

河南言若金企业管理咨询有限公司

专项审计报告 AUDIT REPORT



至信专审字[2018]第12-135号

审计机构:河南至信联合会计师事务所[41000114]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案, 请以防伪验证码登录 www.henicpa.org.cn 首页查询报告真伪及详细信息。

2019 年林州市土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评价报告


2019-2023 年度

至信专审字（2018）第 12-135 号

我们接受委托对林州市土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的林州市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果报告如下：

1. 应付本息情况

林州市土地储备项目总投资 35,000.00 万元，计划通过土地储备使用本期专项债券资金 20,000.00 万元。假设融资利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
2020	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00
2021	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00
2022	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00
2023	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,500.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

林州市土地储备项目共涉及 35 块土地，全部位于林州市区内。

经查询林州土地交易中心土地出让信息，选取近几年周边住宅商住用地出让地块 9 宗，本次预测的出让价格参考上述出让土地。

土地价格增速方面，林州市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、7.96%和 7.0%，近三年平均增速 7.69%，2018 年林州市经济增长预期目标确定为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增速，即增速 7.5%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

林州市土地储备项目整理面积 881.46 亩，假设自融资开始日起五年内出让完成，每年出让比例 20%。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，以 2019-2023 年土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入评价说明”中 2019-2023 年土地出让收入预测表计算土地挂牌交易收入，则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 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 100%	按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 90%	按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80%
林州市桂园街道等5个项目	209,279.32	204,732.57	200,273.31
减：七项政策预留	55,955.96	54,755.61	53,578.37
合计	153,323.37	149,976.96	146,694.94

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 6.26；按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.12；按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.99。

表 1-1：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

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	
2019		900.00	900.00	26,377.22
2020		900.00	900.00	28,366.10
2021		900.00	900.00	30,504.15
2022		900.00	900.00	32,802.56
2023	20,000.00	900.00	20,900.00	35,273.34
合计		4,500.00	24,500.00	153,323.37
本息覆盖倍数				6.26

表 2-1：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

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	
2019		900.00	900.00	26,192.20
2020		900.00	900.00	27,969.71
2021		900.00	900.00	29,867.20
2022		900.00	900.00	31,892.77
2023	20,000.00	900.00	20,900.00	34,055.07
合计		4,500.00	24,500.00	149,976.96
本息覆盖倍数				6.12

表 3-1：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

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	
2019		900.00	900.00	26,007.19
2020		900.00	900.00	27,576.10
2021		900.00	900.00	29,239.14
2022		900.00	900.00	31,001.96
2023	20,000.00	900.00	20,900.00	32,870.55
合计		4,500.00	24,500.00	146,694.94
本息覆盖倍数				5.99

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南至信联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零一八年十二月十九日

附件

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以林州市土地储备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、近几年周边地块成交情况、2018年林州市GDP目标增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计为前提，编制2018年林州市土地储备项目出让收益预测表（分别以2018年林州市GDP目标增速7.5%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观经济调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

委托人：林州市土地整理储备开发公司

法定代表人：张山云

统一社会信用代码：124105817425019989

营业期限：2014年3月24日至2020年3月18日

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询林州市土地交易中心出让信息，选取近几年项目周边地块9宗，本次评价参考上述9宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

项目	地块	区位	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	价格(万元/ 亩)	出让日期	土地性质
1	LZ2018-146	林虑大道与 龙安路西南	49.5165	11883.96	240	2018.10.10	居住
2	LZ2016-57	人民路与王 相路东北	41.379	3599.9700	87	2016.12.8	居住
3	LZ2018-61	政北路与振 林路西南	66.5865	17312.49	260	2018.6.6	居住
4	LZ2018-56	裕丰街与文 化路西南	87.9945	25694.394	292	2018.6.6	商住
5	LZ2018-88	鲁班大道与 振林路西北	62.613	13774.86	220	2018.9.18	商住
6	LZ2018-4	学院路与规 划路东北	33.402	5344.32	160	2018.3.8	商住
7	LZ2016-6	王相路北段 路西	53.6745	3935.9511	73.33	2016.3.23	居住
8	LZ2018-78	桃园大道与 王相路东北 (远鹏逸景 南)	56.6475	9630.075	170	2018.6.6	商住
9	LZ2018-73	桃园大道与 翠微路东南	48.6915	7303.725	150	2018.6.6	商住

② 项目土地出让价格及出让收入预测

林州市土地储备项目住宅商业用地土地出让收入参考上述9宗土地出让情况进行预测。

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（7.5%），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	12,386.09
林州市开元街道	商住、商业	333.76	79,191.09
林州市振林街道	商住	209.33	44,439.22
林州市龙山街道	商住	197.69	37,031.22
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	36,231.70
合计		881.46	209,279.32

②设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%，即增幅6.75%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	12,116.99
林州市开元街道	商住、商业	333.76	77,470.61
林州市振林街道	商住	209.33	43,473.74
林州市龙山街道	商住	197.69	36,226.69
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	35,444.54
合计		881.46	204,732.57

③设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%，即增幅6.00%

项目土地出让收入预测表

金额单位: 人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	11,853.07
林州市开元街道	商住、商业	333.76	75,783.23
林州市振林街道	商住	209.33	42,526.84
林州市龙山街道	商住	197.69	35,437.64
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	34,672.53
合计		881.46	200,273.31

(3) 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下:

①计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	36,030.52	38,732.80	41,637.76	44,760.60	48,117.64	209,279.32
七项政策预留	9,653.30	10,366.70	11,133.61	11,958.04	12,844.30	55,955.96
用于资金平衡土地相关收益(1-2)	26,377.22	28,366.10	30,504.15	32,802.56	35,273.34	153,323.37

②计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%,即增幅6.30%

金额单位: 人民币万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	35,779.14	38,194.23	40,772.34	43,524.48	46,462.38	204,732.57
七项政策预留	9,586.94	10,224.52	10,905.14	11,631.70	12,407.31	54,755.61
用于资金平衡土地相关收益(1-2)	26,192.20	27,969.71	29,867.20	31,892.77	34,055.07	149,976.96

③计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%,即增幅6.00%

金额单位: 人民币万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	35,527.76	37,659.43	39,919.00	42,314.14	44,852.98	200,273.31

七项政策预留	9,520.57	10,083.33	10,679.86	11,312.17	11,982.43	53,578.37
用于资金平衡 土地相关收益 (1-2)	26,007.19	27,576.10	29,239.14	31,001.96	32,870.55	146,694.94

根据上述测算，在按 7.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 153,323.37 万元；

同理计算，在按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 即 6.75% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 149,976.96 万元；同理计算，在按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 即 6.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 146,694.94 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的林州市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以相关文件中的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406GW041

(1-1)

名称 河南至信联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区任砦北街1号1号楼3层302号

执行事务合伙人 韩中飞

成立日期 2005年12月28日

合伙期限 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 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; 会计咨询, 会计服务, 税务咨询及服务。
(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



证书序号: NO. 020914

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名 称: 河南至信联合会计师事务所 (普通合伙)

主任会计师: 韩中飞

办 公 场 所: 郑州市金水区任砦北街1号楼3层302号

组 织 形 式: 普通合伙

会计师事务所编号: 41000114

注册资本(出资额): *****

批准设立文号: 豫财办会(2005) 60号

批准设立日期: 2005-12-26



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

2018年3月30日

年 月 日
/ /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /



姓 名: 林中飞
Full name: 林中飞
性 别: 男
Sex: 男
出生日期: 1988-09-16
Date of birth: 1988-09-16
工作单位: 河南立信联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南立信联合会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 41012019880916001X
Identity card No: 41012019880916001X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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

年 月 日
/ /



准考证号: 110000990011
No. of Certificate: 110000990011
批准注册注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2017年3月30日
Date of Issue: 2017年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



20150330H

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.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日



2018年3月30日



姓名 王屹
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1965-11-01
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 410102651101302
Identity card No.

91 90 2002



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年8月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年8月7日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年8月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年8月7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.



2013年2月20日



注册编号: 41000990017
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance
2009年05月24日

附件1