

许昌市建安区土地储备项目  
收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字〔2018〕第 120 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2018 年 12 月

# 许昌市建安区土地储备项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫兴华专审字（2018）第 120 号

我们接受许昌市建安区土地收购储备中心委托，对许昌市土地储备项目（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》。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，在本项目相关单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期土地出让收益能够合理保障偿还拟申请使用的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。

详细情况如下：

#### 1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 40000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.3%，每期期末支付利息，第五年一次性偿还本金。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	40000.00		40000.00	1720.00
第二年	40000.00		40000.00	1720.00
第三年	40000.00		40000.00	1720.00
第四年	40000.00		40000.00	1720.00
第五年	40000.00	40000.00		1720.00
合计		40000.00		8600.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本项目包含的地块全部位于许昌市建安区，西至镜水路、东至魏文璐、昌盛路两侧。根据许昌市建安区土地收购储备中心提供的 2017-2018 年的土地出让信息，选取许昌市建安区出让的住宅用地 9 宗，本项目所涉及土地价格参考上述出让土地价格。在计算未来土地出让收入时，保守估算，暂不考虑土地价格增长。

### (2) 出让产生的现金流入

根据许昌市建安区土地收购储备中心提供的土地出让计划，本债券对应地块预计在 2021-2023 年完成出让。债券存续期内预期可实现的土地出让现金流入为 132000 万元。

## 3、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

依据《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〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）、《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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《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）、《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）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部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，专项用于偿还债券本息。下面对本项目进行现金流分析，具体情况如下表：

现金流分析测算表（万元）

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入							
债券资金流入	40000.00						40000.00
土地出让现金流入			33000.00	33000.00	66000.00		132000.00
现金流入总额	40000.00		33000.00	33000.00	66000.00		172000.00
现金流出							
收储成本	40000.00						40000.00
各项计提			7036.00	7036.00	14072.00		28144.00
债券还本付息		1720.00	1720.00	1720.00	1720.00	41720.00	48600.00
现金流出总额	40000.00	1720.00	8756.00	8756.00	15792.00	41720.00	116744.00
现金净流量							
当年现金净流入		-1720.00	24244.00	24244.00	50208.00	-41720.00	
期末累计现金结存额		-1720.00	22524.00	46768.00	96976.00	55256.00	
本息覆盖率	2.14						

注：本息覆盖率=（土地出让现金流入-各项计提）/债券还本付息

经分析，许昌市建安区土地储备项目预期偿债覆盖率为 2.14。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券还本及利息支出，期末项目累计净现金结余 55256.00 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债券本金和利息。

附件：项目收益预测说明

河南兴华会计师事务所有限公司



二〇一八年十二月十四日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本项目被列入许昌市建安区 2019 年度土地储备计划。本项目收储面积

为 400.00 亩，规划用途为住宅和少量的商业用地。

## 2、项目建设地点

根据许昌市建安区 2019 年度土地储备计划，涉及土地均在许昌市建安区区内，位于镜水路以东，魏文路以西，昌盛路两侧。

## 3、项目投资规模

本项目总投资 40000 万元，拟申请土地储备专项债券资金 40000 万元。

## 四、预测情况说明

从许昌市建安区土地收购储备中心提供的土地出让信息选取住宅用地 9 宗，详见建安区出让宗地信息表。

地价参考上述出让土地价格并结合本项目内储备地块的具体地理位置进行合理调整，预计当前项目内土地出让价格平均 330 万元/亩。

现预测债券存续期第五年项目实现土地出让收入情况如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	总计
可出让面积（亩）	100	100	200	400
预期土地出让收入（万元）	33000	33000	66000	132000

建安区出让宗地信息表

年度	序号	地块编号	土地位置	土地用途	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	成交时间
2017	1	许昌市副中心 72-2b	许昌市建安区魏庄街北侧,魏庄北街南侧, 饮马河西侧	居住	51.6	13840	2017.9.20
	2	许昌市副中心 30-1#地	许昌市建安区农大路北侧,劳动北路东内 里	居住	104.8	19830	2017.11.10
	3	许昌市副中心 30-3#地	许昌市建安区农大路北侧,规划汉林路西 侧	居住	83.19	17900	2017.11.10
	4	劳动北路以东、昌 盛路以北、周庄街 以南、清溪河西路 以西 01#地	许昌市建安区劳动北路以东,规划周庄街 以南	居住	91.42	25050	2017.11.23
	5	劳动北路以东、昌 盛路以北、周庄街 以南、清溪河西路 以西 02#地	许昌市建安区规划周庄街以南,规划清溪 河西路以西	居住	75.05	19090	2017.11.23
	6	许昌市副中心 51-1#地	许昌市建安区规划莲苑路东侧、建德路南 侧	居住	95.34	25840	2017.12.20
	7	铁西片区 62-4b 号 地	许昌市建安区许继大道北侧,规划道路西 侧	居住	29.52	8020	2018.3.6
	8	许昌新区副中心 64-1 号地	许昌市建安区规划竹园街南侧,规划永贤 路东侧	居住	94.25	28450	2018.4.20
	9	副中心 55-1 号	许昌市永宁街以南侧,规划永贤路东侧	居住	65.28	27030	2018.5.25

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



201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：河南兴华会计师事务所有限公司  
首席合伙人：张伟莉  
主任会计师：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  
经营场所：有限責任  
41000079  
豫会协[2004]85号  
批准执业日期：2004年09月08日

组织形式：有限責任  
执业证书编号：41000079  
批准执业文号：豫会协[2004]85号  
批准执业日期：2004年09月08日

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.



证书编号:  
No. of Certificate: 410202196711140005

所属注册会计师协会:  
Authorized Institute of CPAs in: 河南

发证日期:  
Date of Issuance: 2015年5月17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.

2016年3月30日



姓名 Full name: 余书印  
性别 Sex: 男  
出生日期 Date of birth: 1967-11-14  
工作单位 Working unit: 河南兴华会计师事务所有限公司  
身份证号码 Identity card No.: 410102196711140005

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：  
No. of Certificate

410000790007

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

2018年05月

年 月 日  
/ /



4

5



姓名 杨凤  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1990-08-30  
Date of birth  
工作单位 河南兴华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 410521199008301542  
Identity card No.

