

2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车
公园 A 区五宗土地储备项目
收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫永祥专审字(2018)第 181 号

河南永祥会计师事务所(普通合伙)

2018 年 11 月 29 日



许昌市土地收购储备中心

专项审计报告

AUDIT REPORT



豫永祥专审字(2018)第181号

审计机构:河南永祥[41010049]

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 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车
公园 A 区五宗土地储备项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫永祥专审字(2018)第 181 号

许昌市土地收购储备中心:

河南永祥会计师事务所（普通合伙）接受委托,对 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目(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》。许昌市土地收购储备中心对项目收益预测及其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。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目,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债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

1、应付债券本息情况

根据许昌市土地收购储备中心拟定的融资计划,2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目拟申请使用专项债券资金 139,003.00 万元。假设票面利率为 4.3%,期限是 5 年期。假设每期期末支付利息,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	融资利率	应付利息
第一年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第二年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第三年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第四年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第五年	139,003.00	139,003.00		4.3%	5,977.13
合计		139,003.00			29,885.65

2、出让产生的净现金流入

(1)基本假设条件及依据

2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区五宗土地储备项目，五宗土地的基本情况如下：

序号	宗地名称	宗地位置	出让面积 (亩)	规划用途	容积率	建筑密度
1	41#	莲城大道南侧， 许州路西侧	220	住宅	<3.0	<25%
2	52#	许州路西侧，福 田街南侧	107.7	住宅	<3.0	<20%
3	D45#	花都大道南侧， 玉兰路东侧	254.78	住宅和商业	住宅<1.7，商 业<2.0	住宅<28%，商 业<40%
4	D25#	花都大道北侧， 忠武路南侧	283.94	住宅和商业	住宅<2.5，商 业<3.0	住宅<30%，商 业<40%
5	汽车公园 A区	许州路东侧	104.51	商业	<1.2	/

本项目被列入许昌市2019年度土地储备计划。根据《许昌市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域住宅用地727亩、商服用地244亩，收储面积共971亩。涉及土地均在许昌市东城区内，位于魏武大道东侧，交通位置优越。

本次专项债券涉及的许昌市东城区五宗土地储备项目，分别是41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区地块。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，运用市场比较法公式 $V=VB \times A \times B \times D \times E$ （式中：V：待估宗地价格；VB：比较实例价格；A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数），从而得出本次专项

债券涉及土地出让项目预期出让收入。

土地价格增速方面，许昌市东城区 2015-2017 年分别实现地区生产总值 35.57 亿元、39.70 亿元和 43.8 亿元，增长率分别为 10.1%、10.0%和 10.1%，近三年平均增速 10.07%。2018 年许昌市东城区政府工作报告提出，全区生产总值预期目标确定为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.5%。然后分别以 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长。

假设许昌市东城区五宗土地储备项目，自融资开始起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

（2）可比地块信息

住宅用地出让地价信息

序号	地块	区位	占地面积(m ²)	容积率	中标总地价(万元)	单价(元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	D32#	东城区	120463	< 3.0	66800	5545	2017.1 0.25	住宅	花都大道南侧、雪松路西侧
2	B21-3#	东城区	60008	< 3.0	56950	9490	2017.1 0.25	住宅	八龙路西侧、天宝路北侧
3	B21-2#	东城区	64966	< 3.0	57285	8818	2018.1 .25	住宅	文峰路东侧、天宝路北侧
4	27-2#	东城区	93186	< 3.0	102866	11039	2018.1 .25	住宅	许州路西侧、八一路南侧
5	B3-1b	东城区	55350	< 3.0	60110	10860	2018.4 .28	住宅	青梅路以西、文轩路以南
6	B18-2#	东城区	135729	< 3.0	96188	7087	2018.2 .14	住宅	魏武大道东侧、陈庄街南侧
7	B1-2-5#	东城区	39186	< 3.0	33221	8478	2018.1 0.12	住宅	魏武大道以西、永昌东路以南
8	B1-2-1#	东城区	80016	< 3.0	59920	7489	2018.1 0.12	住宅	魏武大道以西、永昌东路以南

商业用地出让地价信息

序号	地块	区位	占地面积(m ²)	容积率	中标总价(万元)	单价(元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	26-3#	东城区	34590	< 3.0	16920	4892	2017.1 0.25	商服	莲城大道北侧、魏武大道东侧
2	B11-2#	东城区	21355	< 1.5	8675	4062	2018.3 .6	商服	南海街北侧、青梅路西侧
3	58-1#	东城区	35393	< 4.0	20574	5813	2018.4 .28	商服	莲城大道以北、兴业路以东
4	58-2#	东城区	22522	< 3.6	7219	3205	2018.4 .28	商服	莲城大道与许都路交叉口以西
5	汽车公园 C-1-1	东城区	9021	< 1.2	1788	1982	2018.5 .30	商服	许州路东侧
6	汽车公园 B-2a	东城区	18519	< 0.4	3646	1969	2018.5 30	商服	许州路东侧

(3) 假设所有项目在 2018 年全部出让所取得的收入

根据上述 14 宗土地出让信息,运用市场比较法,可以分别得出 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地在 2018 年预计出让单价和总价值,如下表:

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价值(万元)
1	41#	莲城大道南侧,许州路西侧	住宅	146667.4	7450	109267.21
2	52#	许州路西侧,福田街南侧	住宅	71800.36	7450	53491.27
3	D45#	花都大道南侧,玉兰路东侧	住宅和商业	169854.18	3675	62421.41
4	D25#	花都大道北侧,忠武路南侧	住宅和商业	189294.28	3675	69565.65
5	汽车公园 A 区	许州路东侧	商业	69673.68	1965	13690.88
合计						308436.42

(4) 出让产生的净现金流入

假设 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目，自融资开始起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2017-2018 年全区地块成交情况等查询，分别以 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增速，以融资开始之日起第五年末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”中土地出让收入预测表第五年数据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：

单位：万元

项目	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 80%
41#	164,300.37	157,964.69	151,825.98
52#	80,432.5	77,330.9	74,325.73
D45#	93,860.37	90,240.97	86,734.1
D25#	104,602.85	100,569.2	96,660.96
汽车公园 A 区	20,586.38	19,792.54	19,023.39
合计	463,782.47	445,898.3	428,570.16

3、该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

该项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2017 年-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偿还债券本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.01；按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.93；按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.86。

(1) 按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003.00	5,977.13	144,980.13	339,257.05
合计	139,003.00	29,885.65	168,888.65	339,257.05
本息覆盖倍数	2.01			

(2) 按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下, 本息覆盖倍数计算见下表:

单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003.00	5,977.13	144,980.13	326,094.28
合计	139,003.00	29,885.65	168,888.65	326,094.28
本息覆盖倍数	1.93			

(3) 按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下, 本息覆盖倍数计算见下表:

单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003.00	5,977.13	144,980.13	313,340.79
合计	139,003.00	29,885.65	168,888.65	313,340.79
本息覆盖倍数	1.86			

根据我们对许昌市东城区土地出让情况的测算，认为拟申请使用专项债券所涉及的 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目土地出让收益可以覆盖债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文）

附件：项目收益及现金流入预测说明



地址：郑州市黄河路



二〇一八年十一月二十九日

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 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗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、2017 年-2018 年以来项目附近地块成交情况、2018 年许昌市东城区 GDP 的目标增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年许昌市东城区土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5% 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

单位名称：许昌市土地收购储备中心

单位住所：河南省许昌市东城区府西路市政府西院 5 号楼

单位性质：事业单位

单位法人：李瑛

开办资金：¥4652 万元

宗旨和业务范围：为合理用地提供收购储备服务。违法用地与闲置抛荒土地收回、土地收购资金管理使用。

（二）项目概况

本项目被列入许昌市 2019 年度土地储备计划。根据《许昌市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域住宅用地 727 亩、商服用地 244 亩，收储面积共 971

亩，涉及土地均在许昌市东城区内，位于魏武大道东侧，交通位置优越。

1. 项目地块的基本情况

序号	宗地名称	宗地位置	出让面积 (亩)	规划用途	容积率	建筑密度
1	41#	莲城大道南侧， 许州路西侧	220	住宅	<3.0	<25%
2	52#	许州路西侧，福 田街南侧	107.7	住宅	<3.0	<20%
3	D45#	花都大道南侧， 玉兰路东侧	254.78	住宅和商业	住宅<1.7，商 业<2.0	住宅<28%，商 业<40%
4	D25#	花都大道北侧， 忠武路南侧	283.94	住宅和商业	住宅<2.5，商 业<3.0	住宅<30%，商 业<40%
5	汽车公园 A区	许州路东侧	104.51	商业	<1.2	/

2. 投资估算与资金筹措方式

此次申请使用专项债券对应的2019年许昌市东城区41#、52#、D45#、D25#、汽车公园A区五宗土地储备项目，专项债券的偿债资金全部来源于国有土地出让收入。项目总投资139,003.00万元，申请资金139,003.00万元。

（三）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。

1. 应付利息情况

根据许昌市土地收购储备中心拟定的融资计划, 2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目拟申请使用专项债券资金 139,003.00 万元。假设票面利率为 4.3%, 期限是 5 年期。假设每期期末支付利息, 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	融资利率	应付利息
第一年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第二年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第三年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第四年	139,003.00		139,003.00	4.3%	5,977.13
第五年	139,003.00	139,003.00		4.3%	5,977.13
合计		139,003.00			29,885.65

2. 预计出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目, 五宗土地的基本情况如下:

序号	宗地名称	宗地位置	出让面积 (亩)	规划用途	容积率	建筑密度
1	41#	莲城大道南侧, 许州路西侧	220	住宅	<3.0	<25%
2	52#	许州路西侧, 福 田街南侧	107.7	住宅	<3.0	<20%
3	D45#	花都大道南侧, 玉兰路东侧	254.78	住宅和商业	住宅<1.7, 商 业<2.0	住宅<28%, 商 业<40%
4	D25#	花都大道北侧, 忠武路南侧	283.94	住宅和商业	住宅<2.5, 商 业<3.0	住宅<30%, 商 业<40%
5	汽车公园 A 区	许州路东侧	104.51	商业	<1.2	/

本项目被列入许昌市 2019 年度土地储备计划。根据《许昌市城市总体规划》(2015-2030), 待收储区域住宅用地 727 亩、商服用地 244 亩, 收储面积共 971 亩。涉及土地均在许昌市东城区内, 位于魏武大道东侧, 交通位置优越。

本次专项债券涉及的许昌市东城区五宗土地储备项目, 分别是 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区地块。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易

信息，运用市场比较法公式 $V=VB\times A\times B\times D\times E$ （式中：V:待估宗地价格；VB:比较实例价格；A:待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；B:待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；D:待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；E:待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数），从而得出本次专项债券涉及土地出让项目预期出让收入。

土地价格增速方面，许昌市东城区 2015-2017 年分别实现地区生产总值 35.57 亿元、39.70 亿元和 43.8 亿元，增长率分别为 10.1%、10.0%和 10.1%，近三年平均增速 10.07%。2018 年许昌市东区政府工作报告提出，全区生产总值预期目标确定为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预期目标孰低计算土地价格的增速，即增速 8.5%。然后分别以 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速。

假设许昌市东城区五宗土地储备项目，自融资开始起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

（2）可比地块信息(附表见下页)

住宅用地出让地价信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总 地价 (万元)	单价 (元/ m ²)	出让日期	规划 用途	四至
1	D32#	东城区	12046 3	<3.0	66800	5545	2017.10.2 5	住宅	花都大道 南侧、雪 松路西侧
2	B21-3#	东城区	60008	<3.0	56950	9490	2017.10.2 5	住宅	八龙路西 侧、天宝 路北侧
3	B21-2#	东城区	64966	<3.0	57285	8818	2018.1.25	住宅	文峰路东 侧、天宝 路北侧
4	27-2#	东城区	93186	<3.0	102866	11039	2018.1.25	住宅	许州路西 侧、八一 路南侧
5	B3-1b	东城区	55350	<3.0	60110	10860	2018.4.28	住宅	青梅路以 西、文轩 路以南
6	B18-2#	东城区	13572 9	<3.0	96188	7087	2018.2.14	住宅	魏武大道 东侧、陈 庄街南侧
7	B1-2-5 #	东城区	39186	<3.0	33221	8478	2018.10.1 2	住宅	魏武大道 以西、永 昌东路以 南
8	B1-2-1 #	东城区	80016	<3.0	59920	7489	2018.10.1 2	住宅	魏武大道 以西、永 昌东路以 南

商业用地出让地价信息

序号	地块	区位	占地面积(m ²)	容积率	中标总价(万元)	单价(元/m ²)	出让日期	规划用途	四至
1	26-3#	东城区	34590	<3.0	16920	4892	2017.10.25	商服	莲城大道北侧、魏武大道东侧
2	B11-2#	东城区	21355	<1.5	8675	4062	2018.3.6	商服	南海街北侧、青梅路西侧
3	58-1#	东城区	35393	<4.0	20574	5813	2018.4.28	商服	莲城大道以北、兴业路以东
4	58-2#	东城区	22522	<3.6	7219	3205	2018.4.28	商服	莲城大道与许都路交叉口以西
5	汽车公园C-1-1	东城区	9021	<1.2	1788	1982	2018.5.30	商服	许州路东侧
6	汽车公园B-2a	东城区	18519	<0.4	3646	1969	2018.5.30	商服	许州路东侧

(3) 假设所有项目在 2018 年全部出让所取得的收入

根据上述 14 宗土地出让信息，运用市场比较法，可以分别得出 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地在 2018 年预计出让单价和总价值，如下表：

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价值(万元)
1	41#	莲城大道南侧，许州路西侧	住宅	146667.4	7450	109267.21
2	52#	许州路西侧，福田街南侧	住宅	71800.36	7450	53491.27
3	D45#	花都大道南侧，玉兰路东侧	住宅和商业	169854.18	3675	62421.41
4	D25#	花都大道北侧，忠武路南侧	住宅和商业	189294.28	3675	69565.65
5	汽车公园A区	许州路东侧	商业	69673.68	1965	13690.88
合计						308436.42

(4) 预计出让产生的净现金流入

①按 2018 年 GDP 增速 8.5%的 100%计算

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目	308,436.42	334,653.51	363,099.05	393,962.48	427,449.28	463,782.47

②按 2018 年 GDP 增速 8.5%的 90%计算

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目	308,436.42	332,031.8	357,432.23	384,775.81	414,211.16	445,898.3

③按 2018 年 GDP 增速 8.5%的 80%计算

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2019 年许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目	308,436.42	329,410.1	351,809.99	375,733.07	401,282.92	428,570.16

3. 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自申请使用债券开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

(1) 预计土地价格增速为 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增幅 8.5%的 100%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	463,782.47
2	七项政策提留	万元	124,525.42
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	339,257.05

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	13,913.47
2	国有土地收益基金	9,275.65
3	农业开发基金	796.16
4	新增建设用地有偿使用费	1,812.41
5	保障性安居工程资金	13,913.47
6	教育资金	42,407.13
7	农田水利建设资金	42,407.13
合计		124,525.42

(2) 预计土地价格增速为 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增幅 8.5% 的 90%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	445,898.3
2	七项政策提留	万元	119,804.02
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	326,094.28

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	13,376.95
2	国有土地收益基金	8,917.97
3	农业开发基金	796.16
4	新增建设用地有偿使用费	1,812.41
5	保障性安居工程资金	13,376.95
6	教育资金	40,761.79
7	农田水利建设资金	40,761.79
合计		119,804.02

(3) 预计土地价格增速为 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增幅 8.5%的 80%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	428,570.16
2	七项政策提留	万元	115,229.37
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	313,340.79

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	12,857.1
2	国有土地收益基金	8,571.4
3	农业开发基金	796.16
4	新增建设用地有偿使用费	1,812.41
5	保障性安居工程资金	12,857.1
6	教育资金	39,167.60
7	农田水利建设资金	39,167.60
合计		115,229.37

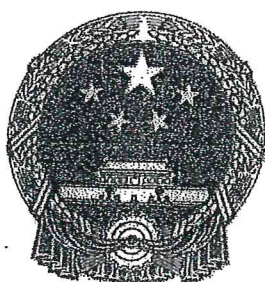
根据上述测算，在按 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 339,257.05 万元。

同理计算，在按 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 326,094.28 万元；

同理计算，在按 2018 年许昌市东城区 GDP 目标增速 8.5%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 313,340.79 万元。

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年增速 8.5%的 100%、90%、80%比例增长时，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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101006716784610

(1-1)

名称 河南永祥会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

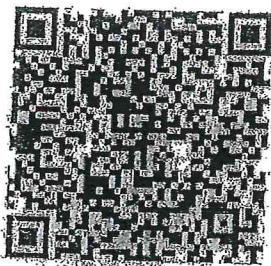
主要经营场所 郑州经济技术开发区航海东路1300号西单元3层303号

执行事务合伙人 王凤涛

成立日期 2008年02月14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。
(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02月14日

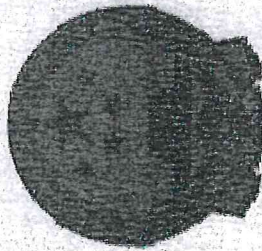
证书序号: NO.008391

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事务所法定业务的凭证。
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: 河南永祥会计师事务所 (普通合伙)

主任会计师: 王凤涛

办公场所: 郑州经济技术开发区航海东路1300号天豪大厦

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 41010049

注册资本(出资额): 壹佰万元

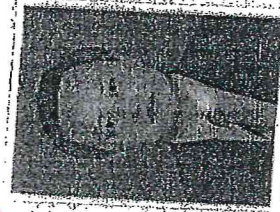
批准设立文号: 豫财办会(2007) 64号

批准设立日期: 2007-12-27





姓名: 张殿田
 Full name: 张殿田
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1969-12-26
 Date of birth: 1969-12-26
 工作单位: 河南永祥会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 河南永祥会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 410124691228501
 Identity card No.: 410124691228501



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.



年 月 日

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

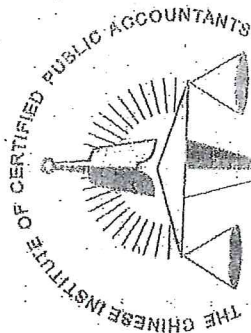
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年3月30日

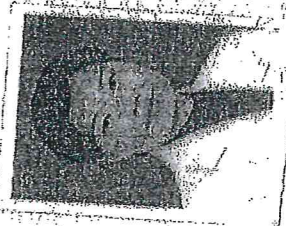


年 月 日

2018年3月30日



姓名张秀峰
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1957-04-05
 Date of birth
 工作单位 河南永祥会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No. 411022570405792



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.



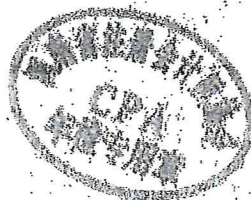
2017年3月23日

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.

2018年3月30日



2018年3月23日