

2018 年河南省许昌市土地储备专项债券(一期)—2018 年河
南省政府专项债券(十三期)
第三方评估报告

1. 2018 年许昌市本级(示范区)土地储备项目第三方评估报告
2. 2018 年许昌市本级(开发区)土地储备项目第三方评估报告
3. 2018 年许昌市建安区土地储备项目第三方评估报告
4. 2018 年许昌市鄢陵县土地储备项目第三方评估报告
5. 2018 年许昌市襄城县土地储备项目第三方评估报告
6. 2018 年禹州市土地储备项目第三方评估报告



验证码：171i 0d56 d4p0 1m53

2018 年许昌市城乡一体化示范区土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专核字[2018]第 084 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2018 年 7 月 15 日

2018 年许昌市城乡一体化示范区土地储备

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴华专核字[2018]第 084 号

许昌市城乡一体化示范区土地收购储备中心：

我们接受委托，对 2018 年许昌市城乡一体化示范区土地储备项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。

经审核，我们认为，在河南大平资产评估事务所出具的估值咨询报告【豫大平评报字(2018)第 061 号】中的土地市场单价和土地价格增长率的基础上，通过对本项目进行现金流分析测算，本项目预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。详细情况如下：

1、债券融资成本分析

根据许昌市城乡一体化示范区土地收购储备中心拟定的融资计划，本次拟融资金额 23360.00 万元，融资期限 5 年。假设融资利率 4.3%，每期期末支付利息，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	23360.00		23360.00	1004.48
第二年	23360.00		23360.00	1004.48
第三年	23360.00		23360.00	1004.48
第四年	23360.00		23360.00	1004.48

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第五年	23360.00	23360.00		1004.48
合计		23360.00		5022.40

2、出让产生的现金流入

(1) 基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区，土地市场单价和土地价格增长率依据河南大平资产评估事务所出具的估值咨询报告【豫大平评报字(2018)第 061 号】。

(2) 预期土地出让收入

根据许昌市城乡一体化示范区土地收购储备中心提供的许昌市城乡一体化示范区土地出让计划，本债券对应地块出让预计从 2020 年开始，至 2022 年完成。假设土地出让收入均在年底实现，以本项目所涉及的土地使用权在估值咨询基准日（2018 年 6 月 30 日）的土地市场单价和土地价格年均增长率 4%为基础估算债券存续期土地挂牌交易的产生的现金流入情况如下：

单位：万元

地块名称	2018 年 6 月 30 日市场单价（万元/亩）	可出让面积（亩）	预期土地出让收入					合计
			2018	2019	2020	2021	2022	
许昌市魏文路东侧电气谷宗地 1	380.60	1000.00			125598.00	131307.00	181165.60	438070.60
许昌市魏文路东侧电气谷宗地 2	28.00	700.00			5880.00	5992.00	9156.00	21028.00
合计	235.41	1700.00			131478.00	137299.00	190321.60	459098.60

3、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

根据《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）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）文件相关政策，农业土地开发资金按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提，国有土地收益基金按照出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%比例提取，同时土地总成交价款扣除计提的农业土地开发资金和国有土地收益基金后的3%上解省级财政。扣除二项计提和上解省级财政后的土地出让净现金流可以用于债券还本付息。根据许昌市城乡一体化示范区土地收购储备中心提供的土地收储计划及土地出让计划进行现金流分析（债券发行费用按发行金额的0.1%，发行费用由资本金额外筹措），具体情况如下表：

现金流分析测算表（万元）

项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	59163.36						59163.36
债券资金流入	23360.00						23360.00
土地出让现金净流入			131478.00	137299.00	190321.60		459098.60
现金流入总额	82523.36		131478.00	137299.00	190321.60		541621.96
现金流出							
收储成本流出	82500.00						82500.00
债券发行费用	23.36						23.36
二项计提			2929.56	3045.98	4226.43		10201.98
上解省级收入			3856.45	4027.59	5582.85		13466.90
债券还本付息		1004.48	1004.48	1004.48	1004.48	24364.48	28382.40
现金流出总额	82523.36	1004.48	7790.49	8078.05	10813.77	24364.48	134574.64
现金净流量							
当年现金净流入	0.00	-1004.48	123687.51	129220.95	179507.83	-24364.48	
期末累计现金结存额	0.00	-1004.48	122683.03	251903.97	431411.80	407047.32	
偿债覆盖率	15.34						

经分析，2018 年许昌市城乡一体化示范区土地储备项目预期偿债覆盖率为 15.34。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储成本及债券利息支出，土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出，期末项目累计净现金结余 407047.32 万元。本项目具有稳定的净现金流可以保证债券存续期间的还本付息。

综上所述，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

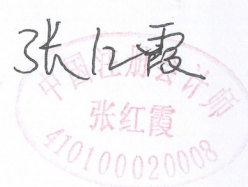
河南兴华会计师事务所有限公司

二〇一八年七月十五日



中国注册会计师：

中国注册会计师：



请于每年1月1日至6月30
前按时参加年报



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141010076623031X1

(1-1)

名称	河南兴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	河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号
法定代表人	张伟莉
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2004年09月10日
营业期限	长期
经营范围	审计(审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本金,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务)、会计咨询、会计服务。

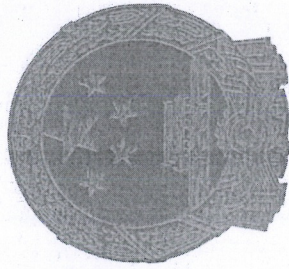
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年 01月 12 日



会计师事务所

执业证书

河南兴华会计师事务所有限公司

名称：

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

张伟莉

河南省自贸试验区郑州片区
(郑东) 正光北街9号南1单元5层516-517号

有限责任

41000079

豫会协[2004]85号

2004年09月08日

组织形式：

执业证书编号：

批准执业文号：

批准执业日期：

证书序号: 0002256

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

河南省财政厅

二〇一七年十二月二十九日

中华人民共和国财政部制

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.



410000190006

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs (CICPA)

(国)

25

发证日期:
Date of Issuance

年 / 月 / 日

年 / 月 / 日

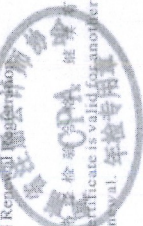
2015 03 30



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



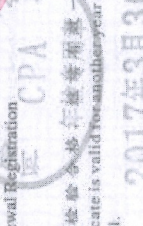
2016年3月30日

年 / 月 / 日

年度检验登记

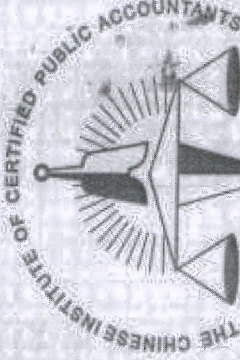
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

2018年3月30日



中国注册会计师协会

余书印

姓 名

Full name

性 别

Sex

出 生 日 期

Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identity card No.



1967-11-14

河南兴华会计师事务所有限公司

410102196711143035



姓名 张红霞
性别 女
出生日期 1969-10-03
工作单位 河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号码 410101196910030024
Identity card No. 410101196910030024



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=31365263051728194397945045241>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410100020008

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

发证日期:
Date of Issuance 1999 年 06 月 02 日

年 月 日
/y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=31365263051728194397945045241>

1/1

5

许昌经济技术开发区

咨 询 报 告

豫智会咨[2018]第 07004 号

河南智信会计师事务所有限公司

许昌经济技术开发区土地储备项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

河南智信会计师事务所有限公司

许昌莲城大道 1866 号

2018 年 8 月

许昌经济技术开发区土地储备项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

豫智会咨（2018）07004 号

根据许昌经济技术开发区土地整理中心与河南智信会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对许昌经济技术开发区土地储备项目（“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行总体评价，在此向您提交本评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

1. 分析项目评价要素；
2. 项目拟使用债券期间现金流状况模拟分析；
3. 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺！

河南智信会计师事务所有限公司

注册会计师：

附件：许昌经济技术开发区土地储备项目收益与融资自求平衡专项
评价报告

许昌经济技术开发区土地储备项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

一、项目概述

许昌，位于河南省中部，中原城市群、中原经济区核心城市之一。许昌地处“中原之中”，郑州新郑国际机场许昌候机楼建成投用，“四站一港”零距离换乘中心基本建成，集高速公路、高速铁路、航空为一体的快捷交通体系初步形成。许昌经济技术开发区位于许昌市主城区东南部，2010 年经国务院批准为国家级开发区，交通区位优势，区位优势十分明显。

自 2016 年 12 月 23 日，国务院发布《关于促进中部地区崛起“十三五”规划的批复》和许昌经济技术开发区“退二进三”、“产城融合”等项目的推进，许昌经济技术开发区发展迎来了重要的历史性窗口期，随着许昌城市化逐步发展，将出现城市范围扩大趋势，城市居民外迁和外省市居民内迁也将形成趋势，土地刚性需求将持续存在；与此同时，土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。

为此，许昌经济技术开发区土地整理中心拟开展核心区土地整理项目。其中 69-1、69 块宗地位于工农路南段、45 号地位于南环路北侧、京广铁货场东侧，79-3 位于开发区主干道延安路东侧，4 宗土地交通位置优越。

本次项目拟通过财政投入资本金和拟使用 2018 年河南省许昌市

土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）
资金完成项目筹资。

二. 评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券
管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债
券。同年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融
资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），
提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目
分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债
券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产
生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现
金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1）资金充足性

本项目以经济技术开发区土地整理项目的土地出让金作为还本
付息基础。通过对许昌经济技术开发区土地收储与房屋征收中心提供
的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，许昌经济技术
开发区 69-1 号地块、69 北地块、79-3 地块及 45 号地块土地储备项
目的资金覆盖率分别可达到：6 倍、4.81 倍、6.7 倍、1.18 倍，能够
满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发〔2014〕43
号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台

公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。

（2）资金稳定性

许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金为 18242 万元，期限是 5 年期，债券与总投资之间差额由资本金方式投入。地块土地出让预计从 2018 年开始，至 2023 年完成，出让总收入为 93168.50 万元，其中：69-1 号地块 35491.20 万元、69 北地块 30028.80 万元、79-3 地块 19250.00 万元及 45 号地块 8398.50 万元。土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 74142.10 万元，其中：69-1 号地块 30415.96 万元、69 北地块

24674.04 万元、79-3 地块 16784.35 万元、45 号地块 2267.75 万元。

本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三. 总体评价

基于财政部对地方政府发行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，认为许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金可以以相比较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足拟使用债券资金还本付息要求。

综上所述，许昌经济技术开发区土地储备项目拟使用 2018 年河南省许昌市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券（十三期）资金，期限是 5 年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据许昌经济技术开发区土地收储与房屋征收中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按4.3%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为2019年8月）进行了现金流分析测算，四地块拟使用债券资金18242万元，期限五年，计算如下表：

69-1号地块现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入	116.00	209.24	209.24	209.24	209.24		952.96
债券资金流入	4866.00						4866.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						35491.20	35491.20
现金流入总额	4982.00	209.24	209.24	209.24	209.24	35491.20	41310.16
现金流出							
建设期资金流出	4982.00						4982.00
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		209.24	209.24	209.24	209.24	5075.24	5912.20
现金流出总额	4982.00	209.24	209.24	209.24	209.24	5075.24	10894.20
现金净流量							
当年项目现金净流入						30415.96	
期末项目累计现金结存额						30415.96	
平均偿债覆盖率	6.00						

69 北地块现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		220.76	220.76	220.76	220.76		883.04
债券资金流入	5134.00						5134.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						30028.80	30028.80
现金流入总额	5134.00	220.76	220.76	220.76	220.76	30028.80	36045.84
现金流出							
建设期资金流出	5134.00						5134.00
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		220.76	220.76	220.76	220.76	5354.76	6237.80
现金流出总额	5134.00	220.76	220.76	220.76	220.76	5354.76	11371.80
现金净流量							
当年项目现金净流入						24674.04	
期末项目累计现金结存额						24674.04	
平均偿债覆盖率	4.81						

79-3 地块现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入	2301.00	101.65	101.65	101.65	101.65		2707.60
债券资金流入	2364.00						2364.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						19250.00	19250.00
现金流入总额	4665.00	101.65	101.65	101.65	101.65	19250.00	24321.60
现金流出							
建设期资金流出	4665.00						4665.00
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		101.65	101.65	101.65	101.65	2465.65	2872.25
现金流出总额	4665.00	101.65	101.65	101.65	101.65	2465.65	7537.25
现金净流量							
当年项目现金净流入						16784.35	
期末项目累计现金结存额						16784.35	
平均偿债覆盖率	6.70						

79-3 地块现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入	2301.00	101.65	101.65	101.65	101.65		2707.60
债券资金流入	2364.00						2364.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						19250.00	19250.00
现金流入总额	4665.00	101.65	101.65	101.65	101.65	19250.00	24321.60
现金流出							
建设期资金流出	4665.00						4665.00
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		101.65	101.65	101.65	101.65	2465.65	2872.25
现金流出总额	4665.00	101.65	101.65	101.65	101.65	2465.65	7537.25
现金净流量							
当年项目现金净流入						16784.35	
期末项目累计现金结存额						16784.35	
平均偿债覆盖率	6.70						

45 号地块现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		252.75	252.75	252.75	252.75		1011.00
债券资金流入	5878.00						5878.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						8398.50	8398.50
现金流入总额	5878.00	252.75	252.75	252.75	252.75	8398.50	15287.50
现金流出							
建设期资金流出	5878.00						5878.00
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		252.75	252.75	252.75	252.75	6130.75	7141.75
现金流出总额	5878.00	252.75	252.75	252.75	252.75	6130.75	13019.75
现金净流量							
当年项目现金净流入						2267.75	
期末项目累计现金结存额						2267.75	
平均偿债覆盖率	1.18						



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110007191438111

(1-1)

名称 河南智信会计师事务所有限公司

类型 其他有限责任公司

住所 许昌市莲城大道1866号

法定代表人 周保平

注册资本 壹佰万圆整

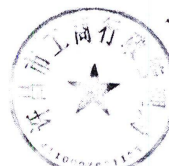
成立日期 1999年12月09日

营业期限 2005年04月30日至2020年03月24日

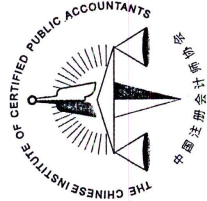
经营范围 委托审计、验资，资产评估，基本建设工程预决算，企业合并、分立清算，财会培训及咨询服务。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年 01月29 日



姓名	李凤英
性别	女
出生日期	1951-06-15
工作单位	河南智信会计师事务所有限公司
身份证号	411002195106152081
Identity card No.	



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

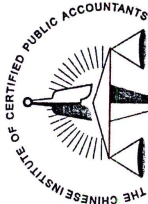
2018年3月30日

证书编号: 411000020002
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 28 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会

姓名 孙艳华
Full name 孙 女
Sex 女
出生日期 1977-10-08
Date of birth 1977-10-08
工作单位 河南智信会计师事务所有限公司
Working unit 河南智信会计师事务所有限公司
身份证号码 411002197710081083
Identity card No. 411002197710081083



年度检验登记
Annual Renewal Registration

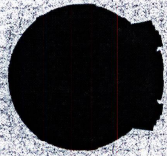
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

2016/3/30

证书编号: 411000080007
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: 2009 年 05 月 19 日
Date of Issuance 2009 / 5 / 19



会计师事务所 执业证书

名

称：河南智信会计师事务所有限公司

主 任 会 计 师：

周保平

办 公 场 所：

许昌莲城大道1866号

组 织 形 式：

有限责任

会 计 师 事 务 所 编 号：

41100002

注 册 资 本 (出 资 额)：

壹佰万元

批 准 设 立 文 号：

财会协字（1999）118号

批 准 设 立 日 期：

1999-11-25

证书序号：NO.008311

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



中华人民共和国财政部制

**2018 年河南省许昌市建安区土地收储项目
现金流收益与收益融资自求平衡**

专项评估咨询报告

河南国隆房地产土地资产评估有限公司

2018 年 7 月 2 日



2018 年河南省许昌市建安区土地收储项目

现金流收益与收益融资自求平衡

专项评估咨询报告

我们接受许昌市建安区土地收购储备中心委托，对 2018 年许昌市建安区土地收储项目相关的项目收益及收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2018 年河南省许昌市建安区土地收购储备中心土地收储所涉及的土地项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。详细情况如下：

1、应付本息情况分析

根据许昌市建安区土地收购储备中心拟定的使用融资资金计

划，本次拟使用融资金额 32000.00 万元，期限为 5 年。假设年利率 4.3%，每年年末支付利息，自使用之日起融资存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	32000.00		32000.00	1376.00
第二年	32000.00		32000.00	1376.00
第三年	32000.00		32000.00	1376.00
第四年	32000.00		32000.00	1376.00
第五年	32000.00	32000.00		1376.00
合计		32000.00		6880.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

许昌市建安区土地储备项目包含的地块全部位于许昌市建安区，根据许昌市建安区土地收购储备中心提供的近两年周边土地出让平均单价为参考，根据许昌市建安区近期的土地公开出让情况及通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析为依据。

根据许昌市建安区近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 400 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 350 万元/亩。根据许昌市建安区城市总体规划，本项目规划用途为商业用地 50 亩，住宅用地 500 亩，通过对该项目

所在区域及今年土地市场出让情况分析,待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 450 万元/亩,商业用地土地平均出让价格 400 万元/亩。根据许昌市建安区目前与预计项目结束时的土地价格,通过分析计算,预测未来住宅土地价格增长速度为 4% (复利计算),商业土地价格增长速度为 4.55% (复利计算)。

(2) 出让产生的净现金流入

根据许昌市建安区城市总体规划,本项目规划用途为商业用地 50 亩,住宅用地 500 亩,通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析,待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 450 万元/亩,商业用地土地平均出让价格 400 万元/亩,根据许昌市土地储备中心的出让计划,在存续期内土地分三次出让,可用于资金平衡的土地出让收入合计约为 254133.41 万元。

3、预期项目现金流覆盖本息情况

通过对近两年项目周边地块成交情况等的调查,按存续期内分三次出让土地,本期土地收储募投项目收益和现金流覆盖本息情况为:本息覆盖倍数为 6.54。

表 1-1：按项目结束时再出让的土地价格及预测的未来土地价格增速（住宅 4%，商业 4.55%）计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 （单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1376.00	1376.00	
第二年		1376.00	1376.00	
第三年		1376.00	1376.00	90000.00
第四年		1376.00	1376.00	93600.00
第五年	32000.00	1376.00	33376.00	70533.41
合计	32000.00	6880.00	38880.00	254133.41
本息覆盖倍数	6.54			

综上所述,用于本项目资金平衡的预期土地出让收入预期能够合理保障偿还融资本金和利息。

4、其他说明

本报告仅供贵中心为本次向许昌市财政局申请 2018 年土地收储项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益预测说明

河南国隆房地产土地资产评估有限公司



土地估价师：陈红艳

土地估价师：闫雪娟

中国·郑州

2018年7月2日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市建安区文峰北路东侧宗地项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年许昌市建安区土地储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

1、项目内容与规模

项目被列入许昌市建安区 2017-2019 年度土地储备计划。根据《许昌市

城市总体规划》(2015-2030)，待收储区域城市规划用途为住宅用地与商业用地，本项目收储面积为 550.00 亩，含 500.00 亩的住宅用地和 50.00 亩的商业用地。

2、项目建设地点

根据许昌市建安区 2018 年度土地储备计划，涉及的该宗土地在许昌市建安区内，位于文峰北路东侧，北至永宁街、南至龙泉街、西至文峰北路、东至魏文路，交通位置优越。

3、项目投资规模

面积 550 亩土地补偿金额约为 144440.00 万元，总共涉及土地补偿金额 144440.00 万元（土地补偿金包括土地补偿费、青苗费、新增费、社保费、地上附属物补偿费、耕地占补平衡指标款、房屋拆迁费等），本期土地收储项目申请金额为 32000.00 万元，剩余资金采用财政拨款的方式取得。

4、项目建设工期

本项目预期周期为 3 年，其中土地丈量、拆迁补偿、清理附属物、三通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 6 个月，成本收回周期 1 年或 6 个月。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

根据许昌市建安区近期的土地公开出让情况，与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 400 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 350 万元/亩。根据许昌市建安区城市总体规划，本项目规划用途为商业用地 50 亩，住宅用地 500 亩，通过该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，待项目结束时再出让可以达到住宅用地平均出让价格 450 万元/亩，商业用地土地平均出让价格 400 万元/亩。根据许昌市建安区目前与未来预测的土

地价格,通过分析计算,预测未来住宅土地价格增长速度为 4%(复利计算),商业土地价格增长速度为 4.55% (复利计算)。

项目建设期为 3 年,根据许昌市建安区城市总体规划,项目结束时住宅用地平均出让价格 450 万元/亩,商业用地土地平均出让价格 400 万元/亩,根据许昌市建安区对该宗土地的出让计划,2020 年出让住宅用地 200 亩,出让价格为 450 万元/亩;2021 年出让住宅用地 200 亩,出让价格为 468 万元/亩,2022 年出让住宅用地 100 亩,商业用地 50 亩,出让价格分别为 486.72 万元/亩、437.2281 万元/亩。

2、土地出让收入预测

基准地价参考许昌市建安区近期的土地公开出让情况,与此项目相临地块的住宅用地土地出让平均价格在 400 万元/亩,商业用地土地出让平均价格在 350 万元/亩。

本项目收入预测依据以上基准和假设,在认真分析现有资料的基础上,结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑(分别以土地出让分年度按三次出让)。现预测存续期内项目按三次分年度出让土地实现的土地出让收入合计为 254133.41 万元,详细预测如下:

测算表一：预计 2020 年出让 200 亩住宅用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
建安区文峰北路 东侧宗地	住宅	200.00	450	90000.00
建安区文峰北路 东侧宗地	商业	0.00	0.00	0.00
合计		200.00		90000.00

测算表二：预计 2021 年出让 200 亩住宅用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
建安区文峰北路 东侧宗地	住宅	200.00	468	93600.00
建安区文峰北路 东侧宗地	商业	0.00	0.00	0.00
合计		200.00		93600.00

测算表三：预计 2022 年出让 100 亩住宅用地，出让 50 亩商业用地

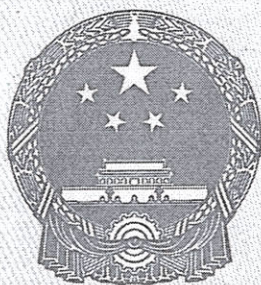
单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
建安区文峰北路 东侧宗地	住宅	100.00	486.72	48672.00
建安区文峰北路 东侧宗地	商业	50.00	437.2281	21861.41
合计		150.00		70533.41

附件

(复印件)

- 1、土地评估机构营业执照
- 2、土地评估机构注册证书
- 3、土地估价师资格证书



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100761687732T

(1-1)

名称 河南国隆房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 郑州市金水区永化路东22号东单元31号

法定代表人 陈红艳

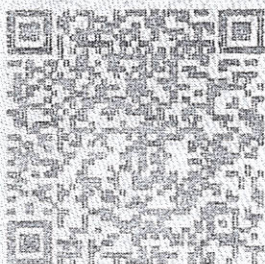
注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年05月17日

营业期限 长期

经营范围 地价评估咨询。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年03月30日

河南省国土资源厅

豫土估备字（2018）0065号

关于河南国隆地产评估咨询有限公司备案情况的函

河南国隆地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年1月24日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河南国隆地产评估咨询有限公司

备案编号：2018410065

法定代表人（执行事务合伙人）：陈红艳

评估师：陈红艳（土地估价师 证书尾号：0053），赵素丽（土地估价师 证书尾号：0092），李利梅（土地估价师 证书尾号：0030），孙启龙（土地估价师 证书尾号：0040），田秀娟（土地估价师 证书尾号：0063），任富强（土地估价师 证书尾号：0016），李亚（土地估价师 证书尾号：0021），张峰（资产评估师 证书尾号：0758）。

原函（豫土估备字（2018）0046号）作废。

河南省国土资源厅

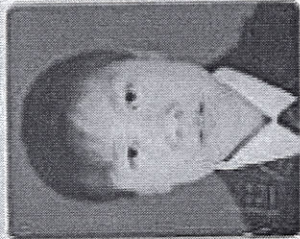
2018年2月11日

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.

姓名: 蔡红艳
Full Name:

性别: 女
Sex:



身份证号码:
ID No. 41050319760112152X

持证人姓名:
Surname of the bearer

发证日期:
Date of Issue 2010 年 01 月 01 日

有效期至:
Date of Expiry 2025 年 12 月 31 日

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.

姓名：
Full Name

田秀娟

性别：
Sex

女



身份证号码：
I.D. No.

130984197410060047

持证人签名：
Signature of the bearer

田秀娟

发证日期：
Date of Issue

2008 年 1 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry

2027 年 12 月 31 日



编号
No.

98030063

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

许昌市建安区土地收购储备中心
相关土地储备收益项目
资产评估报告书

豫鑫盈评报字【2018】第 130 号
【共一册 第一册】

河南鑫盈资产评估事务所（普通合伙）

二零一八年七月十二日

资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	3
一、委托方、产权持有单位及委托方以外的其他报告使用者概况.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、评估报告使用限制说明.....	8
十三、评估报告日.....	9
评估报告书附件.....	10

资产评估师声明

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认，提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

五、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

六、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

七、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场勘查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力；我们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，并对发现的问题进行了如实披露。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

许昌市建安区土地收购储备中心
相关土地储备收益项目
资产评估报告书摘要

豫鑫盈评报字【2018】第130号

河南鑫盈资产评估事务所(普通合伙)接受许昌市建安区土地收购储备中心的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用公认的资产评估方法,实施了必要的评估程序,对许昌市建安区土地收购储备中心相关土地储备收益在评估基准日2018年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下:

一、价值分析目的:确定许昌市建安区土地收购储备中心土地储备收益的市场价值,为许昌市建安区土地收购储备中心确定土地储备收益价值事宜提供参考依据。

二、评估对象和评估范围:许昌市建安区土地收购储备中心相关土地储备项目收益。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2018年6月30日。

五、评估方法:收益法。

六、评估结论:许昌市建安区土地收购储备中心相关土地储备收益的评估价值为83,174.65万元。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经本评估机构及签字资产评估师同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2018年6月30日起至2019年6月29日止。

重要提示:以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

许昌市建安区土地收购储备中心
相关土地储备收益项目
资产评估报告书正文

豫鑫盈评报字【2018】第130号

许昌市建安区土地收购储备中心：

河南鑫盈资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对许昌市建安区土地收购储备中心相关土地储备收益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他报告使用人概况

(一)委托人和被评估单位为同一单位，其概况如下：

名称：许昌市建安区土地收购储备中心；

住所：河南省许昌市建安区农贸路 10 号；

法定代表人：张亚培；

统一社会信用代码：12411023752286902C；

宗旨和业务范围：国有土地资产管理加强，政府对土地市场宏观调控能力增强。县土地收购储备委员会委托承担土地收购储备、拆迁补偿、融资融汇、招商引资、组织招投标；县政府依法收回违法用地管理、闲置抛荒土地及无合法使用权国有土地、土地收购储备资金管理和运作。

(二) 委托方以外的其他报告使用者

除委托人和被评估单位外，其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估的目的是：确定许昌市建安区土地收购储备中心土地储备收益的市场价值，为许昌市建安区土地收购储备中心确定土地储备收益价值事宜提供参考依

据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估对象为许昌市建安区土地收购储备中心的相关土地储备收益。

(二)评估范围

纳入本次评估范围的是许昌市建安区土地收购储备中心的相关土地储备收益。

本土地储备项目北至永宁街、南至龙泉街、西至文峰北路、东至魏文路，拟收储地块面积共计 550 亩，可实现净地出让面积 550 亩，其中商业用地面积 50 亩，住宅用地面积 500 亩。纳入 2018 年-2020 年许昌市建安区土地收储计划内。

本次评估范围与本次评估目的确认的范围一致，已经委托人确认。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的的需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。评估基准日的选定充分考虑了以下因素：

- 1、尽可能接近评估目的实现日；

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

(一)经济行为依据

资产评估委托合同。

(二)法律依据

- 1、《资产评估法》（主席令 51 号，2016 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- 3、国家及有关部委颁发的有关财务、会计、税收方面的法规及政策。

(三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则—以财务报告为目的的评估指南》；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》。

(四)权属依据

- 1、许昌市建安区土地收购储备中心提供的项目实施方案。
- 2、许昌市许昌市建安区 2018-2020 年度土地储备计划。

(五)取价依据

- 1、市场调查资料；
- 2、许昌市建安区土地收购储备中心提供的项目实施方案。

七、评估方法

根据评估对象的特点，结合本次评估目的，本次采用收益法对许昌市建安区土地

收购储备中心相关土地储备收益进行评估。

收益法基本公式为：

$$P = \sum A / (1+R)^n$$

P：土地储备项目净收益；

A：土地储备项目每年净现金流

R：折现率

N：年期

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、要求单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

(二)现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及相关当事方有关人员介绍项目总体情况；

2、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对单位提供的资料进行验证。

(三)评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对项目进行评定估算：

1、进行分析、计算和评定估算，得出评估结论。

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项。

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核评估工作底稿。

(四)编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核。
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。
- 3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

(一)一般假设

1、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(二)特殊假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 7、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

十、评估结论

许昌市建安区土地收购储备中心土地储备收益的评估价值为83,174.65万元，大写：人民币捌亿叁仟壹佰柒拾肆万陆仟伍佰元整。

十一、特别事项说明

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（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，并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；如引起产权纠纷由委托方及产权持有者负责，与评估机构及签字资产评估师无关。

（三）对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

（四）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估

原则、假设和前提条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而做出的公允价值反映。评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四)评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(五)除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(六)本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2018年6月30日起至2019年6月29日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2018年7月12日。

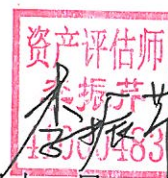
河南鑫盈资产评估事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：

资产评估师：

资产评估师：

二零一八年七月十二日



评估报告书附件

- 1、现金流收益表和收入预测表
- 2、委托人事业单位法人证书
- 3、委托人承诺函
- 4、资产评估机构营业执照复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估师资格证书复印件

2018年河南省许昌市建安区土地储备项目现金流收益

价值分析基准日：2018年6月30日

委托人：许昌市建安区土地收购储备中心

金额单位：万元

序号	年度		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	项目	项目						
一	项目收入							
1	土地出让收入				92,600.00	97,200.00	73,450.00	263,250.00
2	专项债券收入		32,000.00					32,000.00
3	财政拨款收入		56,220.00	56,220.00				112,440.00
4	小计		88,220.00	56,220.00	92,600.00	97,200.00	73,450.00	407,690.00
二	项目支出							-
1	土地补偿款支出		88,220.00	56,220.00				144,440.00
2	专项债券利息支出		1,375.00	1,375.00	1,375.00	1,375.00	1,375.00	6,875.00
3	专项债券本金支出						32,000.00	32,000.00
4	归还财政拨款支出				90,000.00	22,440.00		112,440.00
5	小计		89,595.00	57,595.00	91,375.00	23,815.00	33,375.00	295,755.00
三	折现前净现金流		-1,375.00	-1,375.00	1,225.00	73,385.00	40,075.00	111,935.00
四	折现率		6.97%	6.97%	6.97%	6.97%	6.97%	
五	折现后净现金流		-1,285.41	-1,201.65	1,000.81	56,047.90	28,613.01	83,174.65

事业单位法人证书

统一社会信用代码 12411023752286902C

名称 许昌市建安区土地收储储备中心

法定代表人 张亚娟

宗旨 和

国有土地资产管理。政府对于城市土地宏观调控能力
增强。 县土地收购储备委员会委托承担土地收购储备
拆迁补偿、资金运作、招商引资、租赁经营、建设
依法征收国有建设用地使用权、房屋拆迁安置及土地整理
及国有土地、土地收购储备资金管理和服务

经费来源 财政补助收入

业务范围

开办资金 ¥3万元

住所 河南省许昌市建安区农贸路10号

举办单位 许昌市建安区国土资源局

登记机关



有效期 自2017年04月24日至2022年04月24日



营业执照

(副本)

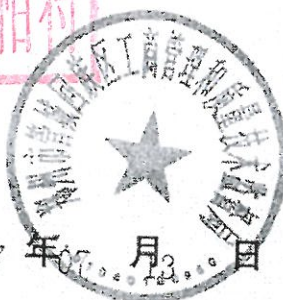
统一社会信用代码 914101046948549665
(1-1)

名称 河南鑫盈资产评估事务所(普通合伙)
类型 非公司私营企业
主要经营场所 郑州市管城区城东路94号2号楼1区7层10号
执行事务合伙人 郑传民
成立日期 2009年08月27日
合伙期限 长期
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



与原件核对相符

登记机关



2017年07月23日

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的规定，河南鑫盈资产评估事务所（普通合伙）已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南鑫盈资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人（执行事务合伙人）：郑传民

住所：郑州市管城区城东路94号2号楼1区7层10号

统一社会信用代码：914101046948549665

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号

连续从业原批准文号：豫财办企〔2009〕73号

证明有效期：自2016年12月1日至2019年4月30日

查询网址：<http://cx.cas.org.cn/>



首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准日期：2009年8月18日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沙乃杰

性别：男

登记编号：41110084

单位名称：河南鑫盈资产评估事务
所(普通合伙)



初次登记时间：2011-11-10

年检信息：通过 (2018-04-26)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月4日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李振芹

性别：女

登记编号：41000483

单位名称：河南鑫盈资产评估事务
所(普通合伙)

初次登记时间：2001-11-05

年检信息：通过 (2018-04-26)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年7月12日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



(扫描二维码，查询评估师信息)



鄱陵县土地收购储备项目财务

审计报告

鄱信会专审字(2018)第10号

报告日期: 二〇一八年七月十三日

地 址: 鄱 陵. 乾明寺路北侧

电 话: 0 3 7 4 - 7 1 2 4 5 2 5

鄢陵县土地收购储备项目财务 审计报告

目 录	页 次
一、报告	1-3
二、附件	
现金流分析测算表	4
三、执业证书	
1、执业证书复印件	5
2、营业执照复印件	6
3、注册会计师证书复印件	7-8

鄢陵县土地收购储备项目财务 审计报告

鄢信会专审字（2018）第 10 号

鄢陵县国土资源局：

我们接受贵单位的委托，对鄢陵县土地收购储备中心土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行专项审计并出具专项审计报告，提供真实、完整的核算资料是鄢陵县土地储备中心管理当局的责任，我们的责任是根据《中国注册会计师执业准则》和《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》的相关要求，根据委托目的对该项目的相关资料发表审计意见。在审计过程中，我们结合鄢陵县土地收购储备中心的实际情况，实施了包括查阅该项土地储备项目分析及项目土地储备预算等我们认为必要的审计程序，现将审计结果报告如下：

一、项目概述

鄢陵县人民政府近年来通过大力推进土地集约、节约利用、深化土地制度改革。鄢陵县城市面貌日新月异，生态资源日渐改善，居住环境良好。现已不能满足日益增长的城市人口居住需求，必须拉大城市框架。为此鄢陵县土地收购储备中心拟开展对城市核心区域土地收储项目，本项目已列入鄢陵 2016 年度土地储备计划，根据《鄢陵县城市总体规划》（2011-2020）待收储区域城市规划用途为居住用地，该项目位于鄢陵县柏梁镇王岗社区居民委员会四组等 7 个农村集体经济组织。该项目四至范围是：鄢陵县教育园区以北、花博大道以西、鹤鸣湖风景旅游区以东、翠微路以南。

本次项目拟通过财政投入资本金和省政府发行的项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、审核情况

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》，提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

本项目以城市核心区域的土地出让金作为还本付息的基础，通过鄢陵县土地收购储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，该土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 5.36 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。另外，此项目一方面收益与融资自求平衡可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好的发挥资金效益促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

（二）资金稳定性

鄢陵县土地收购储备中心项目计划收储土地面积共计 493 亩，项目总投资为 11530 万元，需融资 8154 万元，期限 5 年，根据鄢陵县土地收购储备中心提供的数据，本次融资对应地块土地收储预计从 2018 年下半年开始进行出让，预测土地出让总收入为 54230 万元，在本融资项五年的存续期内，土地出让净收入 40742.70 万元，可有效覆盖对应地块土地收储及整理成本、融资利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 40742.70 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、项目的可行性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡收储的要求，并对当前国内融资环境的研究，认为鄢陵县土地收购储备中心融资可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足还本付息要求。

综上所述，我们认为在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设实现的前提下，本次评价的鄢陵县土地收储项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附：现金流分析测算表

鄢陵信联会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

刘艳玲

中国注册会计师：

李春明

地址：鄢陵·乾明寺路北侧

二〇一八年七月十三日

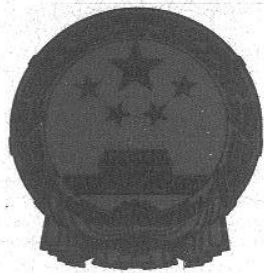
附件一：现金流分析

根据鄱陵县土地收购储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度进行了现金流量分析，债券利率暂按4.80%，债券按年支付利息，到最后一次偿还本金进行了现金流分析测算。

现金流分析测算表

单位：万元

	年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023
现金流入量	资本金流入						
	债券资金流入	8154					
	土地出让金流入		17600	19800	16830.00		
	现金流入总额	8154	17600	19800	16830.00		
现金流出量	新增费	170.72	192.06	163.25			
	耕地开垦费	138.72	156.06	132.65			
	社保基金	132	148.50	125.80			
	区片价	900.80	1013.40	861.39			
	附属物	800	900	765.00			
	五通一平	1600	1800	1530.00			
	收储成本	3742.24	4210.02	3578.09			
	偿还债券本金						8154
	债券利息		391.39	391.39	391.39	391.39	391.39
	现金流出总额	3742.24	4601.41	3969.48	391.39	391.39	8545.39
现金净流量	现金净流量	4411.76	12998.59	15830.52	16438.61	-391.39	-8545.39
	期末项目累计		17410.35	33240.87	49679.48	49288.09	40742.70



会计师事务所 执业证书

名称：鄢陵信联会计师事务所有限公司

主任会计师：刘艳玲

办公场所：河南省许昌市鄢陵县乾明寺路北侧

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：41100021

注册资本(出资额)：伍拾万元

批准设立文号：豫财会〔2010〕14号

批准设立日期：2010-3-9

证书序号：NO.008395

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

2010年 03月 18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 914110245516254021
(1-1)

名称	鄢陵信联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	鄢陵县城乾明寺路北侧
法定代表人	刘艳玲
注册资本	伍拾万圆整
成立日期	2010年03月10日
营业期限	2010年03月10日至2020年03月09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。

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书编号:
No. of Certificate

411000100002

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

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
1996-03-17 /d



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日



姓名 刘艳玲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1952-11-20

Date of birth

工作单位 鄢陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 411024195211200063

Identity card No.

证书编号: 411000020022
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: 2004 年 5 月 19 日
Date of Issuance



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日



姓名	牛春明
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968-03-05
Date of birth	
工作单位	鄢陵信联会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	411024196803050032
Identity card No.	

2018 年襄城县东区土地收储开发项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫博为评价字【2018】第 003 号

河南博为会计师事务所有限公司

二零一八年六月二十一日

2018 年襄城县东区土地收储开发项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫博为评价字【2018】第 003 号

河南博为会计师事务所有限公司作为襄城县土地收购储备中心委托的对 2018 年襄城县东区土地收储开发项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行审核的审计机构，我所对本项目总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。发行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了解 2018 年襄城县东区土地收储开发项目收益与融资自求平衡情况之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为本项目募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2018 年许昌市 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了本项目募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

按照襄城县中长期规划的安排，襄城县城市化水平将逐步提高，周边地区的人口和经济越来越向城市集中，经济社会活动日趋集约化和社会化，襄城县的地位和作用将更加突出。随着襄城县经济的不断发展和县城基础设施不断完善，为提升襄城县的整体建设水平，按照襄城县县城建设总体规划，襄城县土地收购储备中心受县委县政府的委托，拟对襄城东区 8 宗土地供给 751.42 亩实行统一征收储备，

统一规划后在进行挂牌交易，实行公开招标拍卖。

本项目已被列入襄城县 2018 土地收购储备计划，根据《许昌市土地利用总体规划(2006-2020)》、《襄城县城市总体规划(2009-2020)》，待收储区域规划用途为商住用地，本项目共涉及茨沟乡马窑村、三里沟村和库庄镇大颜庄土地 8 宗，收储面积 751.42 亩。

为实现此规划目标，由襄城县土地收购储备中心进行土地收储实施，按照河南省征地区片价测算土地收储成本，项目投资总额为 24047.80 万元。

二、本项目应付本息情况

假设项目融资率 4.8%，期限五年，在项目存续期每年年末支付项目利息，自融资之日起五年项目存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	24047.80		24047.80	4.8%	1154.29
第二年	24047.80		24047.80	4.8%	1154.29
第三年	24047.80		24047.80	4.8%	1154.29
第四年	24047.80		24047.80	4.8%	1154.29
第五年	24047.80	24047.80		4.8%	1154.29
合计		24047.80			5771.45

三、销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地(襄城县东区 C7 号、C8 号、D1 号、D2 号、D10 号、D56 号、D57 号、D71 号 8 宗土地共计 751.42 亩)全部位于襄城县东区，经查询襄城县国土资源局土地出让信息，自 2017 年至今，襄城县东城区共出让住宅商服地块 6 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

许昌市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.0%、8.8%和 8.7%，近三年平均增速 8.8%，2018 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 8%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本项目募集资金投资项目改造地块土地自项目存续期第五年开始土地挂牌交易，襄城县东区土地收储开发项目土地全部于一年内出售完毕，根据对委托方提供的相关资料中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8%)的 100%、90%、80%比

例计算土地价格的增长，项目存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标 增速 8%的 100%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8%的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8%的 80%
襄城县东区土地 收储开发项目	52926.17	52534.12	52142.08
合计	52929.17	52534.12	52142.08

四、本项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，本项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按项目存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.75。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 10%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

表 1-1：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1154.29	1154.29	
第二年		1154.29	1154.29	
第三年		1154.29	1154.29	
第四年		1154.29	1154.29	
第五年	24047.80	1154.29	25202.09	52929.17
合计	24047.80	5771.45	29819.25	52929.17
本息覆盖倍数	1.77			

表 2-1：按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

表 2-1：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1154.29	1154.29	
第二年		1154.29	1154.29	
第三年		1154.29	1154.29	
第四年		1154.29	1154.29	
第五年	24047.80	1154.29	25202.09	52534.12
合计	24047.80	5771.45	29819.25	52534.12
本息覆盖倍数	1.76			

表 3-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

表 3-1: 金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1154.29	1154.29	
第二年		1154.29	1154.29	
第三年		1154.29	1154.29	
第四年		1154.29	1154.29	
第五年	24047.80	1154.29	25202.09	52142.08
合计	24047.80	5771.45	29819.25	52142.08
本息覆盖倍数	1.75			

我所认为 2018 年襄城县东区土地收储开发项目,土地挂牌出让为后续资金回笼提供了充足、稳定的现金流入,充分满足 2018 年襄城县东区土地收储开发项目融资还本付息要求。

河南博为会计师事务所有限公司

地址: 许昌市五一路 30 号

中国注册会计师:

中国注册会计师:

日期: 二零一八年六月二十一日



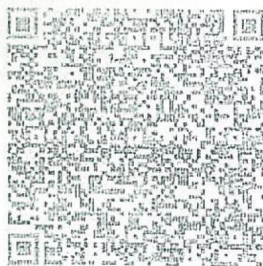
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110007982129418

(1-1)

名称 河南博为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 许昌市五一路30号
法定代表人 张瑜萍
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2007年01月19日
营业期限 2007年01月19日至2027年01月18日
经营范围 企业、事业单位各类审计、验资; 财会咨询、培训; 税务咨询、税务服务; 工程造价咨询服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



201年 01月 17 日

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

2016 年 3 月 1 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 河南博为会计师事务所有限公司

主任会计师: 张瑜萍

办公场所: 河南省许昌市五一一路30号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 41100018

注册资本(出资额): 见工商登记信息

批准设立文号: 豫财办会(2007) 6号

批准设立日期: 2007-7-10

禹州市土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华核审字[2018]第 086 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2018 年 7 月 10 日

禹州市土地储备项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴华核审字[2018]第 086 号

禹州市土地收购储备中心:

我们接受委托,对禹州市土地储备项目(以下简称“本项目”)所涉及土地项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。

经审核,我们认为,在山东正源和信资产评估有限公司出具的估值咨询报告【鲁正信评咨字(2018)第 0008 号】中的土地市场单价和土地价格增长率的基础上,通过对本项目进行现金流分析测算,本项目预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资资金平衡。详细情况如下:

1、债券融资成本分析

根据禹州市土地收购储备中心拟定的融资计划,本次拟融资金额 91627.00 万元,融资期限 5 年。假设融资利率 4.3%,每期期末支付利息,自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下:

单位:万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2019	91627.00		91627.00	3939.96
2020	91627.00		91627.00	3939.96
2021	91627.00		91627.00	3939.96
2022	91627.00		91627.00	3939.96
2023	91627.00	91627.00		3939.96
合计		91627.00		19699.81

2、出让产生的现金流入

(1) 基本依据

本项目包含的地块全部位于禹州市褚河镇吴湾片区，共计十六宗地，土地市场单价和土地价格增长率依据山东正源和信资产评估有限公司出具的估值咨询报告【鲁正信评咨字(2018)第 0008 号】。

(2) 预期土地出让收入

根据禹州市土地收购储备中心提供的禹州市褚河镇吴湾片区十六宗国有建设用地土地出让计划，本项目对应地块出让预计从 2018 年开始，至 2022 年完成。假设土地出让收入均在年底实现，以禹州市褚河镇吴湾片区十六宗国有建设用地使用权在估值咨询基准日（2018 年 6 月 30 日）的土地市场单价和土地价格年均增长率 4%为基础估算债券存续期土地挂牌交易的产生的现金流入情况如下：

单位：万元

地块名称	2018 年 6 月 30 日市场单 价（万元/亩）	可出让 面积 （亩）	预期土地出让收入					合计
			2018	2019	2020	2021	2022	
禹州市褚河镇吴湾片区 BH01 号地	250.67	72.40	18512.51					18512.51
禹州市褚河镇吴湾片区 BH02 号地	273.20	85.08			25569.60			25569.60
禹州市褚河镇吴湾片区 BH03 号地	250.67	75.77				21841.82		21841.82
禹州市褚河镇吴湾片区 BH04 号地	260.67	51.24	13623.29					13623.29
禹州市褚河镇吴湾片区 BH05 号地	250.67	102.47		27226.83				27226.83

地块名称	2018年6月 30日市场单 价(万元/亩)	可出让 面积 (亩)	预期土地出让收入					合计
			2018	2019	2020	2021	2022	
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH06号地	273.20	41.35					13444.85	13444.85
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH07号地	260.67	45.73					14184.84	14184.84
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH08号地	208.00	51.03	10825.57					10825.57
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH09号地	260.67	49.26			14124.91			14124.91
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH10号地	260.67	54.31		15005.11				15005.11
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH11号地	250.67	42.84	10952.18					10952.18
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH12号地	263.20	56.86			16461.38			16461.38
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH13号地	273.20	36.39	10140.59					10140.59
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH14号地	273.20	34.78				10928.75		10928.75
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH15号地	273.20	49.79		14419.51				14419.51
禹州市褚河 镇吴湾片区 BH16号地	263.20	91.05				27557.66		27557.66
合计	258.39	940.35	64054.14	56651.45	56155.89	60328.23	27629.69	264819.40

3、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

根据《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政办法的通知》（豫政办[2009]38号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）文件相关政策，农业土地开发资金按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提，国有土地收益基金按照出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%比例提取，同时土地总成交价款扣除计提的农业土地开发资金和国有土地收益基金后的3%上解省级财政。扣除二项计提和上解省级财政后的土地出让净现金流可以用于债券还本付息。根据禹州市土地收购储备中心提供的土地收储计划及土地出让计划进行现金流分析（债券发行费用按发行金额的0.1%，发行费用由资本金额外筹措），具体情况如下表：

现金流分析测算表（万元）

项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	29840.63						29840.63
债券资金流入	91627.00						91627.00
土地出让现金净流入	64054.14	56651.45	56155.89	60328.23	27629.69		264819.40
现金流入总额	185521.77	56651.45	56155.89	60328.23	27629.69		386287.03
现金流出							
收储成本流出	121376.00						121376.00
债券发行费用	91.63						91.63
二项计提	1433.42	1256.97	1237.84	1327.52	604.84		5860.59
上解省级收入	1878.62	1661.83	1647.54	1770.02	810.75		7768.76
债券还本付息		3939.96	3939.96	3939.96	3939.96	95566.96	111326.80
现金流出总额	124779.67	6858.76	6825.34	7037.50	5355.55	95566.96	246423.78
现金净流量							
当年现金净流入	60742.10	49792.69	49330.55	53290.73	22274.14	-95566.96	
期末累计现金结存额	60742.10	110534.79	159865.34	213156.07	235430.21	139863.25	
偿债覆盖率	2.26						

经分析，禹州市土地储备项目预期偿债覆盖率为 2.26。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖本项目对应地块土地收储成本及债券利息支出，土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出，期末项目累计净现金结余 139863.25 万元。本项目具有稳定的净现金流可以保证债券存续期间的还本付息。

综上所述，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

河南兴华会计师事务所有限公司



二〇一八年七月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：

