

长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

许博专咨(2018)第 059 号

许昌博远会计师事务所有限公司

二〇一八年十二月一日

41108270

长葛市土地收购储备中心

---

# 专项审计报告

AUDIT REPORT



“许博专咨（2018）第059号”

---

审计机构：许昌博远会计师事务所有限公司[41100012]

---

所属协会：许昌市注册会计师协会

---

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](http://www.henicpa.org.cn)首页查询报告真伪及详细信息。

## 长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

许博专咨（2018）059号

#### 长葛市土地收购储备中心：

根据长葛市土地收购储备中心与许昌博远会计师事务所有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目（“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行总体评价，在此向您提交评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

1. 分析项目评价要素；
2. 项目拟使用债券期间现金流状况模拟分析；
3. 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝商祺！

许昌博远会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

地址：河南 许昌  
长葛市建设路23号

中国注册会计师：

电话：0374—6131818

传真：0374—2757978

二〇一八年十二月一日

附件：长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

## 长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

### 一. 项目概述

长葛市，隶属许昌市，属县级市，位于许昌市北部，距省会郑州 60 公里、新郑国际机场 25 公里，京广铁路、107 国道和三条高铁（京广高铁、郑万高铁、郑合高铁）、三条高速（京港澳高速、兰南高速、郑尧高速）、郑许轻轨等交通干线和南水北调中线工程、西气东输工程过境而过，地处中原经济区核心区，毗邻郑州航空港，区位优势十分明显。“千年古县”，中国优秀旅游城市，全国绿化模范市，中国金融生态城市，河南省卫生城市，文明城市，园林城市，全国综合实力百强县市。

自 2016 年 12 月 23 日，国务院发布《关于促进中部地区崛起“十三五”规划的批复》和许昌市人民政府“退二进三”、“产城融合”等项目的推进，长葛市发展迎来了重要的历史性窗口期，随着长葛市城市化逐步发展，将出现城市范围扩大趋势，城市居民外迁和外省市居民内迁也将形成趋势，土地刚性需求将持续存在。与此同时，土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。

本项目包括 19 宗土地合计 1916.332 亩，已经河南省人民政府批准，交通位置优越，具体明细：

金庄 1 号 66.06 亩，规划民生路东侧、朝阳路南侧，已报批；

金庄 2 号 58.13 亩，规划朝阳路南侧、规划国基路东侧，已报批；

金庄 3 号 130.48 亩，长社路南侧、劳动路东侧，已报批；

金庄 4 号 63.26 亩，规划国基路东侧、长社路北侧，已报批；

金庄5号26.89亩，规划国基路东侧、规划朝阳路北侧，已报批；  
金庄6号53.95亩，规划国基路西侧、朝阳路北侧，已报批；  
金庄7号20.82亩，长社路东段北侧，已报批；  
九鼎商业1号342.37亩，仁和路北侧、钟皓路东侧，已报批；  
九鼎商业2号256.29亩，仁和路北侧、钟皓路西侧，已报批；  
贺庄1号160.21亩，新华路南侧、溢水路东侧，已报批；  
贺庄2号106.41亩，文化路南段西侧、铭心路北侧，已报批；  
贺庄3号126.83亩，文化路南段东侧、铭心路北侧，已报批；  
秦公庙1号75.738亩，规划丰收路东侧，已报批；  
秦公庙2号135.539亩，规划丰收路西侧，已报批；  
秦公庙3号17.805亩，金桥路北侧、规划丰收路西侧，已报批；  
秦公庙4号20.785亩，朝阳路南侧、前进路东侧，已报批；  
秦公庙5号25.916亩，前进路西侧、规划朝阳路南侧，已报批；  
秦公庙6号47.466亩，长社路南侧、规划前进路西侧，已报批；  
秦公庙7号181.383亩，划金桥路南侧、规划前进路东侧，已报批。  
本项目拟使用2019年河南省土地储备专项债券资金完成项目投资。

## 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《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）（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发行专项债券，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，分类发行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。

#### （1）资金充足性

本项目以长葛市金庄1-7号、九鼎商业1-2号、贺庄1-3号、秦公庙1-7号共19宗土地出让金作为还本付息基础。通过对长葛市土地收购储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，金庄1-7号宗地的资金覆盖率分别可达到3.77、3.32、3.78、3.56、2.89、3.69、4.55倍，九鼎商业1、2号宗地的资金覆盖率分别可达到1.41、1.47倍，贺庄1、2、3号宗地的资金覆盖率分别可达到4.17、3.96、4.45倍，秦公庙1-7号宗地的资金覆盖率分别可达到4.82、5.12、2.74、3.88、4.16、3.84、5.55倍，上述19宗块地综合资金覆盖率可达到3.41倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本项目拟使用2019年河南省土地储备专项债券资金满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、

市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。

## （2）资金稳定性

根据长葛市土地收购储备中心提供的2018年长葛市土地出让信息，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。拟收储19宗土地出让从2024年开始当年完成，预计出让总收入为399859.80万元。其中：金庄1-7号宗地分别为15258万元、11823万元、30237万元、13791万元、4572万元、12189万元、5796万元；九鼎商业1、2号宗地分别为29479万元、23008万元；贺庄1、2、3号宗地分别为40947万元、25794万元、34575万元；秦公庙1-7号宗地分别为22375.5万元、42539.70万元、2987.95万元、4937.45万元、6606.95万元、1151.35万元、61611.9万元。土地出让净收入可有效覆盖债券本息支出。期末项目累计净现金结余179774.14万元。其中：金庄1-7号宗地分别为7228.965万元、5238.8075万元、14348.32万元、6348.365万元、1921.3975万元、5713.4125万元、2969.355万元；九鼎商业1、2号宗地分别为2746.4675万元、2714.4475万元；贺庄1、2、3号宗地分别为20291.9275万元、12495.8775万元、17575.6325万元；秦公庙1-7号宗地分别为11706.1665万元、22695.8773万元、1161.2538万元、2370.1988万元、3270.754万元、5325.8465万元、33651.0683万元。本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## 三. 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，期限是5年期，应是现阶段较优的资金解决方案。

#### 附录一：现金流分析

根据长葛市土地收购储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金，进行了现金流分析测算，19宗地拟使用债券资金95816万元，期限五年，计算如下表：

金庄1号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		148.6350	148.6350	148.6350	148.6350		594.5400
债券资金流入	3,303.0000						3,303.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						15,258.0000	15,258.0000
现金流入总额	3,303.0000	148.6350	148.6350	148.6350	148.6350	15,258.0000	19,155.5400
现金流出							
建设期资金流出	3,303.0000						3,303.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		148.6350	148.6350	148.6350	148.6350	3,451.6350	4,046.1750
省市预留						4,577.4000	4,577.4000
现金流出总额	3,303.0000	148.6350	148.6350	148.6350	148.6350	8,029.0350	11,926.5750
现金净流量							
当年项目现金净流入						7,228.9650	7,228.9650
期末项目累计现金结存额						7,228.9650	7,228.9650
平均偿债覆盖率							3.77

金庄2号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		130.7925	130.7925	130.7925	130.7925		523.1700
债券资金流入	2,906.5000						2,906.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						11,823.0000	11,823.0000
现金流入总额	2,906.5000	130.7925	130.7925	130.7925	130.7925	11,823.0000	15,252.6700
现金流出							
建设期资金流出	2,906.5000						2,906.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		130.7925	130.7925	130.7925	130.7925	3,037.2925	3,560.4625
省市预留						3,546.9000	3,546.9000
现金流出总额	2,906.5000	130.7925	130.7925	130.7925	130.7925	6,584.1925	10,013.8625
现金净流量							
当年项目现金净流入						5,238.8075	5,238.8075
期末项目累计现金结存额						5,238.8075	5,238.8075
平均偿债覆盖率							3.32

金庄3号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		293.5800	293.5800	293.5800	293.5800		1,174.3200
债券资金流入	6,524.0000						6,524.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						30,237.0000	30,237.0000
现金流入总额	6,524.0000	293.5800	293.5800	293.5800	293.5800	30,237.0000	37,935.3200
现金流出							
建设期资金流出	6,524.0000						6,524.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		293.5800	293.5800	293.5800	293.5800	6,817.5800	7,991.9000
省市预留						9,071.1000	9,071.1000
现金流出总额	6,524.0000	293.5800	293.5800	293.5800	293.5800	15,888.6800	23,587.0000
现金净流量							
当年项目现金净流入						14,348.3200	14,348.3200
期末项目累计现金结存额						14,348.3200	14,348.3200
平均偿债覆盖率							3.78

金庄4号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		142.3350	142.3350	142.3350	142.3350		569.3400
债券资金流入	3,163.0000						3,163.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						13,791.0000	13,791.0000
现金流入总额	3,163.0000	142.3350	142.3350	142.3350	142.3350	13,791.0000	17,523.3400
现金流出							
建设期资金流出	3,163.0000						3,163.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		142.3350	142.3350	142.3350	142.3350	3,305.3350	3,874.6750
省市预留						4,137.3000	4,137.3000
现金流出总额	3,163.0000	142.3350	142.3350	142.3350	142.3350	7,442.6350	11,174.9750
现金净流量							
当年项目现金净流入						6,348.3650	6,348.3650
期末项目累计现金结存额						6,348.3650	6,348.3650
平均偿债覆盖率							3.56

金庄5号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		60.5025	60.5025	60.5025	60.5025		242.0100
债券资金流入	1,344.5000						1,344.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						4,752.0000	4,752.0000
现金流入总额	1,344.5000	60.5025	60.5025	60.5025	60.5025	4,752.0000	6,338.5100
现金流出							
建设期资金流出	1,344.5000						1,344.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		60.5025	60.5025	60.5025	60.5025	1,405.0025	1,647.0125
省市预留						1,425.6000	1,425.6000
现金流出总额	1,344.5000	60.5025	60.5025	60.5025	60.5025	2,830.6025	4,417.1125
现金净流量							
当年项目现金净流入						1,921.3975	1,921.3975
期末项目累计现金结存额						1,921.3975	1,921.3975
平均偿债覆盖率							2.89

金庄6号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		121.3875	121.3875	121.3875	121.3875		485.5500
债券资金流入	2,697.5000						2,697.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						12,189.0000	12,189.0000
现金流入总额	2,697.5000	121.3875	121.3875	121.3875	121.3875	12,189.0000	15,372.0500
现金流出							
建设期资金流出	2,697.5000						2,697.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		121.3875	121.3875	121.3875	121.3875	2,818.8875	3,304.4375
省市预留						3,656.7000	3,656.7000
现金流出总额	2,697.5000	121.3875	121.3875	121.3875	121.3875	6,475.5875	9,658.6375
现金净流量							
当年项目现金净流入						5,713.4125	5,713.4125
期末项目累计现金结存额						5,713.4125	5,713.4125
平均偿债覆盖率							3.69

金庄7号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		46.8450	46.8450	46.8450	46.8450		187.3800
债券资金流入	1,041.0000						1,041.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						5,796.0000	5,796.0000
现金流入总额	1,041.0000	46.8450	46.8450	46.8450	46.8450	5,796.0000	7,024.3800
现金流出							
建设期资金流出	1,041.0000						1,041.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		46.8450	46.8450	46.8450	46.8450	1,087.8450	1,275.2250
省市预留						1,738.8000	1,738.8000
现金流出总额	1,041.0000	46.8450	46.8450	46.8450	46.8450	2,826.6450	4,055.0250
现金净流量							
当年项目现金净流入						2,969.3550	2,969.3550
期末项目累计现金结存额						2,969.3550	2,969.3550
平均偿债覆盖率							4.55

九鼎商业1号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		770.3325	770.3325	770.3325	770.3325		3,081.3300
债券资金流入	17,118.5000						17,118.5000
其他融资金流入							
土地出让现金净流入						29,479.0000	29,479.0000
现金流入总额	17,118.5000	770.3325	770.3325	770.3325	770.3325	29,479.0000	49,678.8300
现金流出							
建设期资金流出	17,118.5000						17,118.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		770.3325	770.3325	770.3325	770.3325	17,888.8325	20,970.1625
省市预留						8,843.7000	8,843.7000
现金流出总额	17,118.5000	770.3325	770.3325	770.3325	770.3325	26,732.5325	46,932.3625
现金净流量							
当年项目现金净流入						2,746.4675	2,746.4675
期末项目累计现金结存额						2,746.4675	2,746.4675
平均偿债覆盖率							1.41

九鼎商业2号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		576.6525	576.6525	576.6525	576.6525		2,306.6100
债券资金流入	12,814.5000						12,814.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						23,008.0000	23,008.0000
现金流入总额	12,814.5000	576.6525	576.6525	576.6525	576.6525	23,008.0000	38,129.1100
现金流出							
建设期资金流出	12,814.5000						12,814.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		576.6525	576.6525	576.6525	576.6525	13,391.1525	15,697.7625
省市预留						6,902.4000	6,902.4000
现金流出总额	12,814.5000	576.6525	576.6525	576.6525	576.6525	20,293.5525	35,414.6625
现金净流量							
当年项目现金净流入						2,714.4475	2,714.4475
期末项目累计现金结存额						2,714.4475	2,714.4475
平均偿债覆盖率							1.47

贺庄1号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		360.4725	360.4725	360.4725	360.4725		1,441.8900
债券资金流入	8,010.5000						8,010.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						40,947.0000	40,947.0000
现金流入总额	8,010.5000	360.4725	360.4725	360.4725	360.4725	40,947.0000	50,399.3900
现金流出							
建设期资金流出	8,010.5000						8,010.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		360.4725	360.4725	360.4725	360.4725	8,370.9725	9,812.8625
省市预留						12,284.1000	12,284.1000
现金流出总额	8,010.5000	360.4725	360.4725	360.4725	360.4725	20,655.0725	30,107.4625
现金净流量							
当年项目现金净流入						20,291.9275	20,291.9275
期末项目累计现金结存额						20,291.9275	20,291.9275
平均偿债覆盖率							4.17

贺庄2号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		239.4225	239.4225	239.4225	239.4225		957.6900
债券资金流入	5,320.5000						5,320.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						25,794.0000	25,794.0000
现金流入总额	5,320.5000	239.4225	239.4225	239.4225	239.4225	25,794.0000	32,072.1900
现金流出							
建设期资金流出	5,320.5000						5,320.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		239.4225	239.4225	239.4225	239.4225	5,559.9225	6,517.6125
省市预留						7,738.2000	7,738.2000
现金流出总额	5,320.5000	239.4225	239.4225	239.4225	239.4225	13,298.1225	19,576.3125
现金净流量							
当年项目现金净流入						12,495.8775	12,495.8775
期末项目累计现金结存额						12,495.8775	12,495.8775
平均偿债覆盖率							3.96

贺庄3号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		285.3675	285.3675	285.3675	285.3675		1,141.4700
债券资金流入	6,341.5000						6,341.5000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						34,575.0000	34,575.0000
现金流入总额	6,341.5000	285.3675	285.3675	285.3675	285.3675	34,575.0000	42,057.9700
现金流出							
建设期资金流出	6,341.5000						6,341.5000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		285.3675	285.3675	285.3675	285.3675	6,626.8675	7,768.3375
省市预留						10,372.5000	10,372.5000
现金流出总额	6,341.5000	285.3675	285.3675	285.3675	285.3675	16,999.3675	24,482.3375
现金净流量							
当年项目现金净流入						17,575.6325	17,575.6325
期末项目累计现金结存额						17,575.6325	17,575.6325
平均偿债覆盖率							4.45

秦公庙 1 号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		170.3835	170.3835	170.3835	170.3835		681.5340
债券资金流入	3,786.9000						3,786.3000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						22,375.5000	22,375.5000
现金流入总额	3,786.9000	170.3835	170.3835	170.3835	170.3835	22,375.5000	26,843.3340
现金流出							
建设期资金流出	3,786.9000						3,786.3000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		170.3835	170.3835	170.3835	170.3835	3,956.6835	4,638.2175
省市预留						6,712.6500	6,712.6500
现金流出总额	3,786.9000	170.3835	170.3835	170.3835	170.3835	10,669.3335	15,137.1675
现金净流量							
当年项目现金净流入						11,706.1665	11,706.1665
期末项目累计现金结存额						11,706.1665	11,706.1665
平均偿债覆盖率							4.82

秦公庙 2 号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		304.9628	304.9628	304.9628	304.9628		1,219.8510
债券资金流入	6,776.9500						6,776.9500
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						42,539.7000	42,539.7000
现金流入总额	6,776.9500	304.9628	304.9628	304.9628	304.9628	42,539.7000	50,536.5010
现金流出							
建设期资金流出	6,776.9500						6,776.9500
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		304.9628	304.9628	304.9628	304.9628	7,081.9128	8,301.7638
省市预留						12,761.9100	12,761.9100
现金流出总额	6,776.9500	304.9628	304.9628	304.9628	304.9628	19,843.8228	27,840.6238
现金净流量							
当年项目现金净流入						22,695.8773	22,695.8773
期末项目累计现金结余额						22,695.8773	22,695.8773
平均偿债覆盖率							5.12

秦公庙3号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		40.0613	40.0613	40.0613	40.0613		160.2450
债券资金流入	890.2500						890.2500
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						2,987.9500	2,987.9500
现金流入总额	890.2500	40.0613	40.0613	40.0613	40.0613	2,987.9500	4,038.4450
现金流出							
建设期资金流出	890.2500						890.2500
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		40.0613	40.0613	40.0613	40.0613	930.3113	1,090.5563
省市预留						896.3850	896.3850
现金流出总额	890.2500	40.0613	40.0613	40.0613	40.0613	1,826.6963	2,877.1913
现金净流量							
当年项目现金净流入						1,161.2538	1,161.2538
期末项目累计现金结存额						1,161.2538	1,161.2538
平均偿债覆盖率							2.74

秦公庙 4 号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		46.7663	46.7663	46.7663	46.7663		187.0650
债券资金流入	1,039.2500						1,039.2500
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						4,937.4500	4,937.4500
现金流入总额	1,039.2500	46.7663	46.7663	46.7663	46.7663	4,937.4500	6,163.7650
现金流出							
建设期资金流出	1,039.2500						1,039.2500
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		46.7663	46.7663	46.7663	46.7663	1,086.0163	1,273.0813
省市预留						1,481.2350	1,481.2350
现金流出总额	1,039.2500	46.7663	46.7663	46.7663	46.7663	2,567.2513	3,793.5663
现金净流量							
当年项目现金净流入						2,370.1988	2,370.1988
期末项目累计现金结存额						2,370.1988	2,370.1988
平均偿债覆盖率							3.88

秦公庙5号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		58.3110	58.3110	58.3110	58.3110		233.2440
债券资金流入	1,295.8000						1,295.8000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						6,606.9500	6,606.9500
现金流入总额	1,295.8000	58.3110	58.3110	58.3110	58.3110	6,606.9500	8,135.9940
现金流出							
建设期资金流出	1,295.8000						1,295.8000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		58.3110	58.3110	58.3110	58.3110	1,354.1110	1,587.3550
省市预留						1,982.0850	1,982.0850
现金流出总额	1,295.8000	58.3110	58.3110	58.3110	58.3110	3,336.1960	4,865.2400
现金净流量							
当年项目现金净流入						3,270.7540	3,270.7540
期末项目累计现金结存额						3,270.7540	3,270.7540
平均偿债覆盖率							4.16

秦公庙 6 号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		106.7985	106.7985	106.7985	106.7985		427.1940
债券资金流入	2,373.3000						2,373.3000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						11,151.3500	11,151.3500
现金流入总额	2,373.3000	106.7985	106.7985	106.7985	106.7985	11,151.3500	13,951.8440
现金流出							
建设期资金流出	2,373.3000						2,373.3000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		106.7985	106.7985	106.7985	106.7985	2,480.0985	2,907.2925
省市预留						3,345.4050	3,345.4050
现金流出总额	2,373.3000	106.7985	106.7985	106.7985	106.7985	5,825.5035	8,625.9975
现金净流量							
当年项目现金净流入						5,325.8465	5,325.8465
期末项目累计现金结存额						5,325.8465	5,325.8465
平均偿债覆盖率							3.84

秦公庙 7 号宗地现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		408.1118	408.1118	408.1118	408.1118		1,632.4470
债券资金流入	9,069.1500						9,069.1500
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入						61,611.9000	61,611.9000
现金流入总额	9,069.1500	408.1118	408.1118	408.1118	408.1118	61,611.9000	72,313.4970
现金流出							
建设期资金流出	9,069.1500						9,069.1500
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		408.1118	408.1118	408.1118	408.1118	9,477.2618	11,109.7088
省市预留						18,483.5700	18,483.5700
现金流出总额	9,069.1500	408.1118	408.1118	408.1118	408.1118	27,960.8318	38,662.4288
现金净流量							
当年项目现金净流入						33,651.0683	33,651.0683
期末项目累计现金结存额						33,651.0683	33,651.0683
平均偿债覆盖率							5.55

19 宗地现金流分析测算表（按年限汇总）

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入		4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200		17,246.8800
债券资金流入	95,816.6000						95,816.0000
其他融资金流入							
土地出让现金净流入						399,859.8000	399,859.8000
现金流入总额	95,816.6000	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	399,859.8000	512,922.6800
现金流出							
建设期资金流出	95,816.6000						95,816.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息		4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	100,127.7200	117,374.6000
省市预留						119,957.9400	119,957.9400
现金流出总额	95,816.6000	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	4,311.7200	220,085.6600	333,148.5400
现金净流量							
当年项目现金净流入						179,774.1400	179,774.1400
期末项目累计现金结存额						179,774.1400	179,774.1400
平均偿债覆盖率							3.41

19 宗地现金流分析测算表 1/3 (按宗地汇总)

宗地编号	单位：万元						
	金庄 1 号	金庄 2 号	金庄 3 号	金庄 4 号	金庄 5 号	金庄 6 号	金庄 7 号
宗地地块面积(亩)	66.060	58.130	130.480	63.260	26.890	53.950	20.820
宗地位置	规划民生路东 侧、朝阳路南侧	规划朝阳路南 侧、规划国基路 东侧	长社路南侧、劳 动路东侧	规划国基路 东侧、长社路 北侧	规划国基路东 侧、规划朝阳 路北侧	规划国基路西 侧、朝阳路北侧	长社路东段北侧
现金流模拟测算							
现金流入							
资本金流入	594.5400	523.1700	1,174.3200	569.3400	242.0100	485.5500	187.3800
债券资金流入	3,303.0000	2,906.5000	6,524.0000	3,163.0000	1,344.5000	2,697.5000	1,041.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入	15,258.0000	11,823.0000	30,237.0000	13,791.0000	4,752.0000	12,189.0000	5,796.0000
现金流入总额	19,155.5400	15,252.6700	37,935.3200	17,523.3400	6,338.5100	15,372.0500	7,024.3800
现金流出							
建设期资金流出	3,303.0000	2,906.5000	6,524.0000	3,163.0000	1,344.5000	2,697.5000	1,041.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息	4,046.1750	3,560.4625	7,991.9000	3,874.6750	1,647.0125	3,304.4375	1,275.2250
省市预留	4,577.4000	3,546.9000	9,071.1000	4,137.3000	1,425.6000	3,656.7000	1,738.8000
现金流出总额	11,926.5750	10,013.8625	23,587.0000	11,174.9750	4,417.1125	9,658.6375	4,055.0250
现金净流量							
期末项目累计现金结余 额	7,228.9650	5,238.8075	14,348.3200	6,348.3650	1,921.3975	5,713.4125	2,969.3550
平均偿债覆盖率	3.77	3.32	3.78	3.56	2.89	3.69	4.55

19 宗地现金流分析测算表 2/3 (按宗地汇总)

单位：万元

宗地编号	九鼎商业 1 号	九鼎商业 2 号	贺庄 1 号	贺庄 2 号	贺庄 3 号	秦公庙 1 号
宗地地块面积(亩)	342.370	256.290	160.210	106.410	126.830	75.738
宗地位置	仁和路北侧、钟皓路 东侧	仁和路北侧、钟皓路 皓路西侧	新华路南侧、 溢水路东侧	文化路南侧西侧、 铭心路北侧	文化路南侧东侧、铭 心路北侧	规划丰收路东侧
<b>现金流模拟测算</b>						
<b>现金流入</b>						
资本金流入	3,081.3300	2,306.6100	1,441.8900	957.6900	1,141.4700	681.5340
债券资金流入	17,118.5000	12,814.5000	8,010.5000	5,320.5000	6,341.5000	3,786.3000
其他融资资金流入						
土地出让现金净流入	29,479.0000	23,008.0000	40,947.0000	25,794.0000	34,575.0000	22,375.5000
现金流入总额	49,678.8300	38,129.1100	50,399.3900	32,072.1900	42,057.9700	26,843.3340
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	17,118.5000	12,814.5000	8,010.5000	5,320.5000	6,341.5000	3,786.3000
运营期现金流出						
债券费用						
债券还本付息	20,970.1625	15,697.7625	9,812.8625	6,517.6125	7,768.3375	4,638.2175
省市预留	8,843.7000	6,902.4000	12,284.1000	7,738.2000	10,372.5000	6,712.6500
现金流出总额	46,932.3625	35,414.6625	30,107.4625	19,576.3125	24,482.3375	15,137.1675
<b>现金净流量</b>						
期末项目累计现金结余	2,746.4675	2,714.4475	20,291.9275	12,495.8775	17,575.6325	11,706.1665
平均偿债覆盖率	1.41	1.47	4.17	3.96	4.45	4.82

19 宗地现金流分析测算表 3/3 (按宗地汇总)

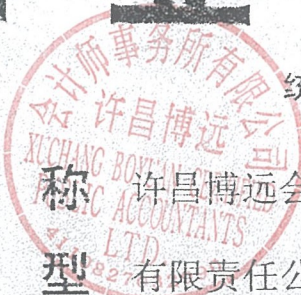
单位：万元

宗地编号	秦公庙 2 号	秦公庙 3 号	秦公庙 4 号	秦公庙 5 号	秦公庙 6 号	秦公庙 7 号	合计
宗地地块面积(亩)	135.539	17.805	20.785	25.916	47.466	181.383	1,916.332
宗地位置	规划丰收路西侧	规划金桥路北 侧、规划丰收路 西侧	规划朝阳路 南侧、前进路 东侧	规划前进路西 侧、规划朝阳路 南侧	长社路南侧、规 划前进路西侧	划金桥路南侧、规 划前进路东侧	
<b>现金流模拟测算</b>							
<b>现金流入</b>							
资本金流入	1,219.8510	160.2450	187.0650	233.2440	427.1940	1,632.4470	17,246.8800
债券资金流入	6,776.9500	890.2500	1,039.2500	1,295.8000	2,373.3000	9,069.1500	95,816.0000
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入	42,539.7000	2,987.9500	4,937.4500	6,606.9500	11,151.3500	61,611.9000	399,859.8000
现金流入总额	50,536.5010	4,038.4450	6,163.7650	8,135.9940	13,951.8440	72,313.4970	512,922.6800
<b>现金流出</b>							
建设期资金流出	6,776.9500	890.2500	1,039.2500	1,295.8000	2,373.3000	9,069.1500	95,816.0000
运营期现金流出							
债券费用							
债券还本付息	8,301.7638	1,090.5563	1,273.0813	1,587.3550	2,907.2925	11,109.7088	117,374.6000
省市预留	12,761.9100	896.3850	1,481.2350	1,982.0850	3,345.4050	18,483.5700	119,957.9400
现金流出总额	27,840.6238	2,877.1913	3,793.5663	4,865.2400	8,625.9975	38,662.4288	333,148.5400
<b>现金净流量</b>							
期末项目累计现金结余 额	22,695.8773	1,161.2538	2,370.1988	3,270.7540	5,325.8465	33,651.0683	179,774.1400
平均偿债覆盖率	5.12	2.74	3.88	4.16	3.84	5.55	3.41



# 营业执照

统一社会信用代码 914110927678036853



名称	许昌博远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	长葛市建设路23号
法定代表人	贾发亮
注册资本	伍拾万圆整
成立日期	2004年04月19日
营业期限	2004年04月19日至2020年04月18日
经营范围	会计报表审计、验证企业资本，企业合并、分立、清算、基建工程预(决)的审计业务；会计咨询和会计服务。 (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)

本件仅供 许昌博远会计师事务所有限公司  
土地储备项目  
2018年12月1日



登记机关



2016年 11月 02日

证书序号: 0009804

# 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

二〇一八年九月十日

中华人民共和国财政部制

本件仅供长葛市城市轻轨沿线金  
 学土地储备项目  
 再复印无效 2018 年 12 月 1 日



## 会计师事务所 执业证书

名称: 许昌博远会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 贾发亮

经营场所: 长葛市建设路23号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41100012

批准执业文号: 豫财会[2004]14号

批准执业日期: 2004年03月11日



本件仅供 长葛郑许轻轨沿线  
 等土地储备项目  
 再复印无效 2018年12月1



姓名 贾发亮  
 Full name 贾发亮  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1966-11-28  
 Date of birth 1966-11-28  
 工作单位 许昌博远会计师事务所有限公司  
 Working unit 许昌博远会计师事务所有限公司  
 身份证号码 411022196611280017  
 Identity card No. 411022196611280017



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: 411000030012  
 No. of Certificate 411000030012

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

发证日期: 2000年05月26日  
 Date of Issuance 2000 /y 05 /m 26 /d

年 月 日  
 /y /m /d



张桥红  
 身份证号: 411022196808287255  
 2018 12 1

姓名: 张桥红  
 Full name: 张桥红  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1968-08-28  
 Date of birth: 1968-08-28  
 工作单位: 许昌博远会计师事务所有限公司  
 Working unit: 许昌博远会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 411022196808287255  
 Identity card No.: 411022196808287255



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: 411000120003  
 No. of Certificate: 411000120003

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

发证日期: 2006 年 11 月 13 日  
 Date of Issuance: 2006 /y 11 /m 13 /d