

鄱陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评估报告

鄱信会专审字（2018）第109号

报告日期：二〇一八年十二月十三日

地 址：鄱 陵．乾明寺路北侧

电 话：0 3 7 4—7 1 2 4 5 2 5

鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡  
专项评估报告

目 录	页 次
一、报告	1-4
二、执业证书	
1、执业证书复印件	5
2、营业执照复印件	6
3、注册会计师证书复印件	7-8

---

鄢陵信联会计师事务所有限公司  
电话：0374-7124525

地址：鄢陵. 乾明寺路北侧  
传真：0374-7124525

## 鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评估报告

鄢信会专审字（2018）第 109 号

鄢陵县土地收购储备中心：

根据鄢陵县土地收购储备中心与鄢陵信联会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对位于人民路以北、学府西路以东、翠微路以南、花博大道西侧土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

### 一、项目概况

鄢陵县城现在主要分为主城区、新城区、产业聚集区及花木产业聚集区，本次申请使用专项债券的鄢陵县人民政府土地储备项目在花木产业聚集区，该区主要以花木种植为主，人口聚集，环境优美，交通便利，地理位置优越，市场经济繁荣，是适合旅游、居住的理想之地。

#### （一）项目建设规模、内容和位置

本项目已列入鄢陵县 2019 年度土地储备计划。根据《鄢陵县城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的批标要求，住宅容积率小于 3.0，绿化公建率大于 35%等规划性指标初步测算，本项目收储面积为 106.911 亩，规划要求，住宅 106.911 亩，可实现拟建住宅面积约小于 21 万平方米。

根据豫政土（2013）813 号批复，该项目位于柏梁镇漆井社区居民委员

会四组、文范村居民委员会四组 2 个农村集体经济组织土地，项目用地位于人民路以北、学府西路以东、翠微路以南、花博大道西侧，土地面积为 106.911 亩，其中：耕地 106.911 亩。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的要求，土地用途为住宅用地，可供出让面积为 106.911 亩，可实现拟建住宅面积 21 万平方米。

## （二）项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 3 年，其中土地丈量、清理地面建筑物、附属物、五通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目已经纳入由鄢陵县人民政府发布的《鄢陵县 2019 年土地收储计划》中，同意收储本项目。

## 二、拟申请使用债券的成本和利息分析。

- 1、本项目拟申请专项债券 1800 万元，期限 3 年。
- 2、本项目申请使用债券资金的利息为 4.08%
- 3、债券资金还本付息方式，即次年年初支付利息，最后一次性偿还本息。

## 拟申请使用债券的成本和利息测算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金	本期偿还本金	期末本金余额	本息偿还利息
2019 年	1800		1800	
2020 年	1800		1800	73.44
2021 年	1800		1800	73.44
2022 年	1800	1800		73.44
合计	1800	1800		220.32

### 三、项目收益情况

按照财政部要求，2019年专项债券主要发行项目收益能够覆盖债券本息的项目收益专项债券。应当能够产生持续稳定的现金流流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。本次拟申请专项债券1800万元，期限3年，根据鄱陵县土地收购储备中心提供的数据，本项目预测土地出让收入13898.43万元。在专项债券三年的存续期内，可有效覆盖对应地块收储及整理成本、债券本息支出。期末项目累计净现金结余8917.24万元。

#### 项目现金流分析测算表

单位：万元

现	项目	2019年	2020年	2021年	2022年
金 流 入 量	资本金流入	2020			
	债券资金	1800			
	土地出让金		13898.43		
	<b>现金流入总计</b>	<b>3820</b>	<b>13898.43</b>		
现 金 流 出 量	前期报批费用	299.36			
	土地补偿款	601.91			
	征地拆迁成本	2840.73			
	债券利息		73.44	73.44	73.44
	省市提留		3038.87		
	偿还债券本金				1800
	<b>现金流出总计</b>	<b>3742</b>	<b>3112.31</b>	<b>73.44</b>	<b>1873.44</b>
现 金 净 流 量	<b>当年净流量</b>	<b>78</b>	<b>10786.12</b>	<b>-73.44</b>	<b>-1873.44</b>
	<b>期末现金累计</b>	<b>78</b>	<b>10864.12</b>	<b>10790.68</b>	<b>8917.24</b>

#### 四、项目收益与融资平衡测算情况

该项目 2019 年拟申请使用专项债券资金 1800 万元，债券使用期内本息合计 2020.32 万元。根据项目实际建设、运营等情况，债券资金还本付息期间内预计产生项目收入 13898.43 万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为 6.88 倍，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够合理保障偿还拟申请的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足拟使用债券资金还本付息要求。

综上所述，本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金，期限 3 年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

鄢陵信联会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

地址：鄢陵·乾明寺路北侧

二〇一八年十二月十三日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110245516254021

(1-1)

名称 鄢陵信联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 鄢陵县城乾明寺路北侧  
 法定代表人 刘艳玲  
 注册资本 伍拾万圆整  
 成立日期 2010年03月10日  
 营业期限 2010年03月10日至2020年03月09日  
 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；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



2014年01月28日

证书编号:  
No. of Certificate

411000100002

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

1996-03-17  
年 月 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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日



姓名 刘艳玲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1952-11-20

Date of birth

工作单位 信联信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 411024195211200063

Identity card No.



中华人民共和国财政部

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

证书编号: 411000020022  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2004 年 5 月 19 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格继续使用有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2018年3月30日



姓名 牛春明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1968-03-05

Date of birth

工作单位 鄢陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 411024196803050032

Identity card No.

鄱陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评估报告

鄱信会专审字(2018)第110号

报告日期：二〇一八年十二月十三日

地 址：鄱 陵．乾明寺路北侧

电 话：0 3 7 4 - 7 1 2 4 5 2 5

鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡  
专项评估报告

目 录	页 次
一、报告	1-4
二、执业证书	
1、执业证书复印件	5
2、营业执照复印件	6
3、注册会计师证书复印件	7-8

---

鄢陵信联会计师事务所有限公司  
电话：0374-7124525

地址：鄢陵. 乾明寺路北侧  
传真：0374-7124525

## 鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评估报告

鄢信会专审字（2018）第 110 号

鄢陵县土地收购储备中心：

根据鄢陵县土地收购储备中心与鄢陵信联会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对位于花都大道以北、花都温泉以西、西明义社区以南土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

### 一、项目概况

鄢陵县城现在主要分为主城区、新城区、产业聚集区及花木产业聚集区，本次申请使用专项债券的鄢陵县人民政府土地储备项目在花木产业聚集区，该区主要以花木种植为主，人口聚集，环境优美，交通便利，地理位置优越，市场经济繁荣，是适合旅游、居住的理想之地。

#### （一）项目建设规模、内容和位置

本项目已列入鄢陵县 2019 年度土地储备计划。根据《鄢陵县城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的批标要求，住宅容积率小于 3.0，绿化公建率大于 35%等规划性指标初步测算，本项目收储面积为 125.39 亩，规划要求，住宅 110 亩，可实现拟建住宅面积约小于 22 万平方米。

根据豫政土（2016）622 号批复，该项目位于陈化店镇西明义村 4 组农

村集体经济组织土地，项目用地位于花都大道以北、花都温泉以西、西明义社区以南，土地面积为 125.39 亩，其中：耕地 124.29 亩，其他农用地 1.1 亩。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的要求，土地用途为住宅用地，可供出让面积为 110 亩，可实现拟建住宅面积 22 万平方米。

## （二）项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 3 年，其中土地丈量、清理地面建筑物、附属物、五通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目已经纳入由鄢陵县人民政府发布的《鄢陵县 2019 年土地收储计划》中，同意收储本项目。

## 二、拟申请使用债券的成本和利息分析。

- 1、本项目拟申请专项债券 2300 万元，期限 3 年。
- 2、本项目申请使用债券资金的利息为 4.08%
- 3、债券资金还本付息方式，即每年年初支付利息，最后一次性偿还本息。

## 拟申请使用债券的成本和利息测算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金	本期偿还本金	期末本金余额	本息偿还利息
2019 年	2300		2300	
2020 年	2300		2300	93.84
2021 年	2300		2300	93.84
2022 年	2300	2300		93.84
合计	2300	2300		281.52

### 三、项目收益情况

按照财政部要求，2019年专项债券主要发行项目收益能够覆盖债券本息的项目收益专项债券。应当能够产生持续稳定的现金流流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。本次拟申请专项债券2300万元，期限3年，根据鄱陵县土地收购储备中心提供的数据，本项目预测土地出让收入7150万元。在专项债券三年的存续期内，可有效覆盖对应地块收储及整理成本、债券本息支出。期末项目累计净现金结余3381.49万元。

**项目现金流分析测算表**

单位：万元

现	项目	2019年	2020年	2021年	2022年
金 流 入 量	资本金流入	2570			
	债券资金	2300			
	土地出让金		7150		
	<b>现金流入总计</b>	4870	7150		
	前期报批费用	351.10			
金 流 出 量	土地补偿款	705.95			
	征地拆迁成本	3707.64			
	债券利息		93.84	93.84	93.84
	省市计提		1292.30		
	偿还债券本金				2300
	<b>现金流出总计</b>	4764.69	1386.14	93.84	2393.84
	<b>当年净流量</b>	105.31	5763.86	-93.84	-2393.84
净流量	<b>期末现金累计</b>	105.31	5869.17	5775.33	3381.49

#### 四、项目收益与融资平衡测算情况

该项目 2019 年拟申请使用专项债券资金 2300 万元，债券使用期内本息合计 2581.52 万元。根据项目实际建设、运营等情况，债券资金还本付息期间内预计产生项目收入 7150 万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为 2.77 倍，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够合理保障偿还拟申请的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足拟使用债券资金还本付息要求。

综上所述，本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金，期限 3 年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

鄢陵信联会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

地址：鄢陵·乾明寺路北側

二〇一八年十二月十三日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110245516254021

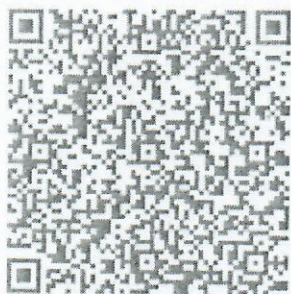
(1-1)

名称 鄢陵信联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 鄢陵县城乾明寺路北侧  
 法定代表人 刘艳玲  
 注册资本 伍拾万圆整  
 成立日期 2010年03月10日  
 营业期限 2010年03月10日至2020年03月09日  
 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；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



2014年01月28日

证书编号:  
No. of Certificate

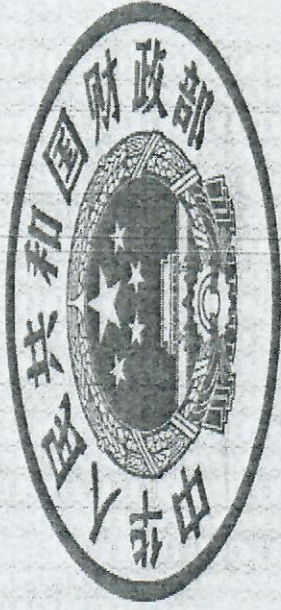
411000100002

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

1996-03-17  
年 月 日



中华人民共和国财政部

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

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



姓名: 刘艳玲

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1952-11-20

Date of birth

工作单位: 鄞陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码: 411024195211200063

Identity card No.



中华人民共和国财政部制

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

证书编号: 411000020022

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

发证日期: 2004 年 5 月 19 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



姓名 牛春明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1968-03-05

Date of birth

工作单位 鄢陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 411024196803050032

Identity card No.

鄱陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评估报告

鄱信会专审字（2018）第108号

报告日期：二〇一八年十二月十三日

地 址：鄱 陵．乾明寺路北侧

电 话：0 3 7 4 — 7 1 2 4 5 2 5

鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡  
专项评估报告

目 录	页 次
一、报告	1-4
二、执业证书	
1、执业证书复印件	5
2、营业执照复印件	6
3、注册会计师证书复印件	7-8

---

鄢陵信联会计师事务所有限公司

电话：0374-7124525

地址：鄢陵.乾明寺路北侧

传真：0374-7124525

## 鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评估报告

鄢信会专审字（2018）第 108 号

鄢陵县土地收购储备中心：

根据鄢陵县土地收购储备中心与鄢陵信联会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对位于长寿山公园以南、花园路以东土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

### 一、项目概况

鄢陵县城现在主要分为主城区、新城、产业聚集区及花木产业聚集区，本次申请使用专项债券的鄢陵县人民政府土地储备项目在花木产业聚集区，该区主要以花木种植为主，人口聚集，环境优美，交通便利，地理位置优越，市场经济繁荣，是适合旅游、居住的理想之地。

#### （一）项目建设规模、内容和位置

本项目已列入鄢陵县 2019 年度土地储备计划。根据《鄢陵县城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的批标要求，住宅容积率小于 3.0，绿化公建率大于 35%等规划性指标初步测算，本项目收储面积为 467 亩，规划要求，住宅 420 亩，可实现拟建住宅面积约小于 83 万平方米。

根据豫政土（2017）739 号批复，该项目位于柏梁镇孔村社区居民委员会三组、袁拐社区居民委员会二组等 4 个农村集体经济组织土地，项目用

地位于长寿山公园以南、花园路以东，土地面积为 467 亩，其中：农用地 467 亩。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的要求，土地用途为住宅用地，可供出让面积为 420 亩，可实现拟建住宅面积 83 万平方米。

## （二）项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 3 年，其中土地丈量、清理地面建筑物、附属物、五通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目已经纳入由鄢陵县人民政府发布的《鄢陵县 2019 年土地收储计划》中，同意收储本项目。

## 二、拟申请使用债券的成本和利息分析。

- 1、本项目拟申请专项债券 4200 万元，期限 3 年。
- 2、本项目申请使用债券资金的利息为 4.08%
- 3、债券资金还本付息方式，即次年年初支付利息，最后一次性偿还本息。

### 拟申请使用债券的成本和利息测算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金	本期偿还本金	期末本金余额	本息偿还利息
2019 年	4200		4200	
2020 年	4200		4200	171.36
2021 年	4200		4200	171.36
2022 年	4200	4200		171.36
合计	4200	4200		514.08

## 三、项目收益情况

按照财政部要求，2019 年专项债券主要发行项目收益能够

覆盖债券本息的项目收益专项债券。应当能够产生持续稳定的现金流流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。本次拟申请专项债券 4200 万元，期限 3 年，根据鄱陵县土地收购储备中心提供的数据，本项目预测土地出让收入 44100 万元。在专项债券三年的存续期内，可有效覆盖对应地块收储及整理成本、债券本息支出。期末项目累计净现金结余 36042.52 万元。

### 项目现金流分析测算表

单位：万元

现	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
金 流 入 量	资本金流入	3650			
	债券资金	4200			
	土地出让金			44100	
	现金流入总计	7850		44100	
	前期报批费用	1308			
现 金 流 出 量	土地补偿款	2629			
	征地拆迁成本	3535			
	债券利息		171.36	171.36	171.36
	省市预留			3721.40	
	偿还债券本金				4200
	现金流出总计	7472	171.36	3892.76	4371.36
	当年净流量	378	-171.36	40207.24	-4371.36
净流量	期末现金累计	378	206.64	40413.88	36042.52

#### 四、项目收益与融资平衡测算情况

该项目 2019 年拟申请使用专项债券资金 4200 万元，债券使用期内本息合计 4714.08 万元。根据项目实际建设、运营等情况，债券资金还本付息期间内预计产生项目收入 44100 万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为 9.35 倍，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够合理保障偿还拟申请的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足拟使用债券资金还本付息要求。

综上所述，本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金，期限 3 年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

鄢陵信联会计师事务所有限公司

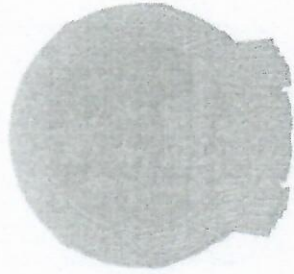


中国注册会计师：

中国注册会计师：

地址：鄢陵·乾明寺路北侧

二〇一八年十二月十三日



# 会计师事务所 执业证书

名称： 鄢陵信联会计师事务所有限公司

首席合伙人： 刘艳玲

经营场所： 河南省许昌市鄢陵县乾明寺路北侧

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 41100021

批准执业文号： 豫财会（2010）14号

批准执业日期： 2010年03月09日



证书序号： 0009680

## 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

二〇一〇年九月廿一日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110245516254021

(1-1)

名称 鄢陵信联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 鄢陵县城乾明寺路北侧

法定代表人 刘艳玲

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2010年03月10日

营业期限 2010年03月10日至2020年03月09日

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; 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



2014年01月28日

证书编号:  
No. of Certificate

4110001000002

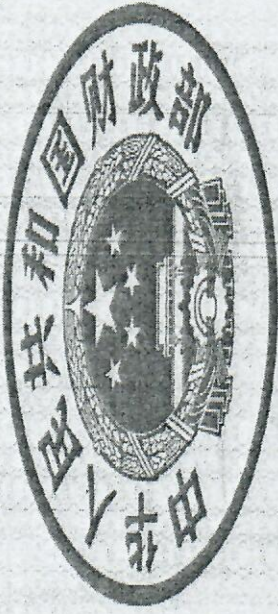
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1996-03-17

年  
月  
日



中华人民共和国财政部  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格可继续有效  
This certificate is valid for another year after this renewal

2018年3月30日



姓名  
Full name

刘艳玲

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1952-11-20

工作单位  
Working unit

鄂陵信联会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No.

411024195211200063





中华人民共和国财政部

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

证书编号: 411000020022  
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: 2004 年 5 月 19 日  
Date of Issuance

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



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

牛春明

男

1968-03-05

鄢陵信联会计师事务所有限公司

411024196803050032

鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评估报告

鄢信会专审字（2018）第 111 号

报告日期：二〇一八年十二月十三日

地 址：鄢 陵．乾明寺路北侧

电 话：0 3 7 4—7 1 2 4 5 2 5

鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡  
专项评估报告

目 录	页 次
一、报告	1-4
二、执业证书	
1、执业证书复印件	5
2、营业执照复印件	6
3、注册会计师证书复印件	7-8

---

鄢陵信联会计师事务所有限公司

电话：0374-7124525

地址：鄢陵.乾明寺路北侧

传真：0374-7124525

# 鄢陵县人民政府土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评估报告

鄢信会专审字（2018）第 111 号

鄢陵县土地收购储备中心：

根据鄢陵县土地收购储备中心与鄢陵信联会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对位于翠微路以北、花博大道以东、花城大道以南、翠柳路以西土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

## 一、项目概况

鄢陵县城现在主要分为主城区、新城区、产业聚集区及花木产业聚集区，本次申请使用专项债券的鄢陵县人民政府土地储备项目在花木产业聚集区，该区主要以花木种植为主，人口聚集，环境优美，交通便利，地理位置优越，市场经济繁荣，是适合旅游、居住的理想之地。

### （一）项目建设规模、内容和位置

本项目已列入鄢陵县 2019 年度土地储备计划。根据《鄢陵县城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的批标要求，住宅容积率小于 3.0，绿化公建率大于 35%等规划性指标初步测算，本项目收储面积为 494 亩，规划要求，住宅 440 亩，可实现拟建住宅面积约小于 87 万平方米。

根据豫政土（2011）423 号、豫证土（2015）390 号批复，该项目位于

柏梁镇王岗社区居民委员会一组、岗底张社区居民委员会五组等 6 个农村集体经济组织土地，项目用地位于翠微路以北、花博大道以东、花城大道以南、翠柳路以西，土地面积为 494 亩，其中：农用地 392.3885 亩，建设用地 101.6115 亩。按照许昌市鄢陵县规划局控制性规划的要求，土地用途为住宅用地，可供出让面积为 440 亩，可实现拟建住宅面积 87 万平方米。

## （二）项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 3 年，其中土地丈量、清理地面建筑物、附属物、五通一平周期为 1 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目已经纳入由鄢陵县人民政府发布的《鄢陵县 2019 年土地收储计划》中，同意收储本项目。

## 二、拟申请使用债券的成本和利息分析。

- 1、本项目拟申请专项债券 7200 万元，期限 3 年。
- 2、本项目申请使用债券资金的利息为 4.08%
- 3、债券资金还本付息方式，即每年年初支付利息，最后一次性偿还本息。

### 拟申请使用债券的成本和利息测算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金	本期偿还本金	期末本金余额	本息偿还利息
2019 年	7200		7200	
2020 年	7200		7200	293.76
2021 年	7200		7200	293.76
2022 年	7200	7200		293.76
合计	7200	7200		881.28

### 三、项目收益情况

按照财政部要求，2019年专项债券主要发行项目收益能够覆盖债券本息的项目收益专项债券。应当能够产生持续稳定的现金流流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。本次拟申请专项债券7200万元，期限3年，根据鄱陵县土地收购储备中心提供的数据，本项目预测土地出让收入52800万元。在专项债券三年的存续期内，可有效覆盖对应地块收储及整理成本、债券本息支出。期末项目累计净现金结余32056.06万元。

#### 项目现金流分析测算表

单位：万元

现	项目	单位：万元			
		2019年	2020年	2021年	2022年
金 流 入 量	资本金流入	8210			
	债券资金	7200			
	土地出让金			52800	
	.....				
	<b>现金流入总计</b>	<b>15410</b>		<b>52800</b>	
	现 金 流 出 量	前期报批费用	1384		
土地补偿款		2782			
征地拆迁成本		10654			
债券利息			293.76	293.76	293.76
省市计提				13252.66	
偿还债券本金					7200
<b>现金流出总计</b>		<b>14820</b>	<b>293.76</b>	<b>13546.42</b>	<b>7493.76</b>
现 金 净 流 量	<b>当年净流量</b>	<b>590</b>	<b>-293.76</b>	<b>39253.58</b>	<b>-7493.76</b>
	<b>期末现金累计</b>	<b>590</b>	<b>296.24</b>	<b>39549.82</b>	<b>32056.06</b>

#### 四、项目收益与融资平衡测算情况

该项目 2019 年拟申请使用专项债券资金 7200 万元，债券使用期内本息合计 8081.28 万元。根据项目实际建设、运营等情况，债券资金还本付息期间内预计产生项目收入 52800 万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为 6.53 倍，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够合理保障偿还拟申请的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足拟使用债券资金还本付息要求。

综上所述，本项目拟使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金，期限 3 年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

鄢陵信联会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

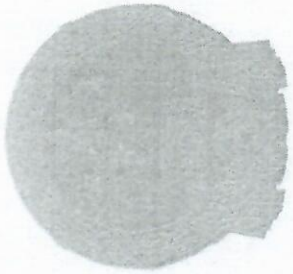
Handwritten signature in black ink over a red circular seal.

中国注册会计师：

Handwritten signature in black ink over a red circular seal.

地址：鄢陵·乾明寺路北侧

二〇一八年十二月十三日



# 会计师事务所 执业证书

名称： 鄢陵信联会计师事务所有限公司

首席合伙人： 刘艳玲

主任会计师： 刘艳玲

经营场所： 河南省许昌市鄢陵县乾明寺路北侧

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 41100021

批准执业文号： 豫财会〔2010〕14号

批准执业日期： 2010年03月09日



证书序号： 0009680

## 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

二〇一〇年九月七日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914110245516254021

(1-1)

名称 鄢陵信联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 鄢陵县城乾明寺路北侧  
 法定代表人 刘艳玲  
 注册资本 伍拾万圆整  
 成立日期 2010年03月10日  
 营业期限 2010年03月10日至2020年03月09日  
 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；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



2014年01月28日

证书编号:  
No. of Certificate

411000100002

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

1996-03-17  
年 月 日



中华人民共和国财政部  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

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



姓名 刘艳玲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1952-11-20

Date of birth

工作单位 鄞陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 411024195211200063

Identity card No.



中华人民共和国财政部  
 Issued by the Ministry of Finance  
 of the People's Republic of China

证书编号: 4110000200022  
 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: 2004 年 5 月 19 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格可以继续使用  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

2018年3月30日



姓名: 牛春明

Full name

性别: 男

Sex

出生日期: 1968-03-05

Date of birth

工作单位: 鄞陵信联会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码: 411024196803050032

Identity card No.