

2019 年潢川县土地储备项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 2019 年潢川县土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

上会豫报字〔2018〕第 0176-2 号

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所接受委托,对 2019 年潢川县土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的,在审核过程中我们结合 2019 年潢川县土地储备项目的具体情况,实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序,现将审核情况和总体评价结果报告如下:

## 一、应付本息情况

2019 年潢川县土地储备项目拟申请使用专项债券资金 19 亿元,期限五年期。假设债券票面利率 4.5%,〔根据鹏元研究:“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终”2017 年地方债发行利率在 2.9%-4.8%之间,波动幅度明显大于 2016 年的 2.3%-3.6%之间,整体平均利率(注:算术平均值)为 3.97%,比 2016 年全年 2.93%的平均利率上行 104BP。从各季度来看,2017 年第一季度整体平均利率(注:算术平均值)为 3.55%,第二季度为 3.98%,第三季度为 3.94%,第四季度为 4.12%,呈现出波浪前进特征;根据中国新闻网“中新社北京 4 月 18 日电”2018 年第一季度,中国湖北、新疆等

新华社北京 4 月 18 日电” 2018 第一季度，中国湖北、新疆等 10 个省份发行地方政府债券合计 2195 亿元(人民币，下同)，一般债券、专项债券分别发行 1426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%。) 在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金。自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	190,000.00		190,000.00	4.5%	8,550.00
第二年	190,000.00		190,000.00	4.5%	8,550.00
第三年	190,000.00		190,000.00	4.5%	8,550.00
第四年	190,000.00		190,000.00	4.5%	8,550.00
第五年	190,000.00	190,000.00		4.5%	8,550.00
合计		190,000.00			42,750.00

## 二、出让产生的现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

假设 2019 年潢川县土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在一年内出让完毕。

通过对 2018 年以来项目周边土地成交情况查询，选取项目周边 8 块土地作为预测参考依据，分别以 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%(根据信阳市人民政府 2015-2017 年工作报告可以看出，信阳市全市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速分别为 8.9%、8.3%和 6.7%，近三年平均增

速 7.97%，根据信阳市人民政府 2017 年度工作报告，预期 2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，故此预测按照 7.97% 计算土地价格的增长，即增速 7.97%。) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长。

## 2、出让产生的净现金流入

以融资开始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预测说明”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：

金额单位：人民币万元

项目	按 2015-2017 年 GDP 平均增速 7.97% 的 100%	按 2015-2017 年 GDP 平均增速 7.97% 的 90%	按 2015-2017 年 GDP 平均增速 7.97% 的 80%
2019 年潢川县土地储备项目	374,642.77	364,597.32	354,773.51

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年潢川县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2018 年以来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 90% 比

例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.57；按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

表 1-1：按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%的 100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,550.00	8,550.00	
第二年		8,550.00	8,550.00	
第三年		8,550.00	8,550.00	
第四年		8,550.00	8,550.00	
第五年	190,000.00	8,550.00	198,550.00	374,642.77
合计	190,000.00	42,750.00	232,750.00	374,642.77
本息覆盖倍数	1.61			

表 2-1：按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,550.00	8,550.00	
第二年		8,550.00	8,550.00	
第三年		8,550.00	8,550.00	
第四年		8,550.00	8,550.00	
第五年	190,000.00	8,550.00	198,550.00	364,597.32
合计	190,000.00	42,750.00	232,750.00	364,597.32
本息覆盖倍数	1.57			

表 3-1：按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
第一年		8,550.00	8,550.00	
第二年		8,550.00	8,550.00	
第三年		8,550.00	8,550.00	
第四年		8,550.00	8,550.00	
第五年	190,000.00	8,550.00	198,550.00	354,773.51
合计	190,000.00	42,750.00	232,750.00	354,773.51
本息覆盖倍数	1.52			

#### 四、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 2019 年潢川县土地储备项目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，为 2019 年潢川县土地储备项目提供足够的资金支持，保证 2019 年潢川县土地储备项目顺利施工。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年潢川县土地储备项目还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供 2019 年潢川县土地储备项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)  
河南分所



中国 郑州

中国注册会计师: 李永军



中国注册会计师: 张林松



二〇一八年十二月十二日

附件

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。土地储备是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发展，为土地招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。

2015 年以前，地方土地储备资金的来源以银行贷款为主。为加强对地方政府举债融资行为的监督、遏制政府债务过快增长势头、防范政府债务风险、保障地方政府合理融资需求，在借鉴和比较主要市场经济国家地方政府融资模式经

验的基础上，立足我国国情和实践，从 2015 年起实施的新预算法（2014 年修订）规定，地方政府应当通过发行地方政府债券方式举借债务，除此以外不得以其他方式举债。按照预算法要求，财政部、国土资源部印发《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号），明确各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，土地储备融资需求应当通过省级政府发行地方政府债券方式解决。

2017 年 5 月 16 日，财政部、国土资源部发布了 62 号文，明确“为完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度”，由此正式拉开我国土地储备领域发行专项债券试点的序幕。发行土地储备专项债券，对促进经济平稳健康发展、完善专项债券管理、遏制违法违规变相举债行为、深化财政与金融互动，都具有积极意义。

2019 年潢川县土地储备项目的实施，将构筑完整的城乡交通网络，为区域内土地综合整治打下基础，将使潢川县成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市新区，对提升潢川县的城市品味，改善城乡生态环境条件、加快城乡一体化建设步伐、改善农民生活环境状况，缩小城乡差距，优化投资环境都将有着明显的作用。

为了促进本项目的尽快实施，河南华康工程技术咨询有

限公司接受委托进行《2019年潢川县土地储备项目可行性研究报告》的编制工作。

## **二、项目收益与融资自求平衡专项债券优势**

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚改债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务管理制度上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

### **第一 符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域**

2015年4月2日，财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探

索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

## **第二 简单高效，时间可控，风险低，成本低**

专项债券也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债券完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债券不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行5年期以上长期贷款利率4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为4.71%，深圳轨道交通14号线首期20亿元专项债券中标利率仅为3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券（二期）中标利率4.24%，长沙市轨道交通5号线专项债券预期利率约为4.5%，可见相较于

PPP 模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三 符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担

名义上专项债券由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债券来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

### **三、项目概况**

#### **（一）项目审批情况**

2018 年 12 月 10 日，潢川县人民政府下发《关于制定潢川县 2019 年度土地储备计划的通知》（潢政土〔2018〕128 号），同意 2019 年度土地储备计划，本次收储的土地包含在本计划内。

2018 年 12 月 10 日，潢川县发展和改革委员会下发《关于潢川县 2019 年土地收储项目（第一批）可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2018〕第 175 号），同意潢川县 2019 年土地收储项目实施。

#### **（二）项目建设概况**

##### **1、项目位置**

2019 年潢川县土地储备项目该项目位于潢川县新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内。项

目土地收储范围为 15 宗地，如下表：

名称	位置范围	面积	面积
		(平方米)	(亩)
宗地一	东至西六路、西至西八路、南至北一路、北至 312 国道	177,147.00	265.72
宗地二	东至黄国路、西至老龙埂水库、南至 312 国道、北至老龙埂水库	261,889.00	392.83
宗地三	东至光州大道、西至加气站、南至北五路、北至 312 国道	70,929.00	106.39
宗地四	东至光州大道、西至西二路、南至北三路、北至空地	77,526.00	116.29
宗地五	东至新汽车站、西至光州大道、南至北五路、北至 312 国道	66,265.00	99.40
宗地六	东至迎宾路、西至潢河、南至春花路、北至京九大道	361,462.00	542.19
宗地七	东至迎宾路、西至潢河路、南至京九大道、北至城墙路	221,401.00	332.10
宗地八	东至蔡氏河、西至潢川一中、南至沙河村、北至兴国路	522,503.00	783.75
宗地九	东至宁西南路、西至黄国路、南至京九大道、北至玉兰路	129,796.00	194.69
宗地十	东至滨河南路、西至宁西南路、南至京九大道、北至发展大道	145,804.00	218.71
宗地十一	东至文化路、西至潢光路、南至光州大道、北至京九大道	307,650.00	461.48
宗地十二	东至宁西南路、西至发展大道、南至发展大道、北至纬一路	147,107.00	220.66
宗地十三	东至京弋路、西至建国村、南至物流港一期、北至 312 国道	788,987.00	1,183.48
宗地十四	东至小潢河、西至新生路、南至小潢河、北至 312 国道	312,733.00	469.10
宗地十五	东至新生路、西至旱湖路、南至沟北庄、北至先锋村道	65,191.00	97.79
合计		3,656,390.00	5,484.59

## 2、项目土地收储规模

该项目拟对潢川县新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内共 5,484.59 亩土地进行收储，涉及何店村、奚店村、老城办事处、弋阳办事处四个村委办

事处的部分土地，共计 2,409 户拆迁。建设内容为：对项目区内土地进行征收和综合整治，同时对项目区内土地上各类建筑物、构筑物、附着物进行拆迁、补偿。本项目拟对潢川县新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内共 5,484.59 亩土地进行综合整治，整治完成后扣除学校、幼儿园、绿地、道路等公益性用地可用于出让的面积为 3,650.99 亩，其中：商住用地 3,108.80 亩，工业用地 542.19 亩。

### **3、投资估算与资金筹措方式**

#### **(1) 资金估算**

2019 年潢川县土地储备项目总投资为 247,077.29 万元。其中：工程建设费用为 51,103.54 万元，工程建设其他费用为 176,065.31 万元，基本预备费 11,358.44 万元，建设期利息 8,550.00 万元。

#### **(2) 资金筹措**

2019 年潢川县土地储备项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用土地储备专项债券资金：建设单位自筹项目资本金 57,077.29 万元，使用土地储备专项债券资金 190,000.00 万元。

### **4、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。

### **（三）项目实施单位基本情况**

单位名称：潢川县国土储备发展中心

单位住所：河南省潢川县宁西路国土资源局二楼

举办单位：潢川县国土资源局

单位法人：张涛

开办资金：1,128万元

宗旨和业务范围：负责对全县规划区内的土地供求状况

进行调查、依法对各类土地进行收购、回收、置换、征用、储备、整理、出让、负责管理土地收购资金，并对地产交易市场进行监督管理。

#### **四、项目收益及现金流入预测**

##### **（一）项目收益及现金流入预测编制基础**

本次预测以 2019 年潢川县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 年以来项目周边土地成交情况、2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%、七项政策提留等，以预测期间经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年潢川县土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%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**

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成

的重大不利影响；

7、潢川县土地储备发展中心所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、潢川县土地储备发展中心能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、潢川县土地储备发展中心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。

### **（三）项目收益及现金流入预测**

1、土地出让价格预测

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	土地性质
1	G (2018) 006	弋阳路北侧	2.09	503.87	商住用地
2	G (2018) 018	三环路	11.55	1,662.55	商住用地
3	G (2018) 016	二环路	10.99	1,684.52	商住用地
4	G (2018) 021	二环路	62.26	5,549.89	商住用地
5	G (2018) 011	产业集聚区	25.09	337.87	工业用地
6	G (2018) 020	产业集聚区	71.50	1,196.37	工业用地
7	G (2018) 022	产业集聚区	45.00	540.00	工业用地
8	G (2018) 008	余店	36.92	423.34	工业用地

2019年潢川县土地储备项目对潢川县新106国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内共5,484.59亩土地进行综合整治，整治完成后扣除学校、幼儿园、绿地、道路等公益性用地可用于出让的面积为3,650.99亩，其中：商住用地3,108.80亩，工业用地542.19亩。土地出让收入参照上述3宗土地出让情况进行预测。

商住用地参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总地价	每亩地价
1	G(2018)006	弋阳路北侧	2.09	503.87	241.09
2	G(2018)018	三环路	11.55	1,662.55	143.94
3	G(2018)016	二环路	10.99	1,684.52	153.28
4	G(2018)021	二环路	62.26	5,549.89	89.14
平均单价			86.89	9,400.83	108.19

工业用地参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总地价	每亩地价
1	G(2018)011	产业集聚区	25.09	337.87	13.47
2	G(2018)020	产业集聚区	71.50	1,196.37	16.73
3	G(2018)022	产业集聚区	45.00	540.00	12.00
4	G(2018)008	余店	36.92	423.34	11.47
平均单价			178.51	2,497.58	13.99

2、基于上表测算的近期项目周边土地每亩出让价格，结合土地价格预期增长率（2015-2017年信阳市GDP平均增速7.97%），现预测项目土地未来出让情况如下：

（1）假设土地价格增长为2015-2017年信阳市GDP平均增速7.97%

## 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年潢川县土地储备项目	343,934.18	371,345.74	400,941.99	432,897.07	467,398.96

(2) 假设土地价格增长为 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 90%，即增幅 7.17%

### 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年潢川县土地储备项目	343,934.18	368,604.58	395,044.59	423,381.14	453,750.26

(3) 假设土地价格增长为 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 80%，即增幅 6.38%

### 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年潢川县土地储备项目	343,934.18	365,863.43	389,190.88	414,005.69	440,402.69

### 3、用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益测算如下：

(1) 预计土地价格增长为 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	467,398.96
2	七项政策提留	万元	92,756.19
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	374,642.77

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	14,021.97
2	国有土地收益基金	9,347.98
3	农业开发基金	1,825.50
4	新增建设用地有偿使用费	3,894.41
5	保障性安居工程资金	14,021.97
6	教育资金	24,822.18
7	农田水利建设资金	24,822.18
合计		92,756.19

(2) 预计土地价格增长为 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 90%，即增幅 7.17%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	453,750.26
2	七项政策提留	万元	89,152.94
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	364,597.32

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	13,612.51
2	国有土地收益基金	9,075.01
3	农业开发基金	1,825.50
4	新增建设用地有偿使用费	3,894.41
5	保障性安居工程资金	13,612.51
6	教育资金	23,566.50
7	农田水利建设资金	23,566.50
合计		89,152.94

(3) 预计土地价格增长为 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 80%，即增幅 6.38%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	440,402.69

序号	项目	单位	第五年
2	七项政策提留	万元	85,629.18
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	354,773.51

七项政策提留

序号	项目	金额(万元)
1	上解省财政费用	13,212.08
2	国有土地收益基金	8,808.05
3	农业开发基金	1,825.50
4	新增建设用地有偿使用费	3,894.41
5	保障性安居工程资金	13,212.08
6	教育资金	22,338.53
7	农田水利建设资金	22,338.53
合计		85,629.18

根据上述测算，在按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 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 374,642.77 万元；

同理计算，在按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 90% 即 7.17% 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 364,597.32 万元；

同理计算，在按 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97% 的 80% 即 6.38% 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 354,773.51 万元。

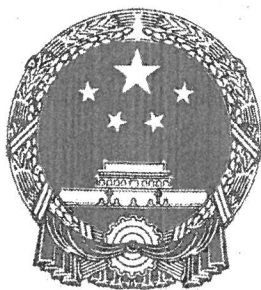
#### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年潢川县土地储备项目，在土地

挂牌出让价格分别以 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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 2019 年潢川县土地储备项目的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### **（五）相关风险提示**

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。



# 营业执照

(副本)

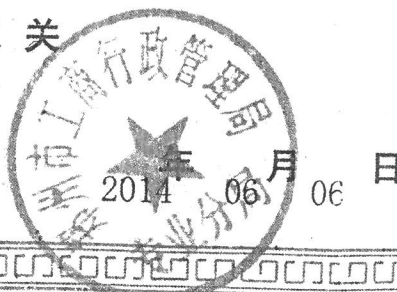
统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
**类型** 非公司私营企业  
**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
**负责人** 胡卫升  
**成立日期** 2014年06月06日  
**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05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，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。  
(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



证书序号: 5003296

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

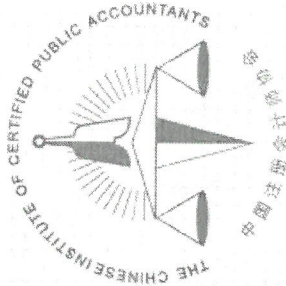


发证机关:

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制

191



卜永军

姓 Full name 男  
 性 Sex 男 1974-04-20  
 出生 Date of birth 上海上会会计师事务所有限公司  
 工作单位 Working unit 河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 12924740420425



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: 410000130010  
 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: 1998 年 03 月 24 日  
 Date of issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
 /y      /m      /d

证书编号: 410000110030  
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: 2001 年 11 月 15 日  
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 张大龙  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1976-05-01  
Date of birth  
工作单位: 河南盛威会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 412924197605015038  
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南盛威

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 6 月 3 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

上海上会河南分

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 6 月 3 日  
/y /m /d

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 /y 月 /m 日 /d

2018年3月30日