104 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	105 号	文化路西段 105 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	106 号	文化路西段 106 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	107 号	文化路西段 107 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	108 号	文化路西段 108 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	109 号	文化路西段 109 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	110 号	文化路西段 110 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	111 号	文化路西段 111 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	112 号	文化路西段 112 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	113 号	文化路西段 113 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	114 号	文化路西段 114 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	115 号	文化路西段 115 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	116 号	文化路西段 116 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	117 号	文化路西段 117 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	118 号	文化路西段 118 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	119 号	文化路西段 119 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	120 号	文化路西段 120 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	121 号	文化路西段 121 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	122 号	文化路西段 122 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	123 号	文化路西段 123 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	124 号	文化路西段 124 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	125 号	文化路西段 125 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	126 号	文化路西段 126 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	127 号	文化路西段 127 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	128 号	文化路西段 128 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	129 号	文化路西段 129 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	130 号	文化路西段 130 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	131 号	文化路西段 131 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	132 号	文化路西段 132 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	133 号	文化路西段 133 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	134 号	文化路西段 134 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	135 号	文化路西段 135 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	136 号	文化路西段 136 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	137 号	文化路西段 137 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	138 号	文化路西段 138 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	139 号	文化路西段 139 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	140 号	文化路西段 140 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	141 号	文化路西段 141 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	142 号	文化路西段 142 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	143 号	文化路西段 143 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	144 号	文化路西段 144 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	145 号	文化路西段 145 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	146 号	文化路西段 146 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	147 号	文化路西段 147 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	148 号	文化路西段 148 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	149 号	文化路西段 149 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	150 号	文化路西段 150 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	151 号	文化路西段 151 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	152 号	文化路西段 152 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	153 号	文化路西段 153 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	154 号	文化路西段 154 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	155 号	文化路西段 155 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	156 号	文化路西段 156 号地块	铁路专用线	/									
中建材料公司	157 号	文化路西段 157 号地块	铁路专用线	/									

收贴体建议：根据商丘市土地市场情况，建议收购价为3751.96万元（人民币叁仟柒佰伍拾壹万玖仟陆佰元整）。

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 设定条件下土地使用价格, 不考虑他项权利限制。
2. 基础设施条件: 估价对象设定开发程度为宗地外“七通”、宗地内“场地平整”。宗地外: ①通路: 周围路网较密; ②通电: 市政供电, 保证率较高; ③供水: 市政排水, 排水较畅; ④排水: 市政排水, 排水较畅; ⑤通讯: 市政通讯, 保证率较高; ⑥通气: 市政供气, 保证率较高; ⑦供暖: 市政供暖, 保证率较高。
3. 规划限制条件: 详见《国有土地使用证》(商国用[2014]第13号)及其他资料。
4. 影响土地价格的其它限定条件: 无。

二、其他需要说明的事项:

- 二、其他需要说明的事项:
- 1、本报告仅为委托估价确定收购价格参考,不得用于与本评估目的不符的其他目的。
 - 2、若改变估价目的、估价期日、土地使用年限及国家政策调整、客观经济发生变化等,本评估结果需要调整或重估。
 - 3、估价对象位于商丘市交通运输用地基准地价五级地范围内,本次评估参照商丘市基准地价交通用地五级地进行评估,交通运输用地五级地标准为 240 元/平方米 (16 万元/亩)。
 - 4、估价对象评估面积以《国有土地使用证》(商国用[2014]第 13 号)中记载的面积为准。
 - 5、本评估结果自载交之日起壹年内有效。



备案号: 4101618GA0069

查询码: 2B4783AE



土地估价报告

项 目 名 称: 商丘市文化西路16号1宗工业用地收购项目
土地使用权价格评估

受托估价单位: 河南华地土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (河南)华地(2018)(估)字第062号

提交估价报告日期: 2018年5月30日

估价报告备案日期: 2018年5月30日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

商丘市文化西路16号1宗工业用地收购项目土地使用权价格评估

二、委托估价方

1、委托单位名称：商丘市国土资源局睢阳分局

2、委托单位地址：商丘市北海路北

3、联系人：王辉

4、联系电话：15837082669

5、委托方邮编：476000

6、委托单位隶属关系：委托方为商丘市人民政府职能部门，拟代表政府组织出让估价对象土地使用权。

7、委托单位与估价对象土地使用者之间的关系：至估价期日，估价对象为拟出让土地使用权，土地使用者由成交确认后确定。

8、委托单位职责范围：(1)贯彻执行国家、省、市有关国土资源管理的法律、法规、规章和政策，依照规定负责有关行政复议工作。(2)组织编制和实施全区国土规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划和其他专项规划；审核乡(镇)土地利用总体规划；实施建设项目用地预审；组织编制和实施全区矿产资源总体规划、地质环境保护规划及其他专项规划。(3)负责辖区内行政执法和土地、矿产资源规划的执行，依法保护土地、矿产资源所有者和使用者的合法权益，承办并组织调查处理重大权属纠纷，查处违法案件。(4)制订并实施耕地保护和鼓励耕地开发政策；实施农地用途管制，组织基本农田保护；负责全区耕地占补平衡工作，组织、指导未利用土地开发、土地整理、土地复垦和标准农田建设。(5)负责管理全区土地资源和城乡地籍、地政工作；组织实施全区地籍、土地资源调查、土地统计和动态

监测;负责土地确权、土地定级、土地登记发证等初审工作。(6)协助市局制订并组织实施土地使用权划拨、出让、租赁、作价出资、转让、交易和政府收购储备管理办法;负责农村集体非农土地使用权的流转管理。(7)承担各类用地的农用地转用方案、土地征用方案、补充耕地方案和供地方案的拟制、审查、报批和批准后的组织实施及跟踪检查工作;统一管理全区集体土地的征地拆迁工作,审批征地补偿安置方案。(8)对矿产资源勘查、开发、保护和合理利用进行监督管理;负责矿产资源采矿权的审批登记发证和转让审查、报批;监督管理矿泉水和地热资源开发利用;培育和管理矿业权市场;承担矿产资源储量管理工作;依法实施地质勘查行业管理。(9)组织勘查、监测和防治地质灾害,保护地质遗迹。(10)负责全区国土资源科技、宣传、教育工作,组织开展全市国土资源系统的对外交流与合作。(11)承办市局和区委、区人民政府交办的其他事项。

三、估价目的

商丘市国土资源局睢阳分局因河南省中联玻璃有限责任公司位于文化西路16号地块土地使用权收购的需要,特委托河南华地土地评估咨询有限公司对位于文化西路16号,面积为265674.713平方米的一宗工业用地的土地使用权价格进行评估,为委托方通过集体决策确定待估宗地土地使用权收购价格提供客观、公正的土地使用权价格参考依据。

四、估价期日

2017年11月8日

五、估价日期

2017年11月8日至2018年5月30日

六、地价定义

1、土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》[商国用(2007)第3413号],估价对象证载用途为工业生产,对照《土地利用现状分类》(GB/T

21010-2017)表,本次评估设定用途为工业用地。

2、土地使用权类型

至估价期日,估价对象为已出让土地,根据《国有土地使用证》[商国用(2007)第3413号],待估宗地证载土地使用权类型为出让,本次评估设定土地使用权类型为出让。

3、土地使用年期

根据《国有土地使用证》[商国用(2007)第3413号],待估宗地土地使用权终止日期为2057年10月30日,至估价期日,剩余土地使用年期为40年,本次评估目的为土地使用权收购提供价格参考依据,故设定土地使用年期为剩余土地使用年期40年。

4、土地开发程度

经估价人员现场踏勘掌握资料,至估价期日,估价对象内有建成厂房,基础设施开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯),红线内“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、供暖),本次评估目的为土地使用权收购,宗地基础设施开发费用计入建筑成本中,不考虑到土地价格中,故设定基础设施开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)及宗地红线内“场地平整”。

5、土地条件

依据《国有土地使用证》[商国用(2007)第3413号],估价对象证载用途为工业生产,因土地出让时间较早,资料保存不当,无法得知其他规划条件。

6、估价期日

根据委托方提供的评估委托书,要求估价期日为2017年11月8日,故设定该日期为估价期日。

7、价值类型

本次评估目的为收购，评估设定价值类型为公开市场价格。

综上所述，此次评估待估宗地在证载条件下作为设定用途用地，在正常市场条件、设定土地使用权性质、设定土地使用年期、设定开发程度等条件下，于估价期日的国有建设用地使用权公开市场价格。

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：

宗地单价=380元/平方米

土地面积=265674.713平方米

土地总价=380×265674.713=10095.64 万元

大写金额：人民币壹亿零玖拾伍万陆仟肆佰元整

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签名

姓 名

土地估价师证书号

签 字

陈 洁

2004410010

陈洁

骆秀霞

2008410034

骆秀霞

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 陈洁

河南华地土地评估咨询有限公司

2015年5月30日



土地估价结果一览表

估价机构: 河南华地土地评估咨询有限公司 估价报告编号: (河南) 华地 (2018) (估) 字第 062 号 估价日期: 2017 年 11 月 8 日 估价目的: 收购 估价期日的土地使用权性质: 出让

土地证号	土地使用者	宗地名称	宗地位置	估价期日的用途			容积率		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	万元/亩	总地价/万元	备注
				记载	实际	设定	规划	实际								
商国用(2007)第 3413 号	河南省中联玻璃有限责任公司	河南省中联玻璃有限责任公司地块	文化西路 16 号	工业生产	工业用地	工业用地	---	---	宗地外“六通”宗地内“七通一平”	宗地外“六通”宗地内“七通一平”	40	265674.713	380	25.3	10095.64	
合计																

总价大写: 人民币壹亿零玖拾伍万陆仟肆佰圆整

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 至估价期日止, 待估宗地内无抵押、担保等权利。
2. 基础设施条件: 本次评估设定为宗地外“六通”、宗地内“场地平整”, 见估价对象基础设施条件表

估价对象设定基础设施条件表

周边道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件	平整状况
周边有文化路等, 交通状况良好	由供电公司提供, 供电保证率高	由自来水公司提供, 供水保证率较高	排水较畅通	市燃气公司统一供气, 保证率较高	通讯条件佳, 能满足扩容需要	宗地内场地平整

3. 规划限制条件: 依据《国有土地使用证》[商国用(2007)第 3413 号], 待估宗地证载用途为工业生产, 其他规划条件详见报告中“需特殊说明事项”中第五项“关于规划条件的说明”。

4. 影响土地价格的其它限定条件: 无。

二、需说明的事项:

1. 评估结果和评估报告仅为委托方国有土地使用权收购提供价格参考, 不得用于与本次评估目的不符的其他目的。
2. 本次评估土地面积以《国有土地使用证》[商国用(2007)第 3413 号]为准, 一旦面积发生变化, 则估价结果需做相应调整或重新进行评估。
3. 本评估结果自报告提交日期起壹年内有效。
4. 若改变估价目的、估价期日、土地使用年限及国家政策调整、宏观经济发生变化等, 本评估结果需要调整或重估。
5. 其他需特殊说明事项, 参见本报告“需特殊说明的事项”。

河南华地土地评估咨询有限公司
2018 年 5 月 30 日

商丘市财政局拟土地收储事宜涉及
河南省中联玻璃有限责任公司
厂区内部分房屋建筑物及道路资产项目

资产评估报告

豫光明评报字【2018】第009号

河南省光明资产评估有限公司

二〇一八年六月十三日

资产评估报告

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托方、产权持有方和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	15
资产评估报告备查文件.....	17



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

四、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不当被认是对评估对象可实现价格的保证。评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和转让决策承担任何责任。

七、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

商丘市财政局拟土地收储事宜涉及
河南省中联玻璃有限责任公司
厂区内部分房屋建筑物及道路资产项目

资产评估报告摘要

豫光明评报字【2018】第009号

河南省光明资产评估有限公司接受商丘市财政局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对商丘市财政局拟土地收储事宜涉及的河南省中联玻璃有限责任公司厂区内部分房屋建筑物及道路资产在2018年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

本次资产评估的目的是对河南省中联玻璃有限责任公司厂区内部分房屋建筑物及道路资产的市场价值进行评估，为商丘市财政局拟土地收储事宜提供价值参考依据。

本次评估对象和评估范围为河南省中联玻璃有限责任公司申报的厂区内三线联合车间及成品库、道路等共计两项资产。

本次资产评估的价值类型为市场价值，评估方法主要采用成本法。

在评估结论成立的前提和条件下，我们得出如下评估结论：截止评估基准日2018年5月31日，纳入本次评估范围内的资产评估价值为37,991,165.00元，金额大写：人民币叁仟柒佰玖拾玖万壹仟壹佰陆拾伍元整。

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本公司及工作人员与委托方及产权持有方无除收费以外的现实或潜在的利害关系以及为保持独立性而应回避的事项。
2. 评估结论是由河南省光明资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的

评估人员的执业水平和能力的影响。

3. 本资产评估报告所称评估价值,是指我们对委估资产在评估假设条件下、评估基准日外部经济环境不变以及产权持有方对委估资产拥有完整的管理权、转让权等假设前提下为本评估报告所列明的目的而作出的公允价值。评估价值不应被认为是委估资产可实现价格的保证。

4. 在本次评估中,按照资产评估工作对资产权属状况进行关注的有关规定,产权持有方提供了委估资产部分权属证明资料。

5. 产权持有方管理层和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料,是编制本报告的基础,应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责,如资料与事实不符,将可能造成评估结果失实。

6. 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下,以及本评估报告载明的“特殊事项说明”所述的情况下,为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性(合乎评估的专业规范)承担责任,而不对评估对象的定价决策和转让决策承担任何责任;且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格,不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7. 评估人员未对房屋建筑物隐蔽工程做技术检测,评估人员在假定产权持有方所持有的资产的结构、性能合乎国家及行业规范的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过外观观察或向有关人员询问作出的判断。

8. 本次评估中,根据现场勘查情况及产权持有单位提供的委估资产相应的施工图纸资料显示,对于申报的三线联合车间及成品库房屋中含设备部分基础工程,本次测算过程中评估价值中含相应的设备基础价值,提请报告使用者注意该事项对评估价值的影响。

9. 本次评估中对于申报的厂区道路,根据厂区相关负责人介绍,厂区进行过多次修建改造,道路具体施工建成年月无法获取,本次对于道路的成新率仅以现场勘查成新率作为综合成新率。

10. 本次评估是以资产按现有用途继续使用,公开、公平交易为前提,但未考虑资产流动性对评估价值的影响。



11. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方及产权持有方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

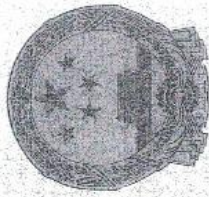
12. 在评估结果有效期内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

本报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。若因委托方及产权持有方提供的资料失实导致评估结果失真而引起的责任，不属于本评估机构及资产评估师的责任范围。

按照现行规定，本评估结果在评估基准日后一年内有效，即 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日止有效。

以上内容摘自《商丘市财政局拟土地收储事宜涉及河南省中联玻璃有限责任公司厂区内部分房屋建筑物及道路资产项目》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。





会计师事务所 执业证书

名称：河南弘达联合会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：温多娇

办公场所：许昌市魏都区许都路125号茂源国际公寓621室

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：41010036

注册资本(出资额)：壹佰万元

批准设立文号：豫财办会[2007]28号

批准设立日期：2007-4-17



证书序号：NO. 015120

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，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

2011年06月24日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411000MA406JCPX1

(1-1)

名称 河南弘达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 许昌市许都路125号悦源国际公寓621室

执行事务合伙人 温多娇

成立日期 2007年07月13日

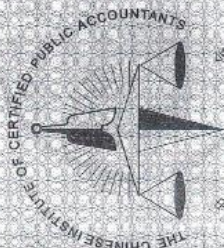
合伙期限 2007年07月13日至2024年12月30日

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;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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(凭有效许可证可定范围和期限经营)
(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

2017年06月13日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



河南省注册会计师协会

姓 名 Full name	包 通 务 所	性 别 Sex	女	出 生 日 期 Date of birth	1973-11-15
工 作 单 位 Working unit	河南弘远会计师事务所 (普通合伙)				
身 份 证 号 码 Identity card No.	411981197311151140				



证书编号: 411000090014
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: 2000 年 10 月 16 日
Date of Issuance

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11月30日

年 月 日

by /w /d

5

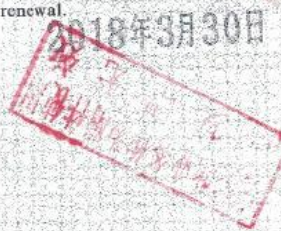


姓名 郭英蓉
 Full name 郭英蓉
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1972-03-05
 Date of birth 1972-03-05
 工作单位 河南弘达联合会计师事务所
 Working unit 河南弘达联合会计师事务所
 身份证号码 411081197203052000
 Identity card No. 411081197203052000



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.



证书编号: 410600670008
 No. of Certificate 410600670008

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

发证日期: 2008 年 11 月 15 日
 Date of Issuance 2008 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

商丘市天成建材有限公司土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金
流收益覆盖债券还本付息
资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0714 号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇一八年七月十一日

目录

- 一、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测审核报告
- 二、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告
 - 1、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设
 - 2、项目收益覆盖债券还本付息资金预测表及附表
 - 3、现金流量覆盖债券还本付息资金预测表及附表
- 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制说明

**商丘市东阳耐火材料有限公司土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和预期现金流覆盖债券
还本付息资金预测审核报告**

豫华所核字[2018]第 0713 号

商丘市城乡一体化示范区财政局：

商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局：

我们审核了后附的商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“贵单位”）编制的商丘市东阳耐火材料有限公司土地储备项目（以下简称“商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目”）预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告。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》。贵单位管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照“商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中

验证码 : 4042 b20d a19e 48e3

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。

本审核报告仅供该项目申请 2018 年土地储备项目债券时使用，不得用作任何其他用途。

河南豫华会计师事务所有限公司

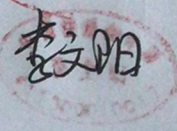


二〇一八年七月十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制基础及基础假设

重要提示：商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的预测报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目规划为基础，结合商丘梁园区土地出让的近期历史数据和梁园区土地市场、业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的相关会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

二、基础假设

本预测报告基于以下重要假设：

1、本项目所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、本项目所遵循的税收政策不发生重大变化；

3、本项目适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、本项目所处的市场状况不发生重大变化；

5、本项目能够正常营运，管理组织结构不发生重大变化；

6、本项目土地出让的预期收入、支出能够如期实现；

7、该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

8、预测期间本项目无重大非经常性事项和特殊事项；

9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

商丘市城乡一体化示范区财政局



商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局



二〇一八年七月十一日

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	6,668.20	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	3,044.00
3	偿还债券利息	-	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
4	偿还债券本息合计	-	121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	-	54.77	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-121.76	-243.52	6,302.92	6,181.16
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行		-	-121.76	6,424.68	6,302.92	6,181.16
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	-1.00	52.77	51.77	1.95

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	土地出让收入合计	单价上浮 10%	上浮 10%的收现合计
土地储备期间	1	2018 年					
	2	2019 年					
	3	2020 年			-	-	-
	4	2021 年	30.31	220.00	6,668.20	242.00	7,335.02
	5	2022 年			-	-	-
	6	2023 年			-	-	-
		合计	30.31	220.00	6,668.20	242.00	7,335.02

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	3,044.00					
期初债券余额		3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
还本						3,044.00
期末债券余额	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	
应付利息（利率 4.00%）		121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
贷款利率（利率 4.5%）		136.98	136.98	136.98	136.98	0.00
贷款利率（利率 4.8%）		146.11	146.11	146.11	146.11	0.00
当期还本付息总额		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-147.85	-584.66	-727.22	4,784.12	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	3,044.00	-121.76	-121.76	-121.76	-121.76	-3,165.76
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	2,896.15	-706.42	-848.98	4,662.36	-121.76	-3,165.76
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	3,044.00
6	偿付的债券利息	-	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-5.80	-6.97	38.29	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35	2,715.59
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		23.79	17.98	11.01	49.30	1.86

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金				6,668.20	-	-
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计				6,668.20	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	147.85	584.66	727.22	1,884.08	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	147.85	584.66	727.22	1,884.08	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-147.85	-584.66	-727.22	4,784.12	-	-
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计	-		-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-		-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	3,044.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	3,044.00	0.00	-	-	-	-
偿还债务所支付的现金		-	-	-	-	3,044.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
筹资活动产生的现金流量净额	3,044.00	-121.76	-121.76	-121.76	-121.76	-3,165.76
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	2,896.15	-706.42	-848.98	4,662.36	-121.76	-3,165.76
加：期初现金及现金等价物余额		2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35
六、期末现金及现金等价物余额	2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35	2,715.59

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		6,668.20			-	6,668.20	-	-
2	土地综合总成本（4+5+6）		3,343.81	147.85	584.66	727.22	1,884.08	-	-
3	拆迁数量		30.31	3.07	12.14	15.10		-	-
4	土地拆迁成本		1,824.66	184.81	730.83	909.02	-	-	-
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	1,818.60	184.20	728.40	906.00	-	-	-
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-				-	-	-
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	6.06	0.61	2.43	3.02	-	-	-
5	土地出让基金及费用		688.05	-	-	-	688.05	-	-
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	200.05			-	200.05	-	-
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	21.23				21.23		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	133.36	-	-	-	133.36	-	-
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	200.05	-	-	-	200.05	-	-
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	133.36	-	-	-	133.36	-	-
6	土地收益提取的各类基金		831.10	-36.96	-146.17	-181.80	1,196.03	-	-
6.1	土地收益		4,155.49	-184.81	-730.83	-909.02	5,980.15	-	-
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02	-	-
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02	-	-
7	支付债券利息		608.80	-	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
8	土地净收益		2,715.59	-147.85	-706.42	-848.98	4,662.36	-121.76	-121.76

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让单价（亩/万元）	收现合计	单价上浮 10%	上浮 10%的收现合计
土地储备期间	1	2018 年					
	2	2019 年					
	3	2020 年					
	4	2021 年	30.31	220.00	6,668.20	242.00	7,335.02
	5	2022 年					
	6	2023 年					
		合计	30.31	220.00	6,668.20	242.00	7,335.02

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		6,668.20			-	6,668.20		
2	土地综合总成本（4+5+6）		3,343.81	147.85	584.66	727.22	1,884.08		
3	拆迁数量		30.31	3.07	12.14	15.10			
4	土地拆迁成本		1,824.66	184.81	730.83	909.02			
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	1,818.60	184.20	728.40	906.00			
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩				.			
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	6.06	0.61	2.43	3.02			
5	土地出让基金及费用		688.05				688.05		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	200.05				200.05		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	21.23				21.23		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	133.36				133.36		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	200.05				200.05		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	133.36				133.36		
6	土地收益提取的各类基金		831.10	-36.96	-146.17	-181.80	1,196.03		
6.1	土地收益		4,155.49	-184.81	-730.83	-909.02	5,980.15		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02		
7	付现成本合计		3,343.81	147.85	584.66	727.22	1,884.08		

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制说明

重要提示：商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目基本情况

收储项目地点

该项目位于长江路北侧、星林路东侧，原土地使用权面积 30.31 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为 商国用（2009）第 395 号。按照新的规划，结合路网图测算，出让面积约 30.31 亩。

项目建设规模和内容

参照《商丘市国有土地收购补偿办法》中关于收购补偿价格的确定程序，预计该项目地块的土地收购补偿金约为 3,044 万元，拟申请使用本期土地收储专项债券金额为 3,044 万元

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，

项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目规划为基础，结合商丘市城乡一体化示范区土地出让的历史最低数据和商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 220 万元/亩

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政厅国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让收入 2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米 35 元的 30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64 号）规定，按照土地出让收

入的 3%提取；

3.7 三通一平费用按照 0.2 万元/亩

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照土地出让净收益的 10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，经测算该地块出让土地价格 60 万元/亩计算。

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 3,044.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共 5 期到 2023 年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 3,044.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的第 1 个计息年度开始偿付息，共付息 5 期，每年付息 121.76 万元。本项目按 4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019 年-2023 年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	3,044.00					
期初债券余额		3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
还本						3,044.00
期末债券余额	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	3,044.00	
应付利息（利率 4.00%）		121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
贷款利率（利率 4.5%）		136.98	136.98	136.98	136.98	0.00
贷款利率（利率 4.8%）		146.11	146.11	146.11	146.11	0.00
当期还本付息总额		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76

六、各指标的测算

6.1 商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收入测算

土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 220 万元/亩，本项目按照 2 年拆前期，第三年进行出售完毕，见附表二

附表二

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收入测算

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	土地出让收入合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年			-
	4	2021 年	30.31	220.00	6,668.20
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	30.31	220.00	6,668.20

6.2 商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计，测算土地出让的相关成本，土地出让成本按照第 3 年出让进行测算，具体测算见附表三

附表三

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目成本测算

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		6,668.20			-	6,668.20		
2	土地综合总成本（4+5+6）		3,343.81	147.85	584.66	727.22	1,884.08		
3	拆迁数量		30.31	3.07	12.14	15.10			
4	土地拆迁成本		1,824.66	184.81	730.83	909.02	-		
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	1,818.60	184.20	728.40	906.00	-		
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			.	-		
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	6.06	0.61	2.43	3.02	-		
5	土地出让基金及费用		688.05				688.05		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	200.05				200.05		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	21.23				21.23		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	133.36				133.36		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	200.05				200.05		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	133.36				133.36		
6	土地收益提取的各类基金		831.10	-36.96	-146.17	-181.80	1,196.03		
6.1	土地收益		4,155.49	-184.81	-730.83	-909.02	5,980.15		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	415.55	-18.48	-73.08	-90.90	598.02		

附表四

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	6,668.20	-	-
2	偿还债券本金						3,044.00
3	偿还债券利息		121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
4	偿还债券本息合计		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行				54.77		
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）			-121.76	-243.52	6,302.92	6,181.16
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行			-121.76	6,424.68	6,302.92	6,181.16
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行			-1.00	52.77	51.77	1.95

附表五

商丘市示范区东阳耐火材料土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-147.85	-584.66	-727.22	4,784.12	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	3,044.00	-121.76	-121.76	-121.76	-121.76	-3,165.76
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	2,896.15	-706.42	-848.98	4,662.36	-121.76	-3,165.76
5	债券本金支出						3,044.00
6	偿付的债券利息		121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		121.76	121.76	121.76	121.76	3,165.76
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-5.80	-6.97	38.29	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	2,896.15	2,189.73	1,340.75	6,003.11	5,881.35	2,715.59
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		23.79	17.98	11.01	49.30	1.86

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 1.95-51.77，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 1.86-11.01，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据梁园区土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	收现合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年			-
	4	2021 年	30.31	220.00	6,668.20
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	30.31	220.00	6,668.20

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根据梁园区土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳

务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行测预测如下：

年份	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	1,824.66	688.05	831.10	3,343.81
2018 年	184.81		-36.96	147.85
2019 年	730.83		-146.17	584.66
2020 年	909.02		-181.80	727.22
2021 年		688.05	1,196.03	1,884.08
2022 年				
2023 年				

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 3,343.81 万元，本项目的债务资金为 3,044.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 6,668.20 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 3,044.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 3,044.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 3,044.00 万元，土地拆迁出让期间按 2 年计算，第三年土地出让，根据项目进度，每年 9 月开始支付利息，项目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9

月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 3,044.00 万元，并将于债券存续期的按年计息，2023 年偿还本金和最后一期利息，该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出，2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析，本单位 2019 年-2023 年该项目现金及现金等价物净增加额预测如下：

项目	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	2,896.15		2,896.15
2019 年	-706.42	2,896.15	2,189.73
2020 年	-848.98	2,189.73	1,340.75
2021 年	4,662.36	1,340.75	6,003.11
2022 年	-121.76	6,003.11	5,881.35
2023 年	-3,165.76	5,881.35	2,715.59

八、预测结果

综合上述分析，本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析，可知本项目具有一定的抗风险能力，本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金，避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作的要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

...情况进行了专项审计调查。根据《中
民共和国国家审计准则》第一百三十七条的规定，现

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

(1) 拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

(2) 针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

(3) 根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

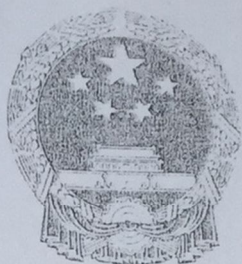
商丘市城乡一体化示范区财政局



商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局



二〇一八年七月十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T
(1-1)

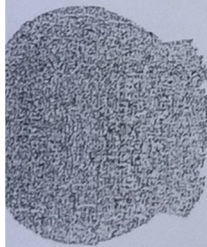
名称 河南豫华会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼
法定代表人 凌霖
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2008年06月27日
营业期限 2008年06月27日至2028年06月26日
经营范围

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;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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(以上经营范围凭许可证经营)。
(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

201年 03月 22 日



河南豫华会计师事务所

名称：河南豫华会计师事务所有限公司

主任会计师：凌霖

办公场所：商丘市财政局南综合楼5楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：411300017

注册资本出资额：壹佰万元

批准设立文号：豫财办会[2008]42号

批准设立日期：2008-10-14

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，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

2008年10月16日

中华人民共和国财政部制

...日内，分别将市本

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

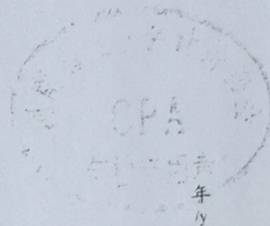
411300010007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

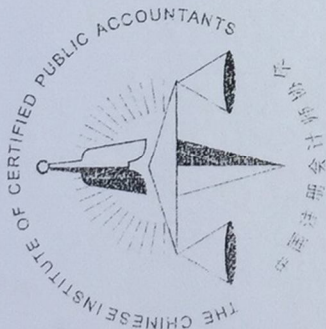
河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1987 年 12 月 21 日
/y /m /d



2018年3月30日

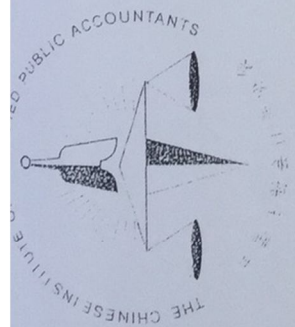


姓名 凌 强
Full name 凌 强
性别 男
Sex 男
出生日期 1970-07-04
Date of birth 1970-07-04
工作单位 河南豫华会计师事务所有限公司
Working unit 河南豫华会计师事务所有限公司
身份证号码 410105700704275
Identity card No. 410105700704275



证书编号: 411300010017
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 05 24
 Date of Issuance

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: 李文阳
 Full name: 李文阳
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-12-06
 Date of birth: 1972-12-06
 工作单位: 河南豫华会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南豫华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 410203197212080056
 Identity card No: 410203197212080056



商丘市河南五环置业有限公司土地储备
项目预期收益、支出、融资平衡情况和
现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0715 号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇一八年七月十一日

目录

- 一、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测审核报告
- 二、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告
 - 1、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设
 - 2、项目收益覆盖债券还本付息资金预测表及附表
 - 3、现金流量覆盖债券还本付息资金预测表及附表
- 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制说明

**商丘市河南五环置业有限公司土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和预期现金流覆盖债券
还本付息资金预测审核报告**

豫华所核字[2018]第 0715 号

商丘市城乡一体化示范区财政局：

商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局：

我们审核了后附的商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“贵单位”）编制的商丘市河南五环置业有限公司土地储备项目（以下简称“商丘市示范区河南五环置业土地储备项目”）预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告。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》。贵单位管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照“商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中

验证码: 11a2 9746 dea7 1a2c

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。

本审核报告仅供该项目申请 2018 年土地储备项目债券时使用，不得用作任何其他用途。

河南豫华会计师事务所有限公司



二〇一八年七月十一日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



**商丘市示范区河南五环置业土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制基础及基础假设**

重要提示：商丘市示范区河南五环置业土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的预测报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以商丘市示范区河南五环置业土地储备项目规划为基础，结合商丘梁园区土地出让的近期历史数据和梁园区土地市场、业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的相关会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

二、基础假设

本预测报告基于以下重要假设：

1、本项目所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、本项目所遵循的税收政策不发生重大变化；

- 3、本项目适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、本项目所处的市场状况不发生重大变化；
- 5、本项目能够正常营运，管理组织结构不发生重大变化；
- 6、本项目土地出让的预期收入、支出能够如期实现；
- 7、该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、预测期间本项目无重大非经常性事项和特殊事项；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

商丘市城乡一体化示范区财政局



商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局



二〇一八年七月十一日

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收入对债券本息覆盖比

序号	项目	土地储备期间			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	营业收入			12,100.00	8,228.00
2	偿还债券本金	-	-	-	-
3	偿还债券利息	-	340.00	340.00	340.00
4	偿还债券本息合计	-	340.00	340.00	340.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	35.59	24.20
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-340.00	11,420.00
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行		-	11,760.00	19,648.00
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	34.59	57.79

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	土地出让收入合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年	50.00	242.00	12,100.00
	4	2021 年	34.00	242.00	8,228.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	84.00	242.00	20,328.00

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	8,500.00					
期初债券余额		8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
还本						8,500.00
期末债券余额	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	
应付利息（利率 4.00%）		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
贷款利率（利率 4.5%）		382.50	382.50	382.50	382.50	382.50
贷款利率（利率 4.8%）		408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
当期还本付息总额		340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-722.40	-1,444.80	6,833.76	5,877.10	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	8,500.00	-340.00	-340.00	-340.00	-340.00	-8,840.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	7,777.60	-1,784.80	6,493.76	5,537.10	-340.00	-8,840.00
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	8,500.00
6	偿付的债券利息	-	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-5.25	19.10	16.29	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66	8,843.66
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		22.88	17.63	36.73	53.01	2.00

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金			12,100.00	8,228.00	-	-
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计			12,100.00	8,228.00	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-722.40	-1,444.80	6,833.76	5,877.10	-	-
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计	-		-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-		-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	8,500.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	8,500.00	0.00	-	-	-	-
偿还债务所支付的现金		-	-	-	-	8,500.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	0.00	340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,500.00	-340.00	-340.00	-340.00	-340.00	-8,840.00
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	7,777.60	-1,784.80	6,493.76	5,537.10	-340.00	-8,840.00
加：期初现金及现金等价物余额		7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66
六、期末现金及现金等价物余额	7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66	8,843.66

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		20,328.00			12,100.00	8,228.00	-	-
2	土地综合总成本（4+5+6）		9,784.34	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90	-	-
3	拆迁数量		84.00	15.00	30.00	39.00		-	-
4	土地拆迁成本		5,056.80	903.00	1,806.00	2,347.80	-	-	-
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	5,040.00	900.00	1,800.00	2,340.00	-	-	-
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-				-	-	-
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	16.80	3.00	6.00	7.80	-	-	-
5	土地出让基金及费用		2,091.63	-	-	1,210.00	881.63	-	-
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	609.84			363.00	246.84	-	-
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	58.83				58.83		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	406.56	-	-	242.00	164.56	-	-
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	609.84	-	-	363.00	246.84	-	-
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	406.56	-	-	242.00	164.56	-	-
6	土地收益提取的各类基金		2,635.91	-180.60	-361.20	1,708.44	1,469.27	-	-
6.1	土地收益		13,179.57	-903.00	-1,806.00	8,542.20	7,346.37	-	-
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64	-	-
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64	-	-
7	支付债券利息		1,700.00	-	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
8	土地净收益		8,843.66	-722.40	-1,784.80	6,493.76	5,537.10	-340.00	-340.00

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让单价（亩/万元）	收现合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年	50.00	242.00	12,100.00
	4	2021 年	34.00	242.00	8,228.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	84.00	242.00	20,328.00

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		20,328.00			12,100.00	8,228.00		
2	土地综合总成本（4+5+6）		9,784.34	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90		
3	拆迁数量		84.00	15.00	30.00	39.00			
4	土地拆迁成本		5,056.80	903.00	1,806.00	2,347.80	-		
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	5,040.00	900.00	1,800.00	2,340.00	-		
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩							
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	16.80	3.00	6.00	7.80	-		
5	土地出让基金及费用		2,091.63			1,210.00	881.63		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	609.84			363.00	246.84		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	58.83				58.83		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	406.56			242.00	164.56		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	609.84			363.00	246.84		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	406.56			242.00	164.56		
6	土地收益提取的各类基金		2,635.91	-180.60	-361.20	1,708.44	1,469.27		
6.1	土地收益		13,179.57	-903.00	-1,806.00	8,542.20	7,346.37		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64		
7	付现成本合计		9,784.34	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90		

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制说明

重要提示：商丘市示范区河南五环置业土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、商丘市示范区河南五环置业土地储备项目基本情况

收储项目地点

该项目位于珠江路南侧、星林路东侧，原土地使用权面积 85.94 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为商国用（2004）字第 6482 号。按照新的规划，结合路网图测算，出让面积约 84 亩。

项目建设规模和内容

参照《商丘市国有土地收购补偿办法》中关于收购补偿价格的确定程序，预计该项目地块的土地收购补偿金约为 8,500.00 万元，拟申请使用本期土地收储专项债券金额为 8,500.00 万元。

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该

数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以商丘市示范区河南五环置业土地储备项目规划为基础，结合商丘市城乡一体化示范区土地出让的历史最低数据和商丘市示范区河南五环置业土地储备项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 242 万元/亩

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让收入 2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米 35 元的 30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理的通知》（财综〔2007〕64 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

3.7 三通一平费用按照 0.2 万元/亩

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照土地出让净收益的 10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，经测算该地块出让土地价格 60 万元/亩计算。

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 8,500.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共 5 期到 2023 年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 8,500.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的第 1 个计息年度开始偿付息，共付息 5 期，每年付息 340.00 万元。本项目按 4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019 年-2023 年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	8,500.00					
期初债券余额		8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
还本						8,500.00
期末债券余额	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	
应付利息（利率 4.00%）		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
贷款利率（利率 4.5%）		382.50	382.50	382.50	382.50	382.50
贷款利率（利率 4.8%）		408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
当期还本付息总额		340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00

六、各指标的测算

6.1 商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收入测算

土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算,近期该地块周边土地出让价格为 242.00 万元/亩,本项目按照 2 年拆迁并部分出让土地,第三年进行出售完毕,见附表二

附表二

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收入测算

金额单位:万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量(亩)	土地出让价格(亩/万元)	土地出让收入合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年	50.00	242.00	12,100.00
	4	2021 年	34.00	242.00	8,228.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	84.00	242.00	20,328.00

6.2 商丘市示范区河南五环置业土地储备项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计,测算土地出让的相关成本,土地出让成本按照第 2 年开始出让,第三年出让完成进行测算,具体测算见附表三

附表三

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目成本测算

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		20,328.00			12,100.00	8,228.00	-	-
2	土地综合总成本（4+5+6）		9,784.34	722.40	1,444.80	5,266.24	2,350.90	-	-
3	拆迁数量		84.00	15.00	30.00	39.00		-	-
4	土地拆迁成本		5,056.80	903.00	1,806.00	2,347.80	-	-	-
4.1	拆迁补偿安置费	60 万元/亩	5,040.00	900.00	1,800.00	2,340.00	-	-	-
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			.	-	-	-
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	16.80	3.00	6.00	7.80	-	-	-
5	土地出让基金及费用		2,091.63	-	-	1,210.00	881.63	-	-
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	609.84			363.00	246.84	-	-
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	58.83				58.83		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	406.56	-	-	242.00	164.56	-	-
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	609.84	-	-	363.00	246.84	-	-
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	406.56	-	-	242.00	164.56	-	-
6	土地收益提取的各类基金		2,635.91	-180.60	-361.20	1,708.44	1,469.27	-	-
6.1	土地收益		13,179.57	-903.00	-1,806.00	8,542.20	7,346.37	-	-
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64	-	-
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,317.96	-90.30	-180.60	854.22	734.64	-	-

附表四

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			12,100.00	8,228.00	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	8,500.00
3	偿还债券利息	-	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
4	偿还债券本息合计	-	340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	35.59	24.20	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-340.00	11,420.00	19,308.00	18,968.00
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行		-	11,760.00	19,648.00	19,308.00	18,968.00
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	34.59	57.79	56.79	2.15

附表五

商丘市示范区河南五环置业土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-722.40	-1,444.80	6,833.76	5,877.10	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	8,500.00	-340.00	-340.00	-340.00	-340.00	-8,840.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	7,777.60	-1,784.80	6,493.76	5,537.10	-340.00	-8,840.00
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	8,500.00
6	偿付的债券利息	-	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	340.00	340.00	340.00	340.00	8,840.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-5.25	19.10	16.29	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	7,777.60	5,992.80	12,486.56	18,023.66	17,683.66	8,843.66
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		22.88	17.63	36.73	53.01	2.00

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 2.15-34.59，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 2.00-17.63，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据梁园区土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量 (亩)	土地出让价格(亩/万元)	收现合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年	50.00	242.00	12,100.00
	4	2021 年	34.00	242.00	8,228.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	84.00	242.00	20,328.00

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根

据梁园区土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行预测如下：

年份	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	5,056.80	2,091.63	2,635.91	9,784.34
2018 年	903.00		-180.60	722.40
2019 年	1,806.00		-361.20	1,444.80
2020 年	2,347.80	1,210.00	1,708.44	5,266.24
2021 年		881.63	1,469.27	2,350.90
2022 年				
2023 年				

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 9,784.34 万元，本项目的债务资金为 8,500.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 20,328.00 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 8,500.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 8,500.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 8,500.00 万元，土地拆迁出让期间按 2 年计算，第三年土地出让，根据项目进度，每年 9 月开始支付利息，项目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9

月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 8,500.00 万元，并将于债券存续期的按年计息，2023 年偿还本金和最后一期利息，该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出，2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析，本单位 2019 年-2023 年该项目现金及现金等价物净增加额预测如下：

项目	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	7,777.60		7,777.60
2019 年	-1,784.80	7,777.60	5,992.80
2020 年	6,493.76	5,992.80	12,486.56
2021 年	5,537.10	12,486.56	18,023.66
2022 年	-340.00	18,023.66	17,683.66
2023 年	-8,840.00	17,683.66	8,843.66

八、预测结果

综合上述分析，本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析，可知本项目具有一定的抗风险能力，本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金，避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作的要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

...情况进行了专项审计调查。根据《中
民共和国国家审计准则》第一百三十七条的规定，现将

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

(1) 拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

(2) 针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

(3) 根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

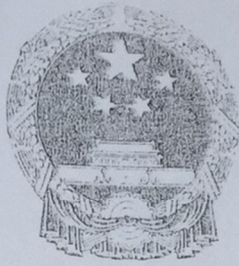
商丘市城乡一体化示范区财政局



商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局



二〇一八年七月十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T
(1-1)

名称 河南豫华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 商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼
法定代表人 凌霖
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2008年06月27日
营业期限 2008年06月27日至2028年06月26日
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;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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(以上经营范围凭许可证经营)。
(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

2011年 03月 22 日

This image shows a blank, aged, cream-colored page, likely an endpaper or flyleaf from an old book. The paper has a slightly textured appearance with some faint, illegible markings and stains, particularly along the edges and in the center. There are no text or illustrations on this page.

三三三

辦公場所：

组织形式：有限责任

[illegible]

壹佰萬元

批准设立文号:豫财办会[2008]42号

10-10-1968

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政、税务部门依法审批，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，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

2008-10-19

— 华人民众文化运动 —

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

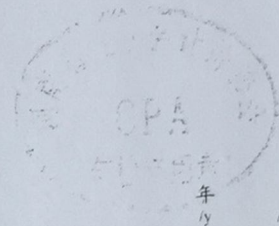
411300010007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

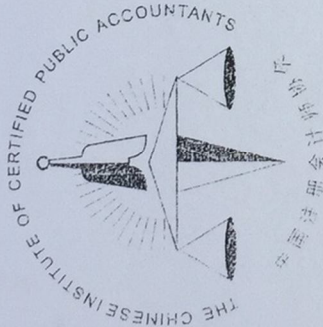
河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

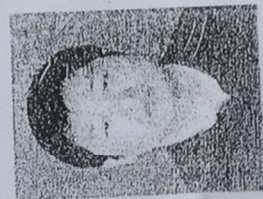
1987 年 12 月 21 日
/y /m /d



2018年3月30日

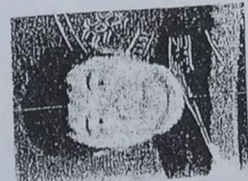
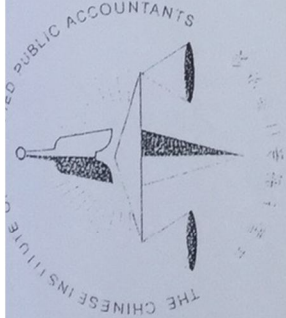


姓名	凌雪
Full name	凌雪
Sex	男
出生日期	1970-07-04
Date of birth	1970-07-04
工作单位	河南豫华会计师事务所有限公司
Working unit	河南豫华会计师事务所有限公司
身份证号码	410105700704275
Identity card No.	410105700704275

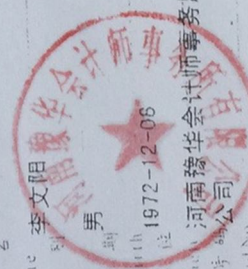


证书编号: 411309010017
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 05 月 24 日
 Date of Issuance

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: 李文阳
 Full name: 李文阳
 Sex: 男
 出生日期: 1972-12-06
 Date of birth: 1972-12-06
 工作单位: 河南豫华会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南豫华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 410203197212080056
 Identity card No: 410203197212080056



商丘市示范区天成建材土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	8,613.00	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	1,758.00
3	偿还债券利息	-	70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
4	偿还债券本息合计	-	70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	-	122.48	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-70.32	-140.64	8,402.04	8,331.72
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行		-	-70.32	8,472.36	8,402.04	8,331.72
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	-1.00	120.48	119.48	4.56

商丘市示范区天成建材土地储备项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	土地出让收入合计	单价上浮 10%	上浮 10%的收现合计
土地储备期间	1	2018 年					
	2	2019 年					
	3	2020 年			-	-	-
	4	2021 年	26.10	330.00	8,613.00	363.00	9,474.30
	5	2022 年			-	-	-
	6	2023 年			-	-	-
		合计	26.10	330.00	8,613.00	363.00	9,474.30

商丘市示范区天成建材土地储备项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	1,758.00					
期初债券余额		1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
还本						1,758.00
期末债券余额	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	
应付利息（利率 4.00%）		70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
贷款利率（利率 4.5%）		79.11	79.11	79.11	79.11	79.11
贷款利率（利率 4.8%）		84.38	84.38	84.38	84.38	84.38
当期还本付息总额		70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32

商丘市示范区天成建材土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-295.21	-762.55	-1,452.02	6,186.74	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	1,758.00	-70.32	-70.32	-70.32	-70.32	-1,828.32
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	1,462.79	-832.87	-1,522.34	6,116.42	-70.32	-1,828.32
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	1,758.00
6	偿付的债券利息	-	70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-11.84	-21.65	86.98	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68	3,325.36
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		20.80	8.96	-12.69	74.29	2.82

商丘市示范区天成建材土地储备项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金				8,613.00		
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计				8,613.00		
购买商品、接受劳务支付的现金	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26		
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26		
经营活动产生的现金流量净额	-295.21	-762.55	-1,452.02	6,186.74		
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计						
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计						
投资活动产生的现金流量净额						
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	1,758.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	1,758.00					
偿还债务所支付的现金						1,758.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	0.00	70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,758.00	-70.32	-70.32	-70.32	-70.32	-1,828.32
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	1,462.79	-832.87	-1,522.34	6,116.42	-70.32	-1,828.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68	3,325.36

商丘市示范区天成建材土地储备项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		8,613.00			-	8,613.00		
2	土地综合总成本（4+5+6）		4,936.04	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26		
3	拆迁数量		26.10	3.07	7.93	15.10			
4	土地拆迁成本		3,137.22	369.01	953.19	1,815.02	-		
4.1	拆迁补偿安置费	120 万元/亩	3,132.00	368.40	951.60	1,812.00	-		
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-				-		
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	5.22	0.61	1.59	3.02	-		
5	土地出让基金及费用		879.58				879.58		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	258.39				258.39		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	18.28				18.28		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	172.26				172.26		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	258.39				258.39		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	172.26				172.26		
6	土地收益提取的各类基金		919.24	-73.80	-190.64	-363.00	1,546.68		
6.1	土地收益		4,596.20	-369.01	-953.19	-1,815.02	7,733.42		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34		
7	支付债券利息		351.60	-	70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
8	土地净收益		3,325.36	-295.21	-832.87	-1,522.34	6,116.42	-70.32	-70.32

商丘市示范区天成建材土地储备项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让单价（亩/万元）	收现合计	单价上浮 10%	上浮 10%的收现合计
土地储备期间	1	2018 年					
	2	2019 年					
	3	2020 年					
	4	2021 年	26.10	330.00	8,613.00	363.00	9,474.30
	5	2022 年					
	6	2023 年					
		合计	26.10	330.00	8,613.00	363.00	9,474.30

商丘市示范区天成建材土地储备项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		8,613.00			-	8,613.00		
2	土地综合总成本（4+5+6）		4,936.04	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26		
3	拆迁数量		26.10	3.07	7.93	15.10			
4	土地拆迁成本		3,137.22	369.01	953.19	1,815.02	-		
4.1	拆迁补偿安置费	120 万元/亩	3,132.00	368.40	951.60	1,812.00	-		
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			-	-		
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	5.22	0.61	1.59	3.02	-		
5	土地出让基金及费用		879.58	-	-	-	879.58		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	258.39			-	258.39		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	18.28				18.28		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	172.26	-	-	-	172.26		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	258.39	-	-	-	258.39		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	172.26	-	-	-	172.26		
6	土地收益提取的各类基金		919.24	-73.80	-190.64	-363.00	1,546.68		
6.1	土地收益		4,596.20	-369.01	-953.19	-1,815.02	7,733.42		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34		
7	付现成本合计		4,936.04	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26		

**商丘市示范区天成建材土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制说明**

重要提示：商丘市示范区天成建材土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市城乡一体化示范区财政局 商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范区分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、商丘市示范区天成建材土地储备项目基本情况

收储项目地点

该项目位于北海路南侧、豫苑路东侧，原土地使用权面积 26.1 亩，原规划用途为工业用地，国有土地使用权证号为商国用（20U）字第 033 号。按照新的规划，结合路网图测算，出让面积约 26.10 亩。

项目建设规模和内容

参照《商丘市国有土地收购补偿办法》中关于收购补偿价格的确定程序，预计该项目地块的土地收购补偿金约为 1,758 万元，拟申请使用本期土地收储专项债券金额为 1,758 万元。

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本

付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以商丘市示范区天成建材土地储备项目规划为基础，结合商丘市城乡一体化示范区土地出让的历史最低数据和商丘市示范区天成建材土地储备项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为330万元/亩

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让收入的3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政厅国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米35元的30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理的通知》（财综〔2007〕64号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

3.7 三通一平费用按照0.2万元/亩

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，经测算该地块出让土地价格120万元/亩计算。

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过1,758.00万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共5期到2023年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过1,758.00万元的政府债券，并将于债券存续期的第1个计息年度开始偿付息，共付息5期，每年付息70.32万元。本项目按4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019年-2023年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

商丘市示范区天成建材土地储备项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	1,758.00					
期初债券余额		1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
还本						1,758.00
期末债券余额	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	1,758.00	
应付利息（利率 4.00%）		70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
贷款利率（利率 4.5%）		79.11	79.11	79.11	79.11	79.11
贷款利率（利率 4.8%）		84.38	84.38	84.38	84.38	84.38
当期还本付息总额		70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32

六、各指标的测算

6.1 商丘市示范区天成建材土地储备项目收入测算

土地出让价格按照商丘市城乡一体化示范区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 220 万元/亩，本项目按照 2 年拆前期，第三年进行出售完毕，见附表二

附表二

商丘市示范区天成建材土地储备项目收入测算

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量 (亩)	土地出让价格(亩/ 万元)	土地出让收入 合计
土地 储备 期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年			-
	4	2021 年	26.10	330.00	8,613.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	26.10	330.00	8,613.00

6.2 商丘市示范区天成建材土地储备项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计，测算土地出让的相关成本，土地出让成本按照第 3 年出让进行测算，具体测算见附表三

附表三

商丘市示范区天成建材土地储备项目成本测算

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		8,613.00			-	8,613.00	-	-
2	土地综合总成本（4+5+6）		4,936.04	295.21	762.55	1,452.02	2,426.26	-	-
3	拆迁数量		26.10	3.07	7.93	15.10		-	-
4	土地拆迁成本		3,137.22	369.01	953.19	1,815.02	-	-	-
4.1	拆迁补偿安置费	120 万元/亩	3,132.00	368.40	951.60	1,812.00	-	-	-
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			.	-	-	-
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	5.22	0.61	1.59	3.02	-	-	-
5	土地出让基金及费用		879.58	-	-	-	879.58	-	-
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	258.39			-	258.39	-	-
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	18.28				18.28		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	172.26	-	-	-	172.26	-	-
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	258.39	-	-	-	258.39	-	-
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	172.26	-	-	-	172.26	-	-
6	土地收益提取的各类基金		919.24	-73.80	-190.64	-363.00	1,546.68	-	-
6.1	土地收益		4,596.20	-369.01	-953.19	-1,815.02	7,733.42	-	-
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34	-	-
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	459.62	-36.90	-95.32	-181.50	773.34	-	-

附表四

商丘市示范区天成建材土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	8,613.00	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	1,758.00
3	偿还债券利息	-	70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
4	偿还债券本息合计	-	70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	-	122.48	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-70.32	-140.64	8,402.04	8,331.72
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行		-	-70.32	8,472.36	8,402.04	8,331.72
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	-1.00	120.48	119.48	4.56

附表五

商丘市示范区天成建材土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-295.21	-762.55	-1,452.02	6,186.74	-	-
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	1,758.00	-70.32	-70.32	-70.32	-70.32	-1,828.32
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	1,462.79	-832.87	-1,522.34	6,116.42	-70.32	-1,828.32
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	1,758.00
6	偿付的债券利息	-	70.32	70.32	70.32	70.32	70.32
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	70.32	70.32	70.32	70.32	1,828.32
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-11.84	-21.65	86.98	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	1,462.79	629.92	-892.42	5,224.00	5,153.68	3,325.36
12	本期未付息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		20.80	8.96	-12.69	74.29	2.82

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 4.56-119.48，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 2.82-8.96，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据梁园区土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	收现合计
土地储备期间	1	2018 年			
	2	2019 年			
	3	2020 年			-
	4	2021 年	26.10	330.00	8,613.00
	5	2022 年			-
	6	2023 年			-
		合计	26.10	330.00	8,613.00

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根

据梁园区土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行测预

测如下：

年份	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	3,137.22	879.58	919.24	4,936.04
2018 年	369.01		-73.80	295.21
2019 年	953.19		-190.64	762.55
2020 年	1,815.02		-363.00	1,452.02
2021 年		879.58	1,546.68	2,426.26
2022 年				
2023 年				

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 4,936.04 万元，本项目的债务资金为 1,758.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 8,613.00 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 1,758.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 1,758.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 1,758.00 万元，土地拆迁出让期间按 2 年计算，第三年土地出让，根据项目进度，每年 9 月开始支付利息，项目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9 月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 1,758.00 万元，并将于债券存续期的按年计息，2023 年偿还本金和最后一期利息，该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出，2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析，本单位 2019 年-2023 年该项目现金及现金等价物净增加额预测如下：

项目	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	1,462.79		1,462.79
2019 年	-832.87	1,462.79	629.92
2020 年	-1,522.34	629.92	-892.42
2021 年	6,116.42	-892.42	5,224.00
2022 年	-70.32	5,224.00	5,153.68
2023 年	-1,828.32	5,153.68	3,325.36

八、预测结果

综合上述分析，本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析，可知本项目具有一定的抗风险能力，本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决

不仅影响项目的实施,而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面:

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案,妥善安置过渡时期拆迁居民,并努力争取政府的大力支持,确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广,不确定因素太多,对拆迁成本的事前难以准确估计,往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控,甚至导致项目失败。因此,在拆迁成本评估时,详细准确的拆迁摸底调查非常重要,还要对可能出现的问题作出防范措施,以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大,融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理,在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期,合理制定自有资金,避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益,国家和地方政府都出台了相应的文件,明确规定了拆迁补偿的下限,新的补偿政策的出台,都增加了棚户区

改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

(1) 拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

(2) 针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

(3) 根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

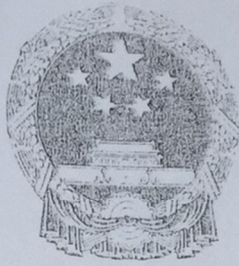
商丘市城乡一体化示范区财政局



商丘市国土资源局商丘市城乡一体化示范分局



二〇一八年七月十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T
(1-1)

名称 河南豫华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 商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼
法定代表人 凌霖
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2008年06月27日
营业期限 2008年06月27日至2028年06月26日
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;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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(以上经营范围凭许可证经营)。
(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

2011年 03月 22 日

This image shows a blank, aged, cream-colored page, likely an endpaper or flyleaf from an old book. The paper has a slightly textured appearance with some minor discoloration and faint, illegible markings or stains, possibly from ink or water damage. There are no text or illustrations on this page.

河南豫興馬具有限公司

三任会计师：

[illegible]

组织形式：有限责任

THE
NEW
YORK
PUBLIC
LIBRARY

壹佰萬元

批准文号:豫财办会[2008]42号

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政、税务部门依法审批，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、篡改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，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

2008 10 16

— 华人民众文化运动 —

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

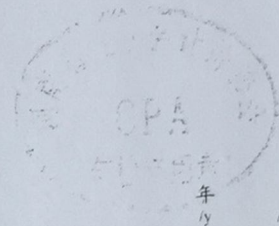
411300010007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

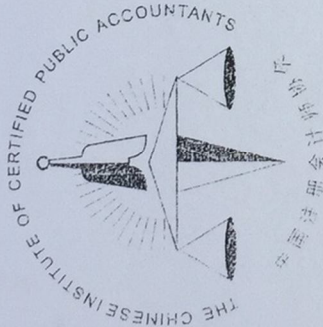
河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

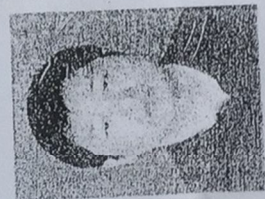
1987 年 12 月 21 日
/y /m /d



2018年3月30日

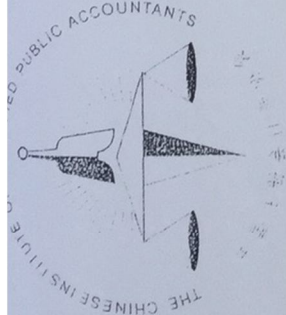


姓名	凌雪
Sex	男
Date of birth	1970-07-04
Working unit	河南豫华会计师事务所有限公司
Identity card No.	410105700704275



证书编号: 411309010017
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 05 月 24 日
 Date of Issuance

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: 李文阳
 Sex: 男
 出生日期: 1972-12-06
 工作单位: 河南豫华会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南豫华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 410203197212080056
 Identity card No.

商丘市梁园区 2018 年豫东制药厂土地
储备项目预期收益、支出、融资平衡情
况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0603 号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇一八年六月二十八日

目录

- 一、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测审核报告
- 二、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告
 - 1、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设
 - 2、项目收益覆盖债券还本付息资金预测表及附表
 - 3、现金流量覆盖债券还本付息资金预测表及附表
- 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制说明

验证码: 5509 0d8b d242 c85d

商丘市梁园区 2018 年豫东制药厂土地储备项目 预期收益、支出、融资平衡情况和预期现金流覆盖债券 还本付息资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0603 号

商丘市梁园区财政局:

商丘市国土资源局梁园分局:

我们审核了后附的商丘市梁园区财政局商丘市国土资源局梁园分局(以下简称“贵单位”)编制的商丘市梁园区 2018 年豫东制药厂土地储备项目(以下简称“梁园区豫东制药厂土地储备项目”)预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告。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》。贵单位管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“梁园区豫东制药厂土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照“梁园区豫东制药厂土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”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。

本审核报告仅供该项目申请 2018 年土地储备项目债券时使用,不得用作任何其他用途。

河南豫华会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年六月二十八日

梁园区豫东制药厂土地储备项目

预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息 资金预测报告的编制基础及基础假设

重要提示:梁园区豫东制药厂土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市梁园区财政局 商丘市国土资源局梁园分局(以下简称“本单位”或“单位”)在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的预测报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上,项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平,如果该数值小于1,表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金,本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以梁园区豫东制药厂土地储备项目规划为基础,结合商丘梁园区土地出让的近期历史数据和梁园区土地市场、业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料,按照国家法律、法规规定的相关会计政策和会计估计,并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

二、基础假设

本预测报告基于以下重要假设:

- 1、本项目所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;
- 2、本项目所遵循的税收政策不发生重大变化;
- 3、本项目适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对

稳定；

- 4、本项目所处的市场状况不发生重大变化；
- 5、本项目能够正常营运，管理组织结构不发生重大变化；
- 6、本项目土地出让的预期收入、支出能够如期实现；
- 7、该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、预测期间本项目无重大非经常性事项和特殊事项；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

商丘市梁园区财政局

商丘市国土资源局梁园分局

二〇一八年六月二十八日

梁园区豫东制药厂土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地收储期					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	23,840.00	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	10,788.00
3	偿还债券利息	-	431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
4	偿还债券本息合计	-	431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1行/4行		-	-	55.25	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度(1行+6行-4行)		-	-431.52	-863.04	22,545.44	22,113.92
7	未付本期本息前累计项目净收入=1行+6行			-431.52	22,976.96	22,545.44	22,113.92
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7行/4行		-	-1.00	53.25	52.25	1.97

梁园区豫东制药厂土地储备项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让价格（亩/万元）	土地出让收入合计	收现合计	单价上浮 10%	上浮 10%的收现合计
筹备期	1	2018 年						
	2	2019 年						
运营期	3	2020 年						
	4	2021 年	59.6	400	23,840.00	23,840.00	440.00	26,224.00
	5	2022 年						
	6	2023 年						
		合计	59.6	400	23,840.00	23,840.00	440.00	26,224.00

梁园区豫东制药厂土地储备项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地收储期					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	10,788.00					
期初债券余额		10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00
建设期利息						
当期还本付息		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
还本						10,788.00
期末债券余额	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	
应付利息（利率 4.00%）		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
贷款利率（利率 4.5%）		485.46	485.46	485.46	485.46	
贷款利率（利率 4.8%）		517.82	517.82	517.82	517.82	
当期还本付息总额		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52

梁园区豫东制药厂土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	筹备期		土地收储期			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-344.33	-2,713.15	-3,627.25	17,131.41		
2	投资活动现金流净额						
3	筹资活动现金流净额	10,788.00	-431.52	-431.52	-431.52	-431.52	-11,219.52
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	10,443.67	-3,144.67	-4,058.77	16,699.89	-431.52	-11,219.52
5	债券本金支出						10,788.00
6	偿付的债券利息		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-7.29	-9.41	38.70	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59	8,289.07
12	本期未付本息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/12 行		24.20	16.91	7.51	46.21	1.74

梁园区豫东制药厂土地储备项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	准备期		土地收储期			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金				23,840.00		
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计				23,840.00		
购买商品、接受劳务支付的现金	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		
经营活动产生的现金流量净额	-344.33	-2,713.15	-3,627.25	17,131.41		
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计						

项目	准备期		土地收储期			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计						
投资活动产生的现金流量净额						
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	10,788.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	10,788.00					
偿还债务所支付的现金						10,788.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	0.00	431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
筹资活动产生的现金流量净额	10,788.00	-431.52	-431.52	-431.52	-431.52	-11,219.52
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	10,443.67	-3,144.67	-4,058.77	16,699.89	-431.52	-11,219.52
加：期初现金及现金等价物余额		10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59
六、期末现金及现金等价物余额	10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59	8,289.07

梁园区豫东制药厂土地储备项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	土地收储期					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		23,840.00				23,840.00		
2	土地综合总成本（4+5+6）		13,393.33	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		
3	拆迁数量		59.60	3.07	24.19	32.34			
4	土地拆迁成本		8,355.92	430.41	3,391.44	4,534.07			
4.1	拆迁补偿安置费	140 万元/亩	8,344.00	429.80	3,386.60	4,527.60			
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩							
4.3	三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	11.92	0.61	4.84	6.47			
5	土地出让基金及费用		2,425.74				2,425.74		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	41.74				41.74		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
6	土地收益提取的各类基金		2,611.67	-86.08	-678.29	-906.81	4,282.85		
6.1	土地收益		13,058.34	-430.41	-3,391.44	-4,534.07	21,414.26		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		
7	支付债券利息		2,157.60		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
8	土地净收益		8,289.07	-344.33	-3,144.67	-4,058.77	16,699.89	-431.52	-431.52

梁园区豫东制药厂土地储备项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量（亩）	土地出让单价（亩/万元）	土地出让价格收入合计	收现合计	单价上浮10%	上浮10%的收现合计
建设期	1	2018 年						
	2	2019 年						
运营期	3	2020 年						
	4	2021 年	59.60	400.00	23,840.00	23,840.00	440.00	26,224.00
	5	2022 年						
	6	2023 年						
		合计	59.60	400.00	23,840.00	23,840.00	440.00	26,224.00

梁园区豫东制药厂土地储备项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

项目 年份	收费标准	合计	土地收储期					
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
土地出让收入		23,840.00				23,840.00		
土地综合总成本（4+5+6）		13,393.33	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		
拆迁数量		59.60	3.07	24.19	32.34			
土地拆迁成本		8,355.92	430.41	3,391.44	4,534.07			
拆迁补偿安置费	140 万元/亩	8,344.00	429.80	3,386.60	4,527.60			
青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩							
三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	11.92	0.61	4.84	6.47			
土地出让基金及费用		2,425.74				2,425.74		
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	41.74				41.74		
国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
土地出让业务费	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
土地收益提取的各类基金		2,611.67	-86.08	-678.29	-906.81	4,282.85		
土地收益		13,058.34	-430.41	-3,391.44	-4,534.07	21,414.26		
教育基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		
农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		
付现成本合计		13,393.33	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		

**梁园区豫东制药厂土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测报告的编制说明**

重要提示：梁园区豫东制药厂土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是商丘市梁园区财政局 商丘市国土资源局梁园分局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、梁园区豫东制药厂土地储备项目基本情况

收储项目地点

河南省商丘市梁园区土地储备项目河南省豫东制药厂位于商丘市梁园区民主西路 56 号，东至万堤沟、西至梁园区烟草公司，北至锦绣路，南至民主西路，面积约为 59.6 亩，该地块地理位置优越，基础设施健全，是商丘市区黄金地段之一，有较高的开发建设价值，开发建设附加值就较高。

项目建设规模和内容

该项目为破产国有企业划拨土地使用权，现状地块上有原生产用厂房 25059.76 平方米，需补偿资金约为 5000 万元；家属区房屋（含门面房）14330 平方米，需补偿资金约为 9600 万元。项目总投资金额约为 14000 万元。（补偿标准为相近地块估算得出）

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以梁园区豫东制药厂土地储备项目规划为基础，结合商丘市梁园区土地出让的历史最低数据和梁园区豫东制药厂土地储备项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格按照商丘市梁园区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 400 万元/亩

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政厅国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让收入 2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米 35 元的 30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64 号）规定，按照土地出让收

入的 3%提取；

3.7 三通一平费用按照 0.2 万元/亩

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照土地出让净收益的 10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，经测算该地块出让土地价格 140 万元/亩计算。

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 10,788.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共 5 期到 2023 年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 10,788.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的第 1 个计息年度开始偿付息，共付息 5 期，每年付息 431.52 万元。本项目按 4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019 年-2023 年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

梁园区豫东制药厂土地储备项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	筹备期		土地收储期			
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	10,788.00					
期初债券余额		10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00
建设期利息						
当期还本付息		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
还本						10,788.00
期末债券余额	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	10,788.00	
应付利息（利率 4.00%）		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
贷款利率（利率 4.5%）		485.46	485.46	485.46	485.46	
贷款利率（利率 4.8%）		517.82	517.82	517.82	517.82	
当期还本付息总额		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52

六、各指标的测算

6.1 梁园区豫东制药厂土地储备项目收入测算

土地出让价格按照商丘市梁园区近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该地块周边土地出让价格为 400 万元/亩，本项目按照 2 年拆前期，第三年进行出售完毕，见附表二

附表二

梁园区豫东制药厂土地储备项目收入测算

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量 (亩)	土地出让价格 (亩/万元)	土地出让收入 合计
筹备期	1	2018 年			
	2	2019 年			
运营期	3	2020 年			
	4	2021 年	59.6	400	23,840.00
	5	2022 年			
	6	2023 年			
		合计	59.6	400	23,840.00

6.2 梁园区豫东制药厂土地储备项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计，测算土地出让的相关成本，土地出让成本按照第 3 年出让进行测算，具体测算见附表三

附表三

梁园区豫东制药厂土地储备项目成本测算

金额单位：万元

项目 年份	收费标准	合计	土地收储期					
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
土地出让收入		23,840.00				23,840.00		
土地综合总成本（4+5+6）		13,393.33	344.33	2,713.15	3,627.25	6,708.59		
拆迁数量		59.60	3.07	24.19	32.34			
土地拆迁成本		8,355.92	430.41	3,391.44	4,534.07			
拆迁补偿安置费	140 万元/亩	8,344.00	429.80	3,386.60	4,527.60			
青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩							
三通一平费用 0.2 万元/亩	0.2 万元/亩	11.92	0.61	4.84	6.47			
土地出让基金及费用		2,425.74				2,425.74		
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	41.74				41.74		
国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	715.20				715.20		
土地出让业务费	土地出让收入的 2%	476.80				476.80		
土地收益提取的各类基金		2,611.67	-86.08	-678.29	-906.81	4,282.85		
土地收益		13,058.34	-430.41	-3,391.44	-4,534.07	21,414.26		
教育基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		
农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,305.83	-43.04	-339.14	-453.41	2,141.43		

附表四

梁园区豫东制药厂土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	筹备期		运营期			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	23,840.00	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	10,788.00
3	偿还债券利息	-	431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
4	偿还债券本息合计	-	431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	-	55.25	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-431.52	-863.04	22,545.44	22,113.92
7	未付本期本息前累计项目净收入=1 行+6 行			-431.52	22,976.96	22,545.44	22,113.92
8	未付本息前累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-	-1.00	53.25	52.25	1.97

附表五

梁园区豫东制药厂土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	筹备期		运营期			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-344.33	-2,713.15	-3,627.25	17,131.41		
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	10,788.00	-431.52	-431.52	-431.52	-431.52	-11,219.52
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	10,443.67	-3,144.67	-4,058.77	16,699.89	-431.52	-11,219.52
5	债券本金支出						10,788.00
6	偿付的债券利息		431.52	431.52	431.52	431.52	431.52
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		431.52	431.52	431.52	431.52	11,219.52
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-7.29	-9.41	38.70	-1.00	-1.00
9	之前年份剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	10,443.67	7,299.00	3,240.22	19,940.11	19,508.59	8,289.07
12	本期未付本息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/7 行		24.20	16.91	7.51	46.21	1.74

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 1.97-52.25，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 1.74-7.51，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据梁园区土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

所属期间	项目序号	年份	土地出让数量 (亩)	土地出让价格 (亩/万元)	土地出让收现 合计
筹备期	1	2018 年			
	2	2019 年			
土地收储期	3	2020 年			
	4	2021 年	59.6	400	23,840.00
	5	2022 年			
	6	2023 年			
		合计	59.6	400	23,840.00

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根据梁园区土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳

务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行测预测如下：

年份	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	8,355.92	2,425.74	2,611.67	13,393.33
2018 年	430.41			430.41
2019 年	3,391.44			3,391.44
2020 年	4,534.07			4,534.07
2021 年		2,425.74	2,611.67	5,037.41
2022 年				
2023 年				

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 13,393.33 万元，本项目的债务资金为 10,788.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 23,840.00 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 10,788.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 10,788.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 10,788.00 万元，土地拆迁出让期间按 2 年计算，第三年土地出让，根据项目进度，每年 9 月开始支付利息，项目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9 月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 10,788.00 万元,并将于债券存续期的按年计息,2023 年偿还本金和最后一期利息,该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出,2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析,本单位 2019 年-2023 年该项目项目现金及现金等价物净增加额预测如下:

年度	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	10,443.67		10,443.67
2019 年	-3,144.67	10,443.67	7,299.00
2020 年	-4,058.77	7,299.00	3,240.22
2021 年	16,699.89	3,240.22	19,940.11
2022 年	-431.52	19,940.11	19,508.59
2023 年	-11,219.52	19,508.59	8,289.07

八、预测结果

综合上述分析,本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析,可知本项目具有一定的抗风险能力,本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素,并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性,提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料,并注意如下主要问题:

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比,棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题,这个问题能否得到妥善解决

不仅影响项目的实施,而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面:

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案,妥善安置过渡时期拆迁居民,并努力争取政府的大力支持,确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广,不确定因素太多,对拆迁成本的事前难以准确估计,往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控,甚至导致项目失败。因此,在拆迁成本评估时,详细准确的拆迁摸底调查非常重要,还要对可能出现的问题作出防范措施,以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大,融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理,在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期,合理制定自有资金,避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益,国家和地方政府都出台了相应的文件,明确规定了拆迁补偿的下限,新的补偿政策的出台,都增加了棚户区

改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

（3）根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

商丘市梁园区财政局

商丘市国土资源局梁园分局

二〇一八年六月二十八日

虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目预
期收益、支出、融资平衡情况和现金流
收益覆盖债券还本付息
资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 07012 号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇一八年七月十日

目录

- 一、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测审核报告
- 二、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告
 - 1、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设
 - 2、项目收益覆盖债券还本付息资金预测表及附表
 - 3、现金流量覆盖债券还本付息资金预测表及附表
- 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制说明

验证码: 6abd 8b75 7a1b 3585

**虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目
预期收益、支出、融资平衡情况和预期现金流覆盖债券
还本付息资金预测审核报告**

豫华所核字[2018]第 07012 号

虞城县财政局:

虞城县国土资源局:

我们审核了后附的虞城县财政局 虞城县国土资源局(以下简称“贵单位”)编制的虞城县大宋庄、汪肖庄土地储备项目(以下简称“虞城县 2018 土地储备项目”)预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告。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》。贵单位管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“虞城县 2018 土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照“虞城县 2018 土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”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。

本审核报告仅供该项目申请虞城县 2018 年土地储备项目债券时使用,不得用作任何其他用途。

河南豫华会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

二〇一八年七月十日

中国注册会计师:

虞城县 2018 土地储备项目

预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息 资金预测报告的编制基础及基础假设

重要提示：虞城县 2018 土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是虞城县财政局 虞城县国土资源局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的预测报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以虞城县 2018 土地储备项目规划为基础，结合虞城县土地出让的近期历史数据和虞城县土地市场、业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的相关会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

二、基础假设

本预测报告基于以下重要假设：

- 1、本项目所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、本项目所遵循的税收政策不发生重大变化；
- 3、本项目适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对

稳定；

4、本项目所处的市场状况不发生重大变化；

5、本项目能够正常营运，管理组织结构不发生重大变化；

6、本项目土地出让的预期收入、支出能够如期实现；

7、该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

8、预测期间本项目无重大非经常性事项和特殊事项；

9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

虞城县财政局

虞城县国土资源局

二〇一八年七月十日

虞城县 2018 土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入		13,818.17	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
2	偿还债券本金						10,000.00
3	偿还债券利息		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4	偿还债券本息合计		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		34.55	19.98	30.51	19.98	1.54
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	13,418.17	21,010.17	32,815.47	40,407.47
7	累计项目净收入=1 行+6 行-4 行		13,418.17	21,010.17	32,815.47	40,407.47	45,991.47
8	累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		33.55	52.53	82.04	101.02	4.42

虞城县 2018 土地储备项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	商住土地出让数量（亩）	商住土地出让价格（亩/万元）	商住土地出让收入合计	商业土地出让数量（亩）	商业土地出让价格（亩/万元）	商业土地出让收入合计	收入合计
土地储备期间	1	2018 年			-			-	
	2	2019 年	172.9	79.92	13,818.17			-	13,818.17
	3	2020 年	100	79.92	7,992.00			-	7,992.00
	4	2021 年	100	79.92	7,992.00	55.68	75.67	4,213.31	12,205.31
	5	2022 年	100	79.92	7,992.00			-	7,992.00
	6	2023 年	200	79.92	15,984.00			-	15,984.00
		合计	672.9	79.92	53,778.17	55.68	75.67	4,213.31	57,991.47

虞城县 2018 土地储备项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	10,000.00					
期初债券余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
还本						10,000.00
期末债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
应付利息（利率 4.00%）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
贷款利率（利率 4.5%）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
贷款利率（利率 4.8%）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
当期还本付息总额		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00

虞城县 2018 土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-	7,756.38	4,294.24	6,106.68	4,294.24	8,588.48
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	10,000.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,400.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	10,000.00	7,356.38	3,894.24	5,706.68	3,894.24	-1,811.52
5	债券本金支出	-	-	-	-	-	10,000.00
6	偿付的债券利息	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行	-	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		18.39	9.74	14.27	9.74	-0.17
9	之前年剩余现金流净额=上年度(9 行+4 行)(负数表示为现金缺口)		10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54
10	累计现金净额=4 行+9 行(负数表示为现金缺口)	10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54	29,040.02
12	累计现金流净额对债券本息覆盖比例=10 行/7 行		43.39	53.13	67.39	77.13	2.79

虞城县 2018 土地储备项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金		13818.168	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计		13818.168	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
购买商品、接受劳务支付的现金	-	6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	-	6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52
经营活动产生的现金流量净额	-	7,756.38	4,294.24	6,106.68	4,294.24	8,588.48
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						

项目	土地储备期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计	-		-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-		-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	10,000.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	10,000.00	0.00	-	-	-	-
偿还债务所支付的现金		-	-	-	-	10,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
筹资活动产生的现金流量净额	10,000.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,400.00
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	10,000.00	7,356.38	3,894.24	5,706.68	3,894.24	-1,811.52
加：期初现金及现金等价物余额		10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54
六、期末现金及现金等价物余额	10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54	29,040.02

虞城县 2018 土地储备项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		57,991.47		13,818.17	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
2	土地综合总成本（4+5+6）		26,951.45		6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52
3	拆迁数量亩		728.5800		172.90	100.00	155.68	100.00	200.00
4	土地拆迁成本		13,296.59		3,155.43	1,825.00	2,841.16	1,825.00	3,650.00
4.1	拆迁补偿安置费	10.39 万元/亩	7,569.95		1,796.43	1,039.00	1,617.52	1,039.00	2,078.00
4.2	青苗及地上附着物补偿								
4.3	五通一平费用	7.86 万元/亩	5,726.64		1,358.99	786.00	1,223.64	786.00	1,572.00
5	土地出让基金及费用		5,894.86		967.27	799.20	1,730.79	799.20	1,598.40
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,325.20			239.76	366.16	239.76	479.52
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	510.26				510.26		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	1,159.83		276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	1,739.74		414.55	239.76	366.16	239.76	479.52
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,159.83		276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
6	土地收益提取的各类基金		7,760.01		1,939.09	1,073.56	1,526.67	1,073.56	2,147.12
6.1	土地收益		38,800.03		9,695.47	5,367.80	7,633.35	5,367.80	10,735.60
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	3,880.00		969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	3,880.00		969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56
7	支付债券利息		2,000.00		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
8	土地净收益		29,040.02		7,356.38	3,894.24	5,706.68	3,894.24	8,188.48

虞城县 2018 土地储备项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	商住土地出让数量(亩)	商住土地出让单价(亩/万元)	商住土地出让价格收入合计	商业土地出让数量(亩)	商业土地出让单价(亩/万元)	商业土地出让价格收入合计	收现合计
土地储备期间	1	2018 年							
	2	2019 年	172.90	79.92	13,818.17				13,818.17
	3	2020 年	100.00	79.92	7,992.00				7,992.00
	4	2021 年	100.00	79.92	7,992.00	55.68	75.67	4,213.31	12,205.31
	5	2022 年	100.00	79.92	7,992.00				7,992.00
	6	2023 年	200.00	79.92	15,984.00				15,984.00
		合计	672.90	79.920	53,778.17	55.68	75.67	4,213.31	57,991.47

虞城县 2018 土地储备项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		57,991.47		13,818.17	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
2	土地综合总成本（4+5+6）		26,951.45		6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52
3	拆迁数量亩		728.5800		172.90	100.00	155.68	100.00	200.00
4	土地拆迁成本		13,296.59		3,155.43	1,825.00	2,841.16	1,825.00	3,650.00
4.1	拆迁补偿安置费	10.39 万元/亩	7,569.95		1,796.43	1,039.00	1,617.52	1,039.00	2,078.00
4.2	青苗及地上附着物补偿								
4.3	五通通一平费用	7.86 万元/亩	5,726.64		1,358.99	786.00	1,223.64	786.00	1,572.00
5	土地出让基金及费用		5,894.86		967.27	799.20	1,730.79	799.20	1,598.40
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,325.20			239.76	366.16	239.76	479.52
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	510.26				510.26		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	1,159.83		276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	1,739.74		414.55	239.76	366.16	239.76	479.52
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,159.83		276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
6	土地收益提取的各类基金		7,760.01		1,939.09	1,073.56	1,526.67	1,073.56	2,147.12
6.1	土地收益		38,800.03		9,695.47	5,367.80	7,633.35	5,367.80	10,735.60
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	3,880.00		969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	3,880.00		969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56
7	付现成本合计		26,951.45		6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52

虞城县 2018 土地储备项目

预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息 资金预测报告的编制说明

重要提示：虞城县 2018 土地储备项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是虞城县财政局 虞城县国土资源局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、虞城县 2018 土地储备项目基本情况

1.1 项目概况

按照省财政厅要求，结合我县年度土地储备计划，2018 年河南省虞城县县级土地储备专项债券项目为虞城县城郊乡大宋庄村、汪肖庄村拟收储项目，土汪肖庄地总面积为 361.749 亩，可出让净地为 291.346 亩，大宋庄土地总面积为 555.2322 亩，可出让净地为 437.234 亩。

1.2 项目位置

该项目由两宗地组成，其中汪肖庄项目位于至诚四路东侧，诚信大道北侧。另一宗大宋庄土地位于春来实验学校西侧和北侧工业大道南侧。

1.3 项目建设规模和内容

本项目已列入虞城县 2018 年度土地储备计划。根据《虞城县城市总体规划》（2016-2035），拟收储项目区域城市规划用途为商业用地及商住用地。按照虞城县规划局控制性规划

的指标要求，项目区域范围内容积率为 2.0。经初步测算，土地总面积为 916.9813 亩，可实现出让土地面积为 728.580 亩。可实现拟建商住面积 104 万平方米.。

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以虞城县 2018 土地储备项目规划为基础，结合商丘市虞城县土地出让的历史最低数据和虞城县 2018 土地储备项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格根据虞城县近年土地公开出让情况，该项目位置在三级商业用评估售价 75.67 万元/亩，商住宅用地土地位于一级和三级范围内，土地出让评估价格在 79.92 万元/亩。

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政厅国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政

厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米35元的30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理暂行办法的通知》（财综〔2007〕64号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

3.7 五通通一平费用根据河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具的二宗土地估价报告测算为7.86万元/亩。

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具的二宗土地估价报告测算为10.39万元/亩。

河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具土地估价分别为河南宇恒(2018)(估)字第081号土地估价为8151.41万元，土地面积361.75亩；河南宇恒(2018)(估)字第079号土地估价为8624.61万元。

拆迁费附表一

面积	241166.03		
项目	计价类型	单价	合价

	面积	数目	深度	长度		
二层楼房（砖混结构）	32500				715	23237500
大机井		30	45		295	398250
地埋线（水泥管）				1500	80	120000
零星果树（8-18 年）		400			305	122000
坟墓		40			1180	47200
青苗	70000				2.25	157500
合计						24082450

拆迁费附表二

面积	370154.81					
项目	计价类型				单价	合价
	面积	数目	深度	长度		
大机井		30	45		295	398250
地埋线（水泥管）				3000	80	240000
零星果树（8-18 年）		3000			305	915000
葡萄（墩）						
坟墓		100			1180	118000
青苗	300000				2.25	675000
合计						2346250

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 10,000.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共 5 期到 2023 年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 10,000.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的第 1 个计息年度开始偿付利息，共付息 5 期，每年付息 400.00 万元。本项目按 4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019 年-2023 年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

虞城县 2018 土地储备项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	10,000.00					
期初债券余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
还本						10,000.00
期末债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
应付利息（利率 4.00%）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
贷款利率（利率 4.5%）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
贷款利率（利率 4.8%）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
当期还本付息总额		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00

六、各指标的测算

6.1 虞城县 2018 土地储备项目收入测算

土地出让价格按照商丘市虞城县近期土地出让周边土地价格进行测算，土地出让价格根据虞城县近年土地公开出让情况，该项目位置在三级商业用评估售价 75.67 万元/亩，商住宅用地土地位于一级和三级范围内，土地出让评估价格在 79.92 万元/亩，本项目按照 1 年拆迁并出售，第五年进行出售完毕，见附表二

附表二

虞城县 2018 土地储备项目收入测算

金额单位：万元

项目序号	年份	商住土地出让数量(亩)	商住土地出让收入合计	商业土地出让数量(亩)	商业土地出让收入合计	收入合计
1	2018 年		-			
2	2019 年	172.9	13,818.17			13,818.17
3	2020 年	100	7,992.00			7,992.00
4	2021 年	100	7,992.00	55.68	4,213.31	12,205.31
5	2022 年	100	7,992.00			7,992.00
6	2023 年	200	15,984.00			15,984.00
	合计	672.9	53,778.17	55.68	4,213.31	57,991.47

6.2 虞城县 2018 土地储备项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计，测算土地出让的相关成本，土地出让成本按照第 5 年出让进行测算，具体测算见附表三

附表三

虞城县 2018 土地储备项目成本测算

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	土地储备期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		57,991.47	-	13,818.17	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
2	土地综合总成本（4+5+6）		26,951.45	-	6,061.79	3,697.76	6,098.62	3,697.76	7,395.52
3	拆迁数量（亩）		728.5800	-	172.90	100.00	155.68	100.00	200.00
4	土地拆迁成本		13,296.59	-	3,155.43	1,825.00	2,841.16	1,825.00	3,650.00
4.1	拆迁补偿安置费	10.39 万元/亩	7,569.95	-	1,796.43	1,039.00	1,617.52	1,039.00	2,078.00
4.2	青苗及地上附着物补偿								
4.3	五通通一平费用	7.86 万元/亩	5,726.64	-	1,358.99	786.00	1,223.64	786.00	1,572.00
5	土地出让基金及费用		5,894.86	-	967.27	799.20	1,730.79	799.20	1,598.40
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,325.20			239.76	366.16	239.76	479.52
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	510.26				510.26		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	1,159.83	-	276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	1,739.74	-	414.55	239.76	366.16	239.76	479.52
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,159.83	-	276.36	159.84	244.11	159.84	319.68
6	土地收益提取的各类基金		7,760.01	-	1,939.09	1,073.56	1,526.67	1,073.56	2,147.12
6.1	土地收益		38,800.03	-	9,695.47	5,367.80	7,633.35	5,367.80	10,735.60
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	3,880.00	-	969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	3,880.00	-	969.55	536.78	763.34	536.78	1,073.56

附表四

虞城县 2018 土地储备项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入		13,818.17	7,992.00	12,205.31	7,992.00	15,984.00
2	偿还债券本金						10,000.00
3	偿还债券利息		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4	偿还债券本息合计		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		34.55	19.98	30.51	19.98	1.54
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	13,418.17	21,010.17	32,815.47	40,407.47
7	累计项目净收入=1 行+6 行-4 行		13,418.17	21,010.17	32,815.47	40,407.47	45,991.47
8	累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		33.55	52.53	82.04	101.02	4.42

附表五

虞城县 2018 土地储备项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额		7,756.38	4,294.24	6,106.68	4,294.24	8,588.48
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	10,000.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,400.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	10,000.00	7,356.38	3,894.24	5,706.68	3,894.24	-1,811.52
5	债券本金支出						10,000.00
6	偿付的债券利息		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		18.39	9.74	14.27	9.74	-0.17
9	之前年剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	10,000.00	17,356.38	21,250.62	26,957.30	30,851.54	29,040.02
12	累计现金流净额对债券本息覆盖比例=10 行/7 行		43.39	53.13	67.39	77.13	2.79

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 4.42-33.55，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 2.79-43.39，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据虞城县土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

序号	年份	商住土地出让数量（亩）	商住土地出让价格收入合计	商业土地出让数量（亩）	商业土地出让价格收入合计	收现合计
1	2018 年					
2	2019 年	172.90	13,818.17			13,818.17
3	2020 年	100.00	7,992.00			7,992.00
4	2021 年	100.00	7,992.00	55.68	4,213.31	12,205.31
5	2022 年	100.00	7,992.00			7,992.00
6	2023 年	200.00	15,984.00			15,984.00
	合计	672.90	53,778.17	55.68	4,213.31	57,991.47

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根据虞城县土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行预测如下：

项目	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	13,296.59	5,894.86	7,760.01	26,951.45
2018 年	-	-	-	-
2019 年	3,155.43	967.27	1,939.09	6,061.79
2020 年	1,825.00	799.20	1,073.56	3,697.76
2021 年	2,841.16	1,730.79	1,526.67	6,098.62
2022 年	1,825.00	799.20	1,073.56	3,697.76
2023 年	3,650.00	1,598.40	2,147.12	7,395.52

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 26,951.45 万元，本项目的债务资金为 10,000.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 57,991.47 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 10,000.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 10,000.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 10,000.00 万元，土地拆迁出让期间按 1 年并开始出让，第五年土地出让完毕，每年 9 月开始支付利息，项

目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9 月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 10,000.00 万元，并将于债券存续期的按年计息，2023 年偿还本金和最后一期利息，该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出，2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析，本单位 2018 年-2023 年该项目项目现金及现金等价物净增加额预测如下：

年度	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	10,000.00		10,000.00
2019 年	7,356.38	10,000.00	17,356.38
2020 年	3,894.24	17,356.38	21,250.62
2021 年	5,706.68	21,250.62	26,957.30
2022 年	3,894.24	26,957.30	30,851.54
2023 年	-1,811.52	30,851.54	29,040.02

八、预测结果

综合上述分析，本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析，可知本项目具有一定的抗风险能力，本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如

下主要问题：

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金，避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作的要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的

限制。

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

（3）根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

虞城县财政局

虞城县国土资源局

二〇一八年七月十日

夏邑县 2018 年土地储备专项债券城湖
西项目预期收益、支出、融资平衡情况
和现金流收益覆盖债券还本付息
资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0707 号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇一八年七月六日

目录

- 一、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测审核报告
- 二、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告
 - 1、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设
 - 2、项目收益覆盖债券还本付息资金预测表及附表
 - 3、现金流量覆盖债券还本付息资金预测表及附表
- 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制说明

夏邑县 2018 年土地储备专项债券城湖西项目
预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券
还本付息资金预测审核报告

豫华所核字[2018]第 0707 号

夏邑县财政局:

夏邑县国土资源局:

我们审核了后附的夏邑县财政局 夏邑县国土资源局(以下简称“贵单位”)编制的夏邑县 2018 年土地储备专项债券城湖西项目(以下简称“夏邑县土地储备城湖西项目”)预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告。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》。贵单位管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“夏邑县土地储备城湖西项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照“夏邑县土地储备城湖西项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金预测报告的编制基础及基本假设”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。

本审核报告仅供该项目申请 2018 年土地储备债券时使用,不得用作任何其他用途。

河南豫华会计师事务所有限公司

二〇一八年七月六日

中国注册会计师:

中国注册会计师:

夏邑县土地储备城湖西项目

预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息 资金预测报告的编制基础及基础假设

重要提示：夏邑县土地储备城湖西项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是夏邑县财政局 夏邑县国土资源局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本单位编制的预测报告采用覆盖比率反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本单位以夏邑县土地储备城湖西项目规划为基础，结合商丘夏邑县土地出让的近期历史数据和夏邑县土地市场、业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的相关会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

二、基础假设

本预测报告基于以下重要假设：

- 1、本项目所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、本项目所遵循的税收政策不发生重大变化；
- 3、本项目适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对

稳定；

- 4、本项目所处的市场状况不发生重大变化；
- 5、本项目能够正常营运，管理组织结构不发生重大变化；
- 6、本项目土地出让的预期收入、支出能够如期实现；
- 7、该项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、预测期间本项目无重大非经常性事项和特殊事项；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

夏邑县财政局

夏邑县国土资源局

二〇一八年七月六日

夏邑县土地储备城湖西项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	29,130.88	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	11,525.00
3	偿还债券利息	-	461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
4	偿还债券本息合计	-	461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1行/4行		-	-	63.19	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度(1行+6行-4行)		-	-461.00	-922.00	27,747.88	27,286.88
7	累计项目净收入=1行+6行-4行		-461.00	-922.00	27,747.88	27,286.88	15,300.88
8	累计项目净收入对债券本息的覆盖=7行/4行		-1.00	-2.00	60.19	59.19	1.28

夏邑县土地储备城湖西项目营业收入预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	住宅土地出让数量（亩）	住宅土地出让价格（亩/万元）	住宅土地出让收入合计	商业土地出让数量（亩）	商业土地出让价格（亩/万元）	商业土地出让收入合计	收入合计
土地收储期	1	2018 年							
	2	2019 年							
	3	2020 年			-	-	-	-	
	4	2021 年	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88
	5	2022 年			-	-	-	-	
	6	2023 年			-	-	-	-	
		合计	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88

夏邑县土地储备城湖西项目融资平衡预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	11,525.00					
期初债券余额		11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
还本						11,525.00
期末债券余额	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	
应付利息（利率 4.00%）		461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
贷款利率（利率 4.5%）		518.63	518.63	518.63	518.63	518.63
贷款利率（利率 4.8%）		553.20	553.20	553.20	553.20	553.20
当期还本付息总额		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00

夏邑县土地储备城湖西项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

单位：万元

行号	项目	棚户区改造期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-3,584.00	-3,200.83	-2,508.80	20,828.95		
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	11,525.00	-461.00	-461.00	-461.00	-461.00	-11,986.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	7,941.00	-3,661.83	-2,969.80	20,367.95	-461.00	-11,986.00
5	债券本金支出						11,525.00
6	偿付的债券利息		461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-7.94	-6.44	44.18	-1.00	-1.00
9	未付本期本息剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32	9,230.32
12	未付本期本息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/17 行		17.23	9.28	2.84	47.02	1.77

夏邑县土地储备城湖西项目现金净流量预测表

单位：万元

项目	棚户区改造期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金	0	0	-	29,130.88	-	-
收到的税费返还						
收到的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流入小计	0	0	-	29,130.88	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金						
支付各项税费						
支付的其他与经营活动有关的现金						
经营活动现金流出小计	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-3,584.00	-3,200.83	-2,508.80	20,828.95	-	-
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资所收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						

项目	棚户区改造期间					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计						
投资活动产生的现金流量净额						
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金						
取得借款所收到的现金						
使用债券收到的现金	11,525.00					
收到的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	11,525.00	0.00				
偿还债务所支付的现金						11,525.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
支付的其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	0.00	461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
筹资活动产生的现金流量净额	11,525.00	-461.00	-461.00	-461.00	-461.00	-11,986.00
四、汇率变动对现金的影响额						
五、现金及现金等价物净增加额	7,941.00	-3,661.83	-2,969.80	20,367.95	-461.00	-11,986.00
加：期初现金及现金等价物余额		7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32
六、期末现金及现金等价物余额	7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32	9,230.32

夏邑县土地储备城湖西项目预期收益预测表

金额单位万元

序号	项目	收费标准	合计	棚户区改造期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		29,130.88				29,130.88		
2	土地综合总成本（4+5+6）		17,595.56	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93		
3	拆迁数量亩		259.3088	100.00	89.3088	70.00			
4	土地拆迁成本		11,617.03	4,480.00	4,001.03	3,136.00			
4.1	拆迁补偿安置费	25.78 万元/亩	6,684.98	2,578.00	2,302.38	1,804.60			
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-						
4.3	五通一平费用	19.02 万元/亩	4,932.05	1,902.00	1,698.65	1,331.40			
5	土地出让基金及费用		3,094.69				3,094.69		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	181.61				181.61		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
6	土地收益提取的各类基金		2,883.83	-896.00	-800.21	-627.20	5,207.24		
6.1	土地收益		14,419.15	-4,480.00	-4,001.03	-3,136.00	26,036.18		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		
7	支付债券利息		2,305.00	-	461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
8	土地净收益		9,230.32	-3,584.00	-3,661.83	-2,969.80	20,367.95	-461.00	-461.00

夏邑县土地储备城湖西项目销售商品及提供服务收到的现金预测表

金额单位：万元

所属期间	项目序号	年份	住宅土地出让数量（亩）	住宅土地出让单价（亩/万元）	住宅土地出让价格收入合计	商业土地出让数量（亩）	商业土地出让单价（亩/万元）	商业土地出让价格收入合计	收现合计
	1	2018 年							
	2	2019 年							
	3	2020 年							
	4	2021 年	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88
	5	2022 年							
	6	2023 年							
		合计	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88

夏邑县土地储备城湖西项目购买商品支付现金预测

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	棚户区改造期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		29,130.88			-	29,130.88		
2	土地综合总成本（4+5+6）		17,595.56	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93		
3	拆迁数量亩		259.3088	100.00	89.3088	70.00			
4	土地拆迁成本		11,617.03	4,480.00	4,001.03	3,136.00			
4.1	拆迁补偿安置费	25.78 万元/亩	6,684.98	2,578.00	2,302.38	1,804.60			
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			-			
4.3	五通统一平费用	19.02 万元/亩	4,932.05	1,902.00	1,698.65	1,331.40			
5	土地出让基金及费用		3,094.69				3,094.69		
5.1	上缴省财政费用	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	181.61				181.61		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
6	土地收益提取的各类基金		2,883.83	-896.00	-800.21	-627.20	5,207.24		
6.1	土地收益		14,419.15	-4,480.00	-4,001.03	-3,136.00	26,036.18		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		
7	付现成本合计		17,595.56	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93		

夏邑县土地储备城湖西项目

预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息 资金预测报告的编制说明

重要提示：夏邑县土地储备城湖西项目预期收益、支出、融资平衡情况和现金流收益覆盖债券还本付息资金预测报告是夏邑县财政局夏邑县国土资源局（以下简称“本单位”或“单位”）在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、夏邑县土地储备城湖西项目基本情况

1.1 项目背景

为加强本县土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我县经济又好又快发展，夏邑县正在加强完善土地储备管理工作，进一步规范土地储备行为。

随着我县市场经济的不断发展，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，夏邑县城市面貌日新月异。但是我县老城区城湖西部分区域由于历史原因环境改造还没有全面完成，城市各项功能尚不健全，特别是一些老城区房屋建筑凌乱、低矮、功能落后，基础设施缺乏或陈旧，与我县城市现代化建设极不协调，影响了我县城市整体形象。本项目通过收储对陈旧散乱房屋的拆迁、新增规划道路的修建及环境综合整治，完善市政

配套设施，有利于改善老城区生态环境，更加集约利用土地，更好安置居民，改善居住环境，可以使我县城市建设增光添彩，推进城市建设健康发展和良性循环，受城市规划及交通利好因素影响，基础设施建设整体配套升级，区位优势明显。随着百城提质试点县建设的大力推进，该收储项目将成为夏邑县城市建设的新亮点，是城市发展的方向和目标。

1.2 项目概况

2018 年夏邑县土地储备专项债券募集的新增债券资金用于夏邑县土地储备项目，该项目位于建成区域关镇城湖西侧，涉及城湖西 1 个项目，共 3 宗土地，总面积 259.3088 亩，其中商业用地面积 113.7275 亩，居住用地 145.5813 亩。

一宗集体用地位于夏邑县西环路南段东侧，东邻胡西路，南邻规划路，西邻西环路，北邻规划路，土地使用权面积为 29523.61 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 29523.61 m²

二宗集体用地位于夏邑县西环路南段东侧，东邻胡西路，南邻规划路，西邻西环路，北邻规划路，土地使用权面积为 67530.60 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 67530.60 m²。

三宗土地集体用地位于夏邑县西环路南段东侧、北邻县府路，西邻西环路，东邻胡西路，南邻规划路，土地使用权面积为 75818.37 m²。根据委托方提供的宗地图，拟征收宗地面积 75818.37 m²。

1.3 项目建设规模和内容

本项目列入了 2018 年度土地储备计划。根据《夏邑县城市总体规划》（2017-2035），待收储区域城市规划用途分别为商业用

地和居住用地（兼容商业 $\leq 15\%$ ），按照夏邑县城乡规划管理中心控制性规划的指标要求，文化设施用地容积率为 2.0，绿化率 30%；商业用地容积率为 2.5，绿化率 20%；居住用地容积率为 1.5，绿化率 30%等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 259.3088 亩，可实现拟建住宅面积 14.5581 万平方米，商业面积 18.9546 万平方米。

二、预测报告的编制方法

本项目编制的预测报告采用覆盖比例反映在各偿还时点上，项目收益和现金流对预期还本付息资金的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示项目收益和现金流不能完全覆盖当期预期还本付息资金，本期债券存在不能按时偿付的风险。本项目以夏邑县土地储备城湖西项目规划为基础，结合商丘市夏邑县土地出让的历史最低数据和夏邑县土地储备城湖西项目的市场和业务拓展计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，按照国家法律、法规规定的会计政策和会计估计，并遵循谨慎性原则编制了该预测报告。

三、该项目采用的主要会计政策和会计估计

3.1 遵照现行有关经济法规和文件及有关财税制度

3.2 土地出让价格根据夏邑县近年土地公开出让情况，夏邑县主城区的住宅用地土地出让平均价格在 90.733 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 140 万元/亩。

3.3 上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取；

3.4 国有土地收益基金根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入2%提取；

3.5 农业土地开发资金按每平方米35元的30%计取；

3.6 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

3.7 五通通一平费用根据河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具的三宗土地估价报告测算为19.02万元/亩。

3.8 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

3.9 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%提取。

3.10 拆迁安置补偿费按照国家相关法律、法规政策，河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具的三宗土地估价报告测算为25.78万元/亩。

河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司出具土地估价分别为河南宇恒(2018)(估)字第078号土地估价为5,094.99万元，土地面积113.7276亩；河南宇恒(2018)(估)字第079号土地估

价为 1,983.99 万元，地面积 44.2854 亩；河南宇恒(2018)(估)字第 080 号土地估价为 4,538.06 万元，地面积 101.2959 亩。

拆迁费附表一

面积	75818.37					
项目	计价类型				单价	合价
	面积	数目	深度	长度		
平房（砖混结构）	8500				825	7012500
二层楼房（砖混结构）	11000				880	9680000
铁艺围墙	4403				150	660450
大机井		110	45		295	1460250
地埋线(水泥管)				3000	80	240000
零星果树（8-18 年）		20000			370	7400000
葡萄(墩)		30000			80	2400000
坟墓		110			1470	161700
合计						29014900
折合平方米						382.7

拆迁费附表二

面积	29523.61					
项目	计价类型				单价	合价
	面积	数目	深度	长度		
平房（砖混结构）	3310				825	2730750
二层楼房（砖混结构）	4283				880	3769040
铁艺围墙	1715				150	257250
大机井		43	45		295	570825
地埋线(水泥管)				1168	80	93440
零星果树（8-18 年）		7788			370	2881560
葡萄(墩)		11682			80	934560
坟墓		43			1470	63210
合计						11300635
折合平方米						382.7

拆迁费附表三

面积	67530.60					
项目	计价类型				单价	合价
	面积	数目	深度	长度		
平房（砖混结构）	7571				825	6246075
二层楼房（砖混结构）	9798				880	8622240
铁艺围墙	3922				150	588300
大机井		98	45		295	1300950

地埋线(水泥管)				2672	80	213760
零星果树(8-18年)		17814			370	6591180
葡萄(墩)		26721			80	2137680
坟墓		98			1470	144060
合计						25844245
折合平方米						382.7

四、偿付的债券本金

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 11,525.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的每年末付息年一次，到期一次还本付息。共 5 期到 2023 年末还本及最后一期利息。

五、偿付的债券利息

根据本项目收益债券使用方案，拟使用不超过 11,525.00 万元的政府债券，并将于债券存续期的第 1 个计息年度开始偿付息，共付息 5 期，每年付息 461.00 万元。本项目按 4.00%的年利率测算各年利息支出，经测算，2019 年-2023 年应偿付的利息支出如下，见附表一

附表一

夏邑县土地储备城湖西项目债券本金及利息预测表

金额单位：万元

所属期间	土地储备期间					
项目序号	1	2	3	4	5	6
年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
当期借发债	11,525.00					
期初债券余额		11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00
建设期利息		0.00				
当期还本付息		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
还本						11,525.00
期末债券余额	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	11,525.00	
应付利息（利率 4.00%）		461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
贷款利率（利率 4.5%）		518.63	518.63	518.63	518.63	518.63
贷款利率（利率 4.8%）		553.20	553.20	553.20	553.20	553.20
当期还本付息总额		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00

六、各指标的测算

6.1 夏邑县土地储备城湖西项目收入测算

土地出让价格按照商丘市夏邑县近期土地出让周边土地价格进行测算，近期该项目周边土地的住宅用地土地出让平均价格在 90.733 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 140 万元/亩。本项目按照 2 年拆前期，第三年进行出售完毕，见附表二

附表二

夏邑县土地储备城湖西项目收入测算

金额单位：万元

年份	住宅土地 出让 数量 (亩)	住宅土 地出 让 价 格 (亩 /万元)	住宅土 地出 让 收 入 合 计	商业土 地出 让 数 量 (亩)	商业土地 出让价格 (亩/万 元)	商业土地出 让收入合计	收入合计
2018 年							
2019 年							
2020 年			-	-	-	-	
2021 年	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88
2022 年			-	-	-	-	
2023 年			-	-	-	-	
合计	145.5813	90.733	13,209.03	113.7275	140.00	15,921.85	29,130.88

6.2 夏邑县土地储备城湖西项目成本测算

根据本项目的相关会计政策和会计估计，测算土地出让的相关成本，土地出让成本按照第 3 年出让进行测算，具体测算见附表三

附表三

夏邑县土地储备城湖西项目成本测算

金额单位：万元

序号	项目	收费标准	合计	棚户区改造期间					
	年份			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入		29,130.88			-	29,130.88		
2	土地综合总成本（4+5+6）		17,595.56	3,584.00	3,200.83	2,508.80	8,301.93		
3	拆迁数量亩		259.3088	100.00	89.3088	70.00			
4	土地拆迁成本		11,617.03	4,480.00	4,001.03	3,136.00			
4.1	拆迁补偿安置费	25.78 万元/亩	6,684.98	2,578.00	2,302.38	1,804.60			
4.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	-			.			
4.3	五通通一平费用	19.02 万元/亩	4,932.05	1,902.00	1,698.65	1,331.40			
5	土地出让基金及费用		3,094.69				3,094.69		
5.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.2	农业土地开发基金	每平方米 35 元*30%	181.61				181.61		
5.3	国有土地开发基金	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
5.4	廉租房保障基金	土地出让收入的 3%	873.93				873.93		
5.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	582.62				582.62		
6	土地收益提取的各类基金		2,883.83	-896.00	-800.21	-627.20	5,207.24		
6.1	土地收益		14,419.15	-4,480.00	-4,001.03	-3,136.00	26,036.18		
6.2	教育基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		
6.3	农田水利建设基金	土地出让收益的 10%	1,441.91	-448.00	-400.10	-313.60	2,603.62		

附表四

夏邑县土地储备城湖西项目收入对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

序号	项目	土地储备期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	营业收入			-	29,130.88	-	-
2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	11,525.00
3	偿还债券利息	-	461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
4	偿还债券本息合计	-	461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
5	当期收入对当期债券本息覆盖比=1 行/4 行		-	-	63.19	-	-
6	之前年度剩余项目收入=上一年度（1 行+6 行-4 行）		-	-461.00	-922.00	27,747.88	27,286.88
7	累计项目净收入=1 行+6 行-4 行		-461.00	-922.00	27,747.88	27,286.88	15,300.88
8	累计项目净收入对债券本息的覆盖=7 行/4 行		-1.00	-2.00	60.19	59.19	1.28

附表五

夏邑县土地储备城湖西项目现金净额对债券本息覆盖比例预测表

金额单位：万元

行号	项目	棚户区改造期间					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动现金流净额	-3,584.00	-3,200.83	-2,508.80	20,828.95		
2	投资活动现金流净额	0					
3	筹资活动现金流净额	11,525.00	-461.00	-461.00	-461.00	-461.00	-11,986.00
4	现金流净额=1 行+2 行+3 行	7,941.00	-3,661.83	-2,969.80	20,367.95	-461.00	-11,986.00
5	债券本金支出						11,525.00
6	偿付的债券利息		461.00	461.00	461.00	461.00	461.00
7	当年债券本息支出=5 行+6 行		461.00	461.00	461.00	461.00	11,986.00
8	当年现金流净额对债券本息覆盖比例=4 行/7 行		-7.94	-6.44	44.18	-1.00	-1.00
9	未付本期本息剩余现金流净额=上年度（9 行+4 行）（负数表示为现金缺口）		7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32
10	累计现金净额=4 行+9 行（（负数表示为现金缺口））	7,941.00	4,279.17	1,309.37	21,677.32	21,216.32	9,230.32
12	未付本期本息累计现金流净额对债券本息覆盖比例=9 行/17 行		17.23	9.28	2.84	47.02	1.77

七、现金流收益对债券本息覆盖比率预测及主要项目说明

1、项目收入现金流对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，累计项目收入现金流对债券本息覆盖比率范围为 1.28-59.19，该项目收入现金流能够覆盖债券本息。

2、项目现金流净额对债券本息覆盖比率

根据上表测算显示，债券存续期内，项目累计现金流净额本息覆盖比率范围为 1.77-2.84，项目现金流净额能够覆盖债券本息。

3、销售商品、提供劳务收到的现金

本项目销售商品、提供劳务收到的现金包括销售收入，根据夏邑县土地出让历史数据，该项目土地出让收入与实际收到现金的时间基本一致，故本项目销售商品、提供劳务收到的现金按附表二相关方法进行预测如下：

单位：万元

项号	年份	住宅土地出让数量 (亩)	住宅土地出让价格收入 合计	商业土地出让数量 (亩)	商业土地出让价格收入 合计	收现合计
1	2018 年					
2	2019 年					
3	2020 年					
4	2021 年	145.5813	13,209.03	113.7275	15,921.85	29,130.88
5	2022 年					
6	2023 年					
	合计	145.5813	13,209.03	113.7275	15,921.85	29,130.88

4、购买商品、接受劳务支付的现金

本项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成本，根

据夏邑县土地出让历史数据及本项目的，该项目购买商品、接受劳务支付的现金包括土地出让成与实际支付现金的时间基本一致，故该项目购买商品、接受劳务支付的现金按附表三相关方法进行测预测如下：

年份	土地拆迁成本	土地出让基金及费用	土地收益提取的各类基金	付现成本合计
合计	11,617.03	3,094.69	2,883.83	17,595.56
2018 年	4,480.00		-896.00	3,584.00
2019 年	4,001.03		-800.21	3,200.83
2020 年	3,136.00		-627.20	2,508.80
2021 年		3,094.69	5,207.24	8,301.93
2022 年				
2023 年				

5、吸收投资收到的现金

本项目预计拆迁成本 17,595.56 万元，本项目的债务资金为 11,525.00 万元，该项目政府使用政府债券解决。差额部分由该项目期内出让土地收到的现金预测总额为 29,130.88 万元解决。

6、使用债券收到的现金

根据该项目政府债券使用方案，本项目拟使用政府债券 11,525.00 万元，假定于 2018 年 9 月 1 日一次性使用取得。故本单位项目期内使用债券收到的现金预测总额为 11,525.00 万元。

7、偿还债务支付的现金

该项目申请政府债券资金 11,525.00 万元，土地拆迁出让期间按 2 年计算，第三年土地出让，每年 9 月开始支付利息，项目融资计划自 2019 年 9 月至 2022 年 9 月只付息不还本，2023 年 9 月偿还本金和最后一期利息。

8、分配股利、利润或偿付利息支付的现金

根据该项目申请政府债券资金 11,525.00 万元,并将于债券存续期的按年计息,2023 年偿还本金和最后一期利息,该项目按 4.0%的年利率测算各年利息支出,2019 年-2023 年应偿付的利息支出详见附表一

9、现金及现金等价物净增加额

综合上述预测分析,本单位 2019 年-2023 年该项目项目现金及现金等价物净增加额预测如下:

年度	现金及现金等价物净增加额	期初现金及现金等价物余额	期末现金及现金等价物余额
2018 年	7,941.00		7,941.00
2019 年	-3,661.83	7,941.00	4,279.17
2020 年	-2,969.80	4,279.17	1,309.37
2021 年	20,367.95	1,309.37	21,677.32
2022 年	-461.00	21,677.32	21,216.32
2023 年	-11,986.00	21,216.32	9,230.32

八、预测结果

综合上述分析,本项目在财务上是可行的。通过对项目进行不确定性分析,可知本项目具有一定的抗风险能力,本项目可行。

九、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

9.1 本项目所作收益和现金流预测已综合考虑各方面因素,并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性,提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料,并注意如下主要问题:

9.1.1 拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比,棚户区改造项目一个显著的特点就是

原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

9.1.2 融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金，避免出现资金链的断档。

9.1.3 规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作的要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

9.1.4 政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，

明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政治风险。

9.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，该项目应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

（3）根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

夏邑县财政局

夏邑县国土资源局

二〇一八年七月六日