

许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目
收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2018）第 111 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2018 年 12 月

CERTIFIED PUBLIC

许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字〔2018〕第 111 号

我们接受委托，对许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目（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，在河南兴华资产评估有限公司出具的资产评估报告（豫兴华评报字〔2018〕第 A021 号）中的土地市场单价基础上，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拟申请使用的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 70,000 万元，期限 5 年。假设票面利率 4.5%，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：

拟申请使用债券的成本和利息测算情况表（万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年		70,000.00		70,000.00	
第二年	70,000.00			70,000.00	3,150.00
第三年	70,000.00			70,000.00	3,150.00
第四年	70,000.00			70,000.00	3,150.00
第五年	70,000.00			70,000.00	3,150.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第六年	70,000.00		70,000.00		3,150.00
合计		70,000.00	70,000.00		15,750.00

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襄城县库庄镇、茨沟乡、紫云镇，共计 15 宗地，可出让的土地为 14 宗，共计 1,193.33 亩。当前土地市场单价依据河南兴华资产评估有限公司出具的资产评估报告（豫兴华评报字〔2018〕第 A021 号）。通过收集周边地区土地价格指数，分析地区经济增长，综合估算本项目所涉及土地价格年均增长率为 4%。

(2) 预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2019-2021 年完成出让。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评估基准日（2018 年 11 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出让产生的现金流入情况如下：

序号	位置	规划用途	2018 年 11 月 30 日市场单价（万元/亩）	可出让面积（亩）	预期土地出让收入（万元）			合计（万元）
					2019 年	2020 年	2021 年	
1	文明路以南，里山路以东，文化路以北，经十路以西	居住	170.00	92.50	16,354.08			16,354.08
2	文明路以南，经十路以东，文化路以北，经十二路以西	居住	170.00	188.15		31,985.66		31,985.66
3	文明路以南，文化路以北，经十二路以东	居住	170.00	130.79		22,234.41		22,234.41

序号	位置	规划用途	2018年11月30日市场单价(万元/亩)	可出让面积(亩)	预期土地出让收入(万元)			合计(万元)
					2019年	2020年	2021年	
4	文化路以南,文昌路以北,经十路以东,经十二路以西	商业	210.80	22.07		4,652.38		4,652.38
5	文化路以南,文昌路以北,经十路以东,经十二路以西	居住	170.00	135.92	23,106.52			23,106.52
6	东至领悟大道,西至百宁大道,北至商业街,南至文昌路	居住	170.00	68.29			11,609.36	11,609.36
7	东至文博东路,西至文博西路,北至文化路,南至中小学校	居住	170.00	94.41			16,049.78	16,049.78
8	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	商业	210.80	52.18			10,999.60	10,999.60
9	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	居住	210.80	52.96			11,164.02	11,164.02
10	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	商业	170.00	93.21	15,845.78			15,845.78
11	东至商业二路,西至灵武大道,北至如意路,南至商业街	工业	210.80	34.77	7,329.55			7,329.55
12	东至家得福陶瓷厂,西至园区路,北至张道庄村,南至园区路	工业	16.53	62.86		1,039.29		1,039.29
13	东至兄弟陶瓷一期,西至园区路,北至园区路,南至生产路	工业	16.53	104.24		1,723.44		1,723.44
14	东至园区路,西至欧力宝公司,北至焦化厂,南至园区路	居住	16.53	60.98		1,008.04		1,008.04
合计				1,193.33	62,635.93	62,643.23	49,822.76	175,101.92

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。根据本项目《可行性研究报告》及土地出让计划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							
项目资本金流入	20,000.00						20,000.00
债券资金流入	70,000.00						70,000.00
土地出让现金流入	62,635.93	62,643.23	49,822.76				175,101.92
现金流入总额	152,635.93	62,643.23	49,822.76				265,101.92
现金流出							
建设成本	90,000.00						90,000.00
各项计提	12,059.56	9,091.29	9,811.19				30,962.04
债券还本付息		3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	73,150.00	85,750.00
现金流出总额	102,059.56	12,241.29	12,961.19	3,150.00	3,150.00	73,150.00	206,712.04
现金净流量							
当年现金净流入	50,576.37	50,401.93	36,861.57	-3,150.00	-3,150.00	-73,150.00	
期末累计现金结存额	50,576.37	100,978.31	137,839.88	134,689.88	131,539.88	58,389.88	
本息覆盖率				1.68			

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，本项目预期偿债覆盖率为 1.68。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 58,389.88 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。

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

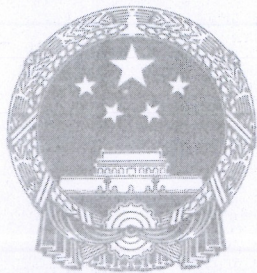
中国注册会计师：



中国注册会计师：



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。



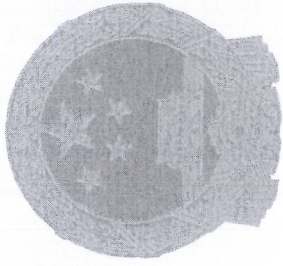
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



201年 01月 12日



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》。

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楼
元5层516-517号

有限责任

组织形式:

41000079

执业证书编号:

豫会协[2004]85号

批准执业文号:

2004年09月08日

批准执业日期:

河南省财政厅
发证机关:

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: 41030130006
No. of Certificate:
批准注册机构名称: 河南恒华会计师事务所
Authorized Institute of CPAs:
发证日期: 2015年05月25日
Date of Issuance: 2015 05 25



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.



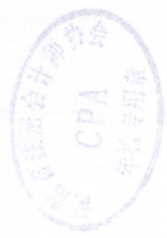
姓名: 余书印
Full name: 余书印
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1967-11-14
Date of birth: 1967-11-14
工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司
Working unit: 河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号码: 410102196711143035
Identity card No.: 410102196711143035

2016年3月30日

2017年3月30日

2016年3月30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.

证书编号:
No. of Certificate

410000790001

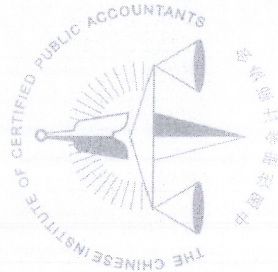
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018^y 05^m 18^d

年 月 日
y m d



姓名 Full name 杨凤
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-08-30
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. 410521199008301542

