

河南省洛阳市土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫万福顺所咨字[2018]第3号



洛阳万福顺会计师事务所(普通合伙)

二〇一八年十一月二十六日



河南省洛阳市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫万福顺所咨字[2018]第 3 号

我们接受委托，对伊川县滨河新区土地储备项目（以下简称“该项目”）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》。相关土地单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照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人本次申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

本事务所相关人员按照必要的程序，对评价项目经营收益情况进行了调查分析，根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》（〔2018〕1 号）中土地出让起始价控制标准：伊



川县中心城区范围内伊河以西商业服务业用地和居住用地出让起始价不低于 150.00 万元/亩, 工业用地出让起始价不低于 25.00 万元/亩, 预测土地出让收入 (未考虑其后土地出让价格的变化), 以及委托人提供的项目成本预测情况和相关政策规定, 对本期债券资金投资项目净收入覆盖债券还本付息情况进行测算。同时, 我们阅读了委托人提供的《伊川县滨河新区土地储备项目实施方案》以及相关的基础数据, 通过测算, 未发现其中关于项目净收入的计算公式存在明显的偏差。具体情况报告如下:

一、项目基本情况

按财政部要求, 专项债券资金纳入政府性基金预算管理。伊川县滨河新区土地储备项目申请专项债券资金 35000 万元 (其中: 第一年 20000 万元, 第二年 15000 万元), 用于伊川县 12 块土地储备项目成本, 具体包括土地储备补偿费用、对区域内地面附着物拆迁和土地平整等费用。该项目对应的宗地共 12 块, 面积 3046 亩。

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申请专项

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,分类申请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、本期债券应付本息情况

该项目计划通过土地储备专项债券融资 35000 万元,其中:第一年融资 20000 万元,第二年融资 15000 万元,假设债券票面利率 4.5%,期限五年,在债券存续期每年年末支付债券利息,五年债券存续期共应还本付息总计 42875 万元,具体情况如下:

金额单位:人民币万元

年 度	期初本金 余额	本期融资	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第一年		20000		20000	4.50%	900
第二年	20000	15000		35000	4.50%	1575
第三年	35000			35000	4.50%	1575
第四年	35000			35000	4.50%	1575
第五年	35000		20000	15000	4.50%	1575
第六年	15000		15000		4.50%	675
合计		35000	35000			7875
债券本息及费用合计			42875			

二、土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外, 预期无其他重大变化。

(2) 假设委托人计划项目能够按照规划实施完成并达到预计效果。项目未来收入能够顺利实现预期目标。

(3) 假设伊川县滨河新区土地储备项目, 自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易, 且全部于三年内出让完毕。并根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》(〔2018〕1号) 中土地出让起始价控制标准, 计算土地出让收入(未考虑其后土地出让价格的变化)。

(4) 土地出让税费(包括上解财政费用、国有土地收益基金、农业开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、教育资金、农田水利建设资金等) 依据相关政策文件规定扣除。

(5) 土地开发费用依据委托人提供的《伊川县滨河新区土地储备项目实施方案》中的预期储备成本确定。

假设使用本期债券资金储备的土地, 在债券存续期内挂牌交易, 并在债券到期前全部出售完毕, 考虑成本、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

的土地出让净收入情况如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	公 式	土地亩数 (亩)	金 额
预计出让收入		1311	149900.00
上解财政费用	土地总收入 $\times$ 3%		4497.00
国有土地收益基金	土地总收入 $\times$ 2%		2998.00
农业开发基金	土地出让面积 $\times$ 20 $\times$ 30%		524.40
土地出让业务费	土地总收入 $\times$ 2%		2998.00
保障性安居工程资金	保障性安居工程资金=土地出让总收入 $\times$ 3%		4497.00
教育资金	教育资金=(土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用) $\times$ 10%		8262.21
农田水利建设资金	农田水利建设资金=(土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用) $\times$ 10%		8262.21
税费合计			32038.82
土地出让净收入			117861.18

2、本期债券投资项目净收入覆盖债券还本付息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前支付的资金利息由承办单位支付。根据前面测算出的可用于资金平衡的收益,测算本期债券投资项目净收入覆盖债券还本付息情况。具体如下:

金额单位: 人民币万元

年 度	期初本 金余额	本期融 资	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	项目净收 入
第一年		20000		20000	4.50%	900	
第二年	20000	15000		35000	4.50%	1575	
第三年	35000			35000	4.50%	1575	18696.29
第四年	35000			35000	4.50%	1575	21959.59
第五年	35000		20000	15000	4.50%	1575	77205.30
第六年	15000		15000		4.50%	675	
合计		35000	35000			7875	117861.18
债券本息及费用合计				42875			
项目净收入覆盖债券还本付息倍数=项目净 收入÷应付利息及本金之和				2.75			

根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》（〔2018〕1号）中土地出让起始价控制标准，计算土地出让收入（未考虑其后土地出让价格的变化），测算出土地出让净收入覆盖债券还本付息的倍数为 2.75 倍。

三、总体评价

基于财政部对专项债券的项目收益与融资自求平衡的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为伊川县

滨河新区土地储备项目可以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,土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足债券还本付息要求,能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。

洛阳万福顺会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



地址:洛阳伊川县城

2018 年 11 月 26 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

本次预测以伊川县滨河新区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、根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》(〔2018〕1号)中土地出让起始价控制标准计算土地出让收入(未考虑其后土地出让价格的变化)、七项政策提留等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,进行收益预测。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位基本情况

单位名称:伊川县土地开发储备中心

统一社会信用代码:124103297374206596

单位住所:河南省伊川县城酒厂北路58号

单位性质:事业单位

单位法人:孙文忠

开办资金:1021万元

宗旨和业务范围:优化配置和合理利用土地资源,最大限度发挥土地资产效益.对新征建设用地 闲置土地 违法

用地统一收购 储备 开发 出让 拍卖或依法进行房屋开发。

(二) 项目概况

该项目是根据《伊川县城乡总体规划（2017-2035）》、《伊川县土地利用总体规划（2006-2020）》，由规划部门和建设部门结合伊川县的长远发展，对伊川县内的土地进行综合储备整治，逐步改善区域环境。

1、项目位置

该项目储备区域主要包括伊川县规划滨河新区范围内的张庄村、李圪垯村、浥涧村、窑底村、小庄村 5 个村庄，储备土地 3046 亩。具体情况如下：

序号	地块名称	地块位置	综合整治面积(亩)	批准出让面积(亩)	土地权属
1	地块一	杜康大道以东，滨河东路以西，高科三路以南，高科五路以北	511.00	449.00	小庄村
2	地块二	杜康大道以西，高科七路以南，平泉路以东，高科九路以北	375.00	286.00	窑底村
3	地块三	杜康大道以东，高科八路以南	48.00	48.00	小庄村
4	地块四	杜康大道以东，高科六路以南	112.00	112.00	小庄村
5	地块五	滨河大道以东，潜溪河以南	441.00	115.00	窑底村
6	地块六	滨河大道以东	34.00	34.00	窑底村
7	地块七	滨河大道以西，高新三路以南	373.00	125.00	窑底村
8	地块八	滨河大道以东，文正大道以南，高科六路以北	339.00	32.00	浥涧村、李圪垯村
9	地块九	杜康大道以东，高新五路以南，浥涧南路以北	187.00	110.00	浥涧村、李圪垯村

10	地块十	滨河大道以东	153.00		张庄村
11	地块十一	滨河大道以东, 文化路以北	185.00		张庄村
12	地块十二	平泉路以东, 杜康大道以西, 潜溪河以南, 横五路以北	288.00		窑底村
		合 计	3046.00	1311.00	

2、项目内容与规模

该土地储备项目面积为 3046 亩, 该区域地块规划用途为商住用地、商业用地、工业用地、教育、文化设施、污水处理厂、道路、绿化、公园、河流、其他。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

该土地储备项目总投资约 54913.52 万元。

(2) 资金筹措方式

申请专项债券资金 35000.00 万元 (其中: 第一年 20000 万元, 第二年 15000 万元), 约占总投资的 63.74%; 承办单位自筹 19913.52 万元, 约占总投资的 36.26%。

4、资金平衡

根据河南省财政厅《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)、《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）、《河南省财政厅水利厅关于贯彻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》（豫财综〔2011〕79号）、河南省人民政府办公厅《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）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件规定，土地储备项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

（1）土地出让价格预测

根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》（〔2018〕1号），伊川县中心城区范围内伊河以西商业服务业用地和居住用地出让起始价不低于150.00万元/亩，工业用地出让起始价不低于25.00万元/亩。

(2) 项目土地出让价格及出让收入预测

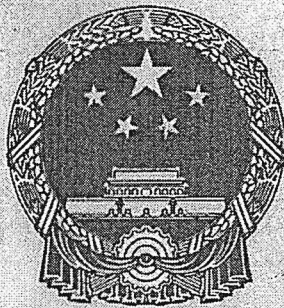
根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》（〔2018〕1号）中土地出让起始价控制标准，未考虑其后土地出让价格的变化。项目收入情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	土地亩数 (亩)	预测出让单价 (万元/亩)	预计出让收入
伊川县滨河新区土地储备项目（居住）	419	150	62850.00
伊川县滨河新区土地储备项目（商业）	518	150	77700.00
伊川县滨河新区土地储备项目（工业）	374	25	9350.00
合计	1311		149900.00

(四) 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，现实中可能存在储备成本不确定和出让价格不确定等问题。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914103296688579799

(1-1)

名称 洛阳万福顺会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 洛阳市伊川县城关镇文化北路153号

执行事务合伙人 高新爱

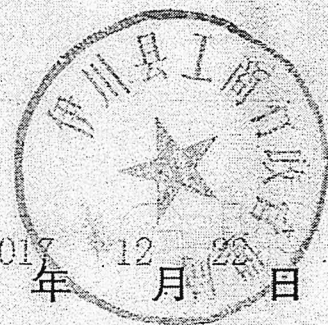
成立日期 2007年11月05日

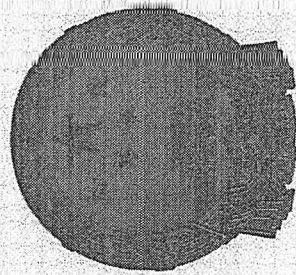
合伙期限 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、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





会计师事务所 执业证书

名称：洛阳万福顺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：高新爱

主任会计师：

经营场所：河南省伊川县文化路

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41030031

批准执业文号：豫财办会（2007）51号

批准执业日期：2007年10月31日

证书序号：0009749

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

二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



中华人民共和国财政部制

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



姓名 高新爱

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1966-07-15

Date of birth

工作单位 洛阳万福顺会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 410329660715102

Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

410300100005

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

2000 年 10 月 16 日
/y /m /d

年度检验合格
Annual Renewal Registration

CPA

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

2017年3月30日



2018年3月30日



中华人民共和国财政部制

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



姓名 田晓锋

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1973-03-28

Date of birth

工作单位 洛阳万福顺会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 410303197303280067

Identity card No.

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: 410300310002
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: 2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance ly /m /d

年 月 日
ly /m /d