



2019 年河南省南阳市土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 B 咨字 (2018) 0168 号

亚太 (集团) 会计师事务所 (特殊普通合伙)



2019 年河南省南阳市土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 B 咨字 (2018) 0168 号

我们接受委托,对南阳市土地储备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》。南阳市相关土地储备实施单位(以下简称委托人)对项目收益预测及其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的证据的审核,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,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期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。

本次评价的南阳市土地储备项目包括南阳市六个县的土地储备项目,具体为:西峡县土地储备项目、内乡县土地储备项目、邓州市土地储备项目、唐河县土地储备项目、南召县土地储备项目、桐柏县土地储备项目。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次所评价的上述南阳市土地储备项目,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土地储备专项债券融资本金和利息,可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市土地储备项目拟申报使用 2019 年河南省土地储备专项债券资金 115,500.00 万元。假设债券票面利率为 4.5%，期限五年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			115,500.00	4.50%	5,197.50
第二年	115,500.00		115,500.00	4.50%	5,197.50
第三年	115,500.00		115,500.00	4.50%	5,197.50
第四年	115,500.00		115,500.00	4.50%	5,197.50
第五年	115,500.00	115,500.00		4.50%	5,197.50
合计		115,500.00			25,987.50

其中：

1、南阳市西峡县土地储备项目申报使用债券资金 36,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			36,000.00	4.50%	1,620.00
第二年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第三年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第四年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第五年	36,000.00	36,000.00		4.50%	1,620.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		36,000.00			8,100.00

2、南阳市内乡县土地储备项目申报使用债券资金 20,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			20,000.00	4.50%	900.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第五年	20,000.00	20,000.00		4.50%	900.00
合计		20,000.00			4,500.00

3、南阳市邓州市土地储备项目申报使用债券资金 9,500.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			9,500.00	4.50%	427.50
第二年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第三年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第四年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第五年	9,500.00	9,500.00		4.50%	427.50
合计		9,500.00			2,137.50

4、南阳市唐河县土地储备项目申报使用债券资金 15,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	------	--------	------	------

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			15,000.00	4.50%	675.00
第二年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第三年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第四年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第五年	15,000.00	15,000.00		4.50%	675.00
合计		15,000.00			3,375.00

5、南阳市南召县土地储备项目申报使用债券资金 10,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			10,000.00	4.50%	450.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.50%	450.00
合计		10,000.00			2,250.00

6、南阳市桐柏县土地储备项目申报使用债券资金 25,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			25,000.00	4.50%	1,125.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第五年	25,000.00	25,000.00		4.50%	1,125.00
合计		25,000.00			5,625.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于各项目所在地，按照谨慎性原则，本次预测参照略低于预出让土地所在地近五年 GDP 平均增速计算土地价格的的增长。

(1) 西峡县：根据近五年西峡县政府工作报告，平均 GDP 增长 9.86%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长；

(2) 内乡县：根据近五年内乡县政府工作报告，平均 GDP 增长 10.62%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长；

(3) 邓州市：根据近五年邓州市政府工作报告，平均 GDP 增长 9.14%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长；

(4) 唐河县：根据近五年唐河县政府工作报告，平均 GDP 增长 9.36%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长；

(5) 南召县：根据近五年南召县政府工作报告，平均 GDP 增长 8.44%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长。

(6) 桐柏县：根据近五年桐柏县政府工作报告，平均 GDP 增长 9.98%，基于谨慎性原则，采用 8.00%计算居住用地土地价格的的增长。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目改造地土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，南阳市土地储备项目目前存有的可供出让的腾空土地全部于一年内出售空毕，分别以本次预测居住用地地价增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除各项分成、基金及资金等，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

县城	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
西峡县	69,922.50	67,389.34	64,929.33

县城	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
内乡县	42,143.34	40,745.07	39,384.28
邓州市	14,456.60	14,011.37	12,821.55
唐河县	21,128.72	20,603.77	20,088.38
南召县	15,529.27	14,963.23	14,413.62
桐柏县	44,712.14	43,121.27	41,575.48
合计	207,892.57	200,834.05	193,212.64

三、项目收益和现金流覆盖债券本息情况

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后,各项目土地收入扣除下文上解省财政费用、国有土地收益基金等后实行自行平衡。具体上交比例文件如下:

(一) 上解省财政费用

根据《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),按照土地出让总价的 3%计提。

(二) 国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号)和《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基金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号),按土地出让总价的 2%计提。

(三) 农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号),按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的 30%计提。

（四）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《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），按土地出让总收入的3%计提。

（五）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、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），按各项目所在地新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准计提。

（六）教育资金

根据《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）以及《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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（七）农田水利建设资金

根据《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）以及《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），按照土地出让净收益的10%。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，按债券存续期第五年全部出售完土地，考虑扣除上述各项分成、基金及资金等，分别按照本次预测地价增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下，本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

1、按照本次预测地价增速的100%计算土地价格增速的情况下，南阳市本批土地储备项目本息覆盖倍数为：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,197.50	5,197.50	
第二年		5,197.50	5,197.50	
第三年		5,197.50	5,197.50	
第四年		5,197.50	5,197.50	
第五年	115,500.00	5,197.50	120,697.50	
合计	115,500.00	25,987.50	141,487.50	207,892.57
本息覆盖倍数	1.47			

按照本次预测地价增速的100%计算土地价格增速的情况下，各项目本息覆盖倍数如下：

表 1-1：南阳市西峡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	69,922.50
本息覆盖倍数	1.59			

表 1-2：南阳市内乡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		900.00	900.00	
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	42,143.34
本息覆盖倍数	1.72			

表 1-3: 南阳市邓州市土地储备项目:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.5	427.5	
第二年		427.5	427.5	
第三年		427.5	427.5	
第四年		427.5	427.5	
第五年	9,500.00	427.5	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	14,456.60
本息覆盖倍数	1.24			

表 1-4: 南阳市唐河县土地储备项目:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	21,128.72

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.15			

表 1-5：南阳市南召县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	15,529.27
本息覆盖倍数	1.27			

表 1-6：南阳市桐柏县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	44,712.14
本息覆盖倍数	1.46			

2、按照本次预测地价增速的 90%计算土地价格增速的情况下，南阳市本批土地储备项目本息覆盖倍数为：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,197.50	5,197.50	
第二年		5,197.50	5,197.50	
第三年		5,197.50	5,197.50	
第四年		5,197.50	5,197.50	
第五年	115,500.00	5,197.50	120,697.50	
合计	115,500.00	25,987.50	141,487.50	200,834.05
本息覆盖倍数	1.42			

按照本次预测地价增速的90%计算土地价格增速的情况下，各项目本息覆盖倍数如下：

表 2-1：南阳市西峡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	67,389.34
本息覆盖倍数	1.53			

表 2-2：南阳市内乡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		900.00	900.00	
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	40,745.07
本息覆盖倍数	1.66			

表 2-3：南阳市邓州市土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.50	427.50	
第二年		427.50	427.50	
第三年		427.50	427.50	
第四年		427.50	427.50	
第五年	9,500.00	427.50	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	14,011.37
本息覆盖倍数	1.20			

表 2-4：南阳市唐河县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	20,603.77

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.12			

表 2-5：南阳市南召县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	14,963.23
本息覆盖倍数	1.22			

表 2-6：南阳市桐柏县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	43,121.27
本息覆盖倍数	1.41			

3、按照本次预测地价增速的 80% 计算土地价格增速的情况下，南阳市本批土地储备项目本息覆盖倍数为：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,197.50	5,197.50	
第二年		5,197.50	5,197.50	
第三年		5,197.50	5,197.50	
第四年		5,197.50	5,197.50	
第五年	115,500.00	5,197.50	120,697.50	
合计	115,500.00	25,987.50	141,487.50	193,212.64
本息覆盖倍数	1.37			

按照本次预测地价增速的 80% 计算土地价格增速的情况下，各项目本息覆盖倍数如下：

表 3-1：南阳市西峡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	64,929.33
本息覆盖倍数	1.47			

表 3-2：南阳市内乡县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		900.00	900.00	
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	39,384.28
本息覆盖倍数	1.61			

表 3-3：南阳市邓州市土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.50	427.50	
第二年		427.50	427.50	
第三年		427.50	427.50	
第四年		427.50	427.50	
第五年	9,500.00	427.50	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	12,821.55
本息覆盖倍数	1.10			

表 3-4：南阳市唐河县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	20,088.38

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.09			

表 3-5：南阳市南召县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	14,413.62
本息覆盖倍数	1.18			

表 3-6：南阳市桐柏县土地储备项目：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	41,575.48
本息覆盖倍数	1.36			

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,认为南阳市申报 2019 年河南省南阳市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,为南阳市土地储备项目提供足够的资金支持,保证南阳市土地储备工作的顺利施工。同时,拆迁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,可以实现项目收益和融资自求平衡。

附件一：南阳市西峡县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件二：南阳市内乡县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件三：南阳市邓州市土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件四：南阳市唐河县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件五：南阳市南召县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件六：南阳市桐柏县土地储备项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年十二月十八日

附件一：

南阳市西峡县土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市西峡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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：西峡县土地储备中心

企业住所：西峡县国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：乔建新

开办资金：人民币 0.8 万元

宗旨和业务范围：对需要进行储备的土地使用权实施收购储备。土地收购储备，土地前期开发和整理，土地资源合理配置，土地市场投放。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积(亩)	规划用地性质
1	收储地块太平镇 3	南临东坪河滨河路, 其他三面环山	503.46	居住用地
2	收储地块太平镇 5	东临仲景路, 南邻太平 2 路, 西临太平大道, 北临太平 1 路		居住用地
3	收储地块太平镇 6	北临植物 1 路, 东临林海路, 其他两面环山		居住用地
4	收储地块太平镇 7	东临景区干道, 南临植物园路, 西临唐寺沟河, 北临植物 2 路		居住用地
5	收储地块太平镇 10	南临茱萸路, 其他三面环山		居住用地
6	收储地块太平镇 11	南临植物 2 路, 西临植物园, 其他两面环山		居住用地
7	收储地块太平镇 12	北临唐寺沟河, 东、南临植物园路, 西边临山		居住用地
8	收储地块太平镇 13	东临太平大道, 北临绿地, 其他两面环山		居住用地
9	收储地块太平镇 14	西临太平 4 路, 南临茱萸路, 其他两面环山		居住用地
10	收储地块太平镇 15	北临太东路, 南临鱼银路, 西临居民区, 东临山		居住用地
11	收储地块太平镇 17	一组北临太东路, 南临财富路, 东临山, 西临东坪河; 二组北临财富路, 其他三面环山		居住用地
12	收储地块太平镇 18	东临林海路, 西临植物 1 路, 其他两面环山		居住用地
居住用地小计			503.46	
1	收储地块太平镇 2	北临景区干路, 东临东坪路, 西、南临东坪河滨河路	312.87	商服用地
2	收储地块太平镇 8	北临太东路, 南临财富路, 其他两面环东坪河		商服用地
3	收储地块太平镇 9	北临太东路, 其他三面环东坪河		商服用地
4	收储地块太平镇 19	北临太东路, 南临财富路, 东临东坪河, 西临滨河绿地		商服用地
5	收储地块城区 33	东至李营路, 西至沙岭路, 南至汉冶路, 北至 312 国道		商服用地
6	收储地块太平镇 16	南临植物 2 路, 西临唐寺沟河, 东临景区干道, 北临山		商服用地

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积（亩）	规划用地性质
7	收储地块太平镇 4	东临东坪 2 路, 西邻东坪路, 南北临社区广场		商服用地
商服用地小计			312.87	
1	收储地块城区 29	东至红石桥路, 西至景湾路, 南至屈原路, 北至 312 国道	598.30	工业
2	收储地块城区 31-2	东至沪陕高速, 西至工业大道, 南至稻香路, 北至迎宾大道		工业
3	收储地块城区 32-2	东至拟建 312 国道, 西至创业大道, 南至汽配路, 北至慈梅路		工业
4	收储地块城区 30-1	东至跃营路, 南至双河路, 西至前岗路, 北至屈原路		物流仓储
5	收储地块城区 30-2	东至跃营路, 南至双河路, 西至前岗路, 北至屈原路		物流仓储
工业用地小计			598.30	
合计			1,414.63	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市西峡县用于收储的 24 宗地块土地储备项目计划总投资 44,868.64 万元,其中:申请土地储备政府专项债券 36,000.00 万元,项目单位自筹资金 8,868.64 万元。

4、资金平衡

根据《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)、《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号)、《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办〔2009〕38 号)、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)、《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 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)、《财政部、国土资源局、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)、《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)、《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号文)、《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)、《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)等文件的相关规定,上述地块出让收益扣除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。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于2019年度西峡县土地储备项目,收储土地主要用于工业、商住等。根据西峡县公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录,选取与本次收储土地距离较近的4宗已成交工业用地、5宗已成交居住用地及4宗已成交商服地块,并考虑本次土地储备地块容积率与上述13宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息,以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考,具体情况如下:

I 工业用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	土地单价 (万元/亩)
五里桥镇宋沟村庞沟组	11,568.00	工业	196.66	170.00	11.33
回车镇石梯村戴沟组	59,888.50	工业	1,018.10	170.00	11.33
寨根乡寨根村六组	1,883.00	工业	39.17	208.00	13.87
五里桥镇慈梅寺村张家营组	11,466.70	工业	194.93	170.00	11.33
平均值					11.97

II 居住用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	土地单价 (万元/亩)
五里桥镇葛营村封营组	16,697.13	居住	2,761.71	1,654.00	110.27
五里桥镇葛营村封营组	1,722.30	居住	312.94	1,817.00	121.13

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	土地单价 (万元/亩)
五里桥镇葛营村封营组	14,748.20	居住	1,675.40	1,136.00	75.73
太平镇唐寺沟村西沟组	7,713.28	居住	937.16	1,215.00	81.00
太平镇松树门村李家庄组	17,978.51	居住	2,238.32	1,245.00	83.00
平均值					94.23

III 商服用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	土地单价 (万元/亩)
新 312 国道以南北堂段	1,966.45	商服	161.25	820.00	54.67
世纪大道北侧、财富世家西侧	1,540.00	商服	357.28	2,320.00	154.67
稻香路中段北侧、南北大道以西、紫金路以东	2,333.30	商服	458.73	1,966.00	131.07
西坪镇花园关村十组	1,600.00	商服	71.84	449.00	29.93
平均值	7,439.75		1,049.10		92.58

根据西峡县近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 13 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 13 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 9.57 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价，以 75.38 万元/亩作为居住用地出让预测土地单价，以 74.07 万元/亩作为商服用地出让预测土地单价。

根据近五年西峡县政府工作报告，西峡县平均 GDP 增速为 9.86%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 计算居住用地土地和商服用地价格的增长，以 4.80% 计算工业用地价格的增长，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的增长，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
商服用地	8.00%	74.07	108.83	104.86	101.00
居住用地	8.00%	75.38	110.76	106.72	102.80
工业用地	4.80%	9.57	12.10	11.83	11.56

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商服用地出让收入	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	312.87	503.46	598.30	1,414.63
预测单价 (万元/亩)	108.83	110.76	12.10	
预测土地出让 收入	34,049.26	55,763.46	7,240.87	97,053.59

②、以预计增速的 90.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商服用地出让收入	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	312.87	503.46	598.30	1,414.63
预测单价 (万元/亩)	104.86	106.72	11.83	
预测土地出让 收入	32,806.72	53,728.52	7,076.56	93,611.80

③、以预计增速的 80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商服用地出让收入	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	312.87	503.46	598.30	1,414.63
预测单价 (万元/亩)	101.00	102.80	11.56	
预测土地出让 收入	31,600.72	51,753.43	6,915.25	90,269.40

(3) 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	97,053.59
上缴省级出让金	2,911.61
新增建设土地有偿使用费	1,320.33
提取国有土地收益金	1,941.07
提取农业开发基金	565.85
提取廉租房基金	2,911.61
提取教育基金	8,740.31
提取水利基金	8,740.31
可用于资金平衡的土地相关收益	69,922.50

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	93,611.80
上缴省级出让金	2,808.35
新增建设土地有偿使用费	1,320.33
提取国有土地收益金	1,872.24
提取农业开发基金	565.85
提取廉租房基金	2,808.35
提取教育基金	8,423.67
提取水利基金	8,423.67
可用于资金平衡的土地相关收益	67,389.34

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	90,269.40
上缴省级出让金	2,708.08
新增建设土地有偿使用费	1,320.33
提取国有土地收益金	1,805.39
提取农业开发基金	565.85
提取廉租房基金	2,708.08
提取教育基金	8,116.17
提取水利基金	8,116.17
可用于资金平衡的土地相关收益	64,929.33

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 36,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			36,000.00	4.50%	1,620.00
第二年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第三年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第四年	36,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00
第五年	36,000.00	36,000.00		4.50%	1,620.00
合计		36,000.00			8,100.00

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	69,922.50
本息覆盖倍数	1.59			

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	67,389.34
本息覆盖倍数	1.53			

③、以预计增速的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算西峡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		1,620.00	1,620.00	
第三年		1,620.00	1,620.00	
第四年		1,620.00	1,620.00	
第五年	36,000.00	1,620.00	37,620.00	
合计	36,000.00	8,100.00	44,100.00	64,929.33
本息覆盖倍数	1.47			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西峡县土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次西峡县土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

附件二：

南阳市内乡县土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市内乡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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：内乡县土地储备中心

举办单位：内乡县国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：符飒

开办资金：人民币 5 万元

宗旨和业务范围：为土地储备进行管理。存量资产盘活，土地资源优化配置，合理利用土地，依法垄断土地市场，规范土地交易行为，收购储备土地。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积(亩)	规划用地性质
1	郾都国际二期	郾都大道与长安路交叉口东北角区域	5.00	商住
2	菊城华府	菊城华府项目地块鹏翔路西侧区域	22.00	商住
3	产业集聚区安置	新法院西侧	60.00	商住
4	牧原创业广场	方山路与湍河东路交叉口东北角	71.00	商住
5	县衙拆迁安置遗留	临湍路与天渠路交叉口西南角	66.00	商住
6	火车站广场	宝天曼大道与飞龙大道交叉口东北侧	75.00	商住
居住用地小计			299.00	
1	纸制品产业园	长信路与鹤鸣路交叉口西南角区域	349.92	工业用地
2	华福包装园	方山路与工业路交叉口西北角区域	631.00	工业用地
工业用地小计			980.92	
合计			1,279.92	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市内乡县用于收储的8宗地块土地储备项目计划总投资22,253.00万元,其中:申请土地储备政府专项债券20,000.00万元,项目单位自筹资金2,253.00万元。

4、资金平衡

根据《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)、《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)、《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办〔2009〕38号)、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)、《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95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)、《财政部、国土资源局、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)、《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)、《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号文)、《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)、《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)等文件的相关规定,上述地块出让收益扣除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。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于2019年度内乡县土地储备项目,收储土地主要用于工业、商住等。根据内乡县公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录,选取与本次收储土地距离较近的5宗已成交工业用地及5宗已成交商住地块,并考虑本次土地储备地块容积率与下述10宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息,以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考,具体情况如下:

I 工业用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价(万 元/亩)
龙源路与工业路交叉口西南侧二期二区	79,955.23	工业	2,340.00	292.66	19.51
宝天曼大道与商圣路交叉口东北角	68,972.64	工业	2,036.00	295.19	19.68
工业路与方山路交叉口东北角一区	75,395.39	工业	2,220.00	294.45	19.63
工业路与方山路交叉口东北角二区	70,155.53	工业	2,080.00	296.48	19.77
工业路与方山路交叉口东北角三区	810.00	工业	24.00	296.30	19.75
平均值					19.67

II 商住用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万元/亩)
县衙路北侧县衙东侧(C3区)	9,146.49	商住	1,870.00	2,044.50	136.30
灵山路与永平路交叉口东南角二期A区	14,390.30	商住	1,980.00	1,375.93	91.73

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万元/亩)
郾都大道与飞龙大道交叉口东南角	33,827.26	商住	5,000.00	1,478.10	98.54
龙源路与牡珠沟河交叉口区域(一区) 区域	26,404.87	商住	4,530.00	1,715.59	114.37
龙源路与牡珠沟河交叉口区域(二区) 区域	70,819.02	商住	13,500.00	1,906.27	127.09
平均值					113.61

根据内乡县近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 10 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 10 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 15.73 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价，以 90.88 万元/亩作为商住用地出让预测土地单价。

根据近五年内乡县政府工作报告，内乡县平均 GDP 增速为 10.62%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 计算商住用地土地价格的 growth，以 4.80% 计算工业用地土地价格的 growth，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的 growth，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
商住用地	8.00%	90.88	133.54	128.67	123.94
工业用地	4.80%	15.73	19.89	19.44	19.00

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00% 比例计算土地价格及收入的 growth，测算内乡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	299.00	980.92	1,279.92
预测单价(万元/亩)	133.54	19.89	
预测土地出让收入	39,928.23	19,511.33	59,439.56

②、以预计增速的 90.00%比例计算土地价格及收入的增长,测算内乡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下:

单位:人民币万元

项目	商住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	299.00	980.92	1,279.92
预测单价(万元/亩)	128.67	19.44	
预测土地出让收入	38,471.16	19,068.58	57,539.74

③、以预计增速的 80.00%比例计算土地价格及收入的增长,测算内乡县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下:

单位:人民币万元

项目	商住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	299.00	980.92	1,279.92
预测单价(万元/亩)	123.94	19.00	
预测土地出让收入	37,056.93	18,633.90	55,690.84

(3) 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据,扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等,可用于资金平衡的土地收益情况分别如下:

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长,测算内乡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下:

单位:人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	59,439.56
上缴省级出让金	1,783.19
新增建设土地有偿使用费	1,365.25
提取国有土地收益金	1,188.79
提取农业开发基金	639.96

项目	金额
提取廉租房基金	1,783.19
提取教育基金	5,267.92
提取水利基金	5,267.92
可用于资金平衡的土地相关收益	42,143.34

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算内乡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	57,539.74
上缴省级出让金	1,726.19
新增建设土地有偿使用费	1,365.25
提取国有土地收益金	1,150.79
提取农业开发基金	639.96
提取廉租房基金	1,726.19
提取教育基金	5,093.13
提取水利基金	5,093.13
可用于资金平衡的土地相关收益	40,745.07

③、以预计增速的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算内乡县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	55,690.84
上缴省级出让金	1,670.73
新增建设土地有偿使用费	1,365.25
提取国有土地收益金	1,113.82
提取农业开发基金	639.96

项目	金额
提取廉租房基金	1,670.73
提取教育基金	4,923.04
提取水利基金	4,923.04
可用于资金平衡的土地相关收益	39,384.28

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 20,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			20,000.00	4.50%	900.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第五年	20,000.00	20,000.00		4.50%	900.00
合计		20,000.00			4,500.00

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算内乡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息 +	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		900.00	900.00	
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	42,143.34
本息覆盖倍数	1.72			

②、以预计增速的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算内乡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		900.00	900.00	
第三年		900.00	900.00	
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	40,745.07
本息覆盖倍数	1.66			

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算内乡县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	土地收益
第二年		900.00	900.00	
第三年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第四年		900.00	900.00	
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	39,384.28
本息覆盖倍数	1.61			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的内乡县土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次内乡县土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

附件三：

南阳市邓州市土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市邓州市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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：邓州市土地储备中心

企业住所：邓州市国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：陈志鹏

开办资金：人民币 42 万元

宗旨和业务范围：为保护与合理用地提供土地整理储备服务，负责全市土地收购储备工作。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积（亩）	规划用地性质
1	化纤产业园项目	邓襄路东侧、穰城路西侧、丹江大道两侧	489.40	工业
工业用地小计			489.40	
1	收回永盛油脂存量土地	文化南路东侧	57.25	商住
商住用地小计			57.25	
合计			546.65	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市邓州市用于收储的 2 宗地块土地储备项目计划总投资 12,024.69 万元，其中：申请土地储备政府专项债券 9,500.00 万元，项目单位自筹资金 2,524.69 万元。

4、资金平衡

根据《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）、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）、《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 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）、《财政部、国土资源局、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）、《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）、《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 号文）、《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）、《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）等文件的相关规定，上述地块出让收益扣除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。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于 2019 年度邓州市土地储备项目，收储土地主要用于工业、商住等。根据邓州市公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录，因近三年历史出让信息无商住用地，选取与本次收储土地距离较近的 3 宗已成交工业用地及 3 宗已成交居住地块，并考虑本次土地储备地块容积率与上述 6 宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

I 工业用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万 元/亩)
三贤路东侧、邓林路西侧	28,000.14	工业	945.00	337.50	22.50
丹江大道北侧、邓林路西侧	27,926.44	工业	943.00	337.67	22.51
工业大道北侧、三贤南路东侧	22,966.31	工业	776.00	337.89	22.53
平均值					22.51

II 居住用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	土地单价 (万元/亩)
灵山路北侧、业盛街西侧	16,809.28	居住	2,950.00	1,754.98	117.00
北京大道东侧、雷锋路南侧	7,783.84	居住	1,554.00	1,996.44	133.10
雷锋路北侧、中州大道东侧	13,861.17	居住	3,743.00	2,700.35	180.02
平均值					143.37

根据邓州市近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 6 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 6 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 18.01 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价，以 114.70 万元/亩作为商住用地出让预测土地单价。

根据近五年邓州市政府工作报告，邓州市平均 GDP 增速为 10.62%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 计算居住用地土地价格的的增长，以 4.80% 计算工业用地土地价格的的增长，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的的增长，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
商住用地	8.00%	18.01	22.77	22.25	21.74
工业用地	4.80%	114.70	168.53	162.38	138.48

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00% 比例计算土地价格及收入的的增长，测算邓州市土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	489.40	57.25	546.65
预测单价(万元/亩)	22.77	168.53	
预测土地出让收入	11,142.54	9,648.35	20,790.89

②、以预计增速的 90.00% 比例计算土地价格及收入的的增长，测算邓州市土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	489.40	57.25	546.65
预测单价(万元/亩)	22.25	162.38	
预测土地出让收入	10,889.69	9,296.26	20,185.95

③、以预计增速的 80.00% 比例计算土地价格及收入的的增长，测算邓州市土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积（亩）	489.40	57.25	546.65
预测单价（万元/亩）	21.74	138.48	
预测土地出让收入	10,641.46	7,927.89	18,569.35

（3）土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	20,790.89
上缴省级出让金	623.73
新增建设土地有偿使用费	728.87
提取国有土地收益金	415.82
提取农业开发基金	327.99
提取廉租房基金	623.73
提取教育基金	1,807.08
提取水利基金	1,807.08
可用于资金平衡的土地相关收益	14,456.60

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	20,185.95

项目	金额
上缴省级出让金	605.58
新增建设土地有偿使用费	728.87
提取国有土地收益金	403.72
提取农业开发基金	327.99
提取廉租房基金	605.58
提取教育基金	1,751.42
提取水利基金	1,751.42
可用于资金平衡的土地相关收益	14,011.37

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	18,569.35
上缴省级出让金	557.08
新增建设土地有偿使用费	728.87
提取国有土地收益金	371.39
提取农业开发基金	327.99
提取廉租房基金	557.08
提取教育基金	1,602.69
提取水利基金	1,602.69
可用于资金平衡的土地相关收益	12,821.55

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 9,500.00 万元。假设债券票面利率为 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			9,500.00	4.50%	427.50
第二年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第三年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第四年	9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50
第五年	9,500.00	9,500.00		4.50%	427.50
合计		9,500.00			2,137.50

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.50	427.50	
第二年		427.50	427.50	
第三年		427.50	427.50	
第四年		427.50	427.50	
第五年	9,500.00	427.50	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	14,456.60
本息覆盖倍数	1.24			

②、以预计增速的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.50	427.50	
第二年		427.50	427.50	
第三年		427.50	427.50	
第四年		427.50	427.50	
第五年	9,500.00	427.50	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	14,011.37
本息覆盖倍数	1.20			

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算邓州市土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		427.50	427.50	土地收益
第二年		427.50	427.50	
第三年		427.50	427.50	
第四年		427.50	427.50	
第五年	9,500.00	427.50	9,927.50	
合计	9,500.00	2,137.50	11,637.50	12,821.55
本息覆盖倍数	1.10			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的邓州市土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次邓州市土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

附件四：

南阳市唐河县土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市唐河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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：唐河县土地收购储备中心

企业住所：唐河县国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：白桦

开办资金：人民币 34.5 万元

宗旨和业务范围：调控土地市场，促进土地资源合理利用。实施土地收购，供地前期开发和管理，建立建设用地储备库，扩大土地储备量，创造净地出让条件。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积(亩)	规划用地性质
1	XZ2015-08 地块	兴达路南侧、旭升路 东侧、经四路两侧	1,600.00	工业用地
2	XZ2015-09 地块	兴达路南侧、盛鼎路 东侧		工业用地
3	CS2014-01 地块	工业路北侧、星江路 西侧		工业用地
4	CS2014-08 地块	伏牛路南侧、日月潭 东侧		工业用地
5	XZ2014-09 地块	日月潭东侧、兴达路 南侧		工业用地
6	XZ2014-10 地块	工业路北侧、唐起路 两侧		工业用地
7	XZ2014-07 地块	兴达路南侧、星江路 西侧		工业用地
8	CS2013-06 地块	工业路南侧、镍都路 西侧		工业用地
9	CS2013-02 地块	伏牛路南侧、唐升路 两侧		工业用地
10	CS2013-03 地块	兴达路南侧、星江路 东侧		工业用地
11	CS2013-05 地块	工业路北侧、镍都路 西侧		工业用地
12	CS2013-07 地块	星江路东侧、兴隆路 南北两侧		工业用地
13	CS2013-08 地块	伏牛路南侧、日月潭 路东侧		工业用地
14	CSG2013-01 地块	伏牛路北侧、盛鼎路 西侧		工业用地
15	CSG2013-13 地块	盛居路南侧、唐飞路 西侧		工业用地
16	CSG2013-14 地块	工业路南侧、河顺路 西侧		工业用地
17	CS2012-07 地块	伏牛路南侧、文峰路 西侧、没良心沟两侧		工业用地
工业用地小计			1,600.00	
合计			1,600.00	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市唐河县用于收储的 17 宗地块土地储备项目计划总投资 23,000.00 万元,其中:申请土地储备政府专项债券 15,000.00 万元,项目单位自筹资金 8,000.00 万元。

4、资金平衡

根据《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)、《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号)、《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办〔2009〕38 号)、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南

省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)、《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95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)、《财政部、国土资源局、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)、《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)、《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号文)、《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)、《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)等文件的相关规定,上述地块出让收益扣除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。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于2019年度唐河县土地储备项目,收储土地主要用于工业、商住等。根据唐河县公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录,选取与本次收储土地距离较近的4宗已成交工业用地,并考虑本次土地储备地块容积率与已成交用地的差异及地块所处的位置等信息,以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考,具体情况如下:

土地位置/宗地编号	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万 元/亩)
TP2018--5号	5,628.84	工业	136.00	241.61	16.11
TP2018--9号	3,043.31	工业	75.00	246.44	16.43
TP2018--10号	22,005.09	工业	535.00	243.13	16.21
TP2017--06号	25,558.08	工业	1,110.00	434.30	28.95
平均值					19.42

根据唐河县近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 4 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 4 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 15.54 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价。

根据近五年唐河县政府工作报告，唐河县平均 GDP 增速为 10.62%，基于谨慎性原则要求，采用 8% 计算居住用地土地价格的增长；以 4.8% 计算工业用地土地价格的增长，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的增长，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
工业用地	4.8%	15.54	19.65	19.20	18.76

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00% 比例计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)		1,600.00	1,600.00
预测单价(万元/亩)		19.65	
预测土地出让收入		31,432.16	31,432.16

②、以预计增速的 90.00% 比例计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)		1,600.00	1,600.00
预测单价(万元/亩)		19.20	
预测土地出让收入		30,718.90	30,718.90

③、以预计增速的 80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积（亩）		1,600.00	1,600.00
预测单价（万元/亩）		18.76	
预测土地出让收入		30,018.65	30,018.65

（3）土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	31,432.16
上缴省级出让金	942.96
新增建设土地有偿使用费	1,706.68
提取国有土地收益金	628.64
提取农业开发基金	800.00
提取廉租房基金	942.96
提取教育基金	2,641.09
提取水利基金	2,641.09
可用于资金平衡的土地相关收益	21,128.72

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	30,718.90
上缴省级出让金	921.57
新增建设土地有偿使用费	1,706.68
提取国有土地收益金	614.38
提取农业开发基金	800.00
提取廉租房基金	921.57
提取教育基金	2,575.47
提取水利基金	2,575.47
可用于资金平衡的土地相关收益	20,603.77

③、以预计增速的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	30,018.65
上缴省级出让金	900.56
新增建设土地有偿使用费	1,706.68
提取国有土地收益金	600.37
提取农业开发基金	800.00
提取廉租房基金	900.56
提取教育基金	2,511.05
提取水利基金	2,511.05
可用于资金平衡的土地相关收益	20,088.38

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			15,000.00	4.50%	675.00
第二年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第三年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第四年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第五年	15,000.00	15,000.00		4.50%	675.00
合计		15,000.00			3,375.00

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	21,128.72
本息覆盖倍数	1.15			

②、以预计增速的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	20,603.77
本息覆盖倍数	1.12			

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算唐河县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	土地收益
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	675.00	
第四年		675.00	675.00	
第五年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	15,000.00	3,375.00	18,375.00	20,088.38
本息覆盖倍数	1.09			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次唐河县土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

附件五：

南阳市南召县土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市南召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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：南召县土地收购储备中心

企业住所：南召县国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：田炳秀

开办资金：人民币 27 万元

宗旨和业务范围：为土地储备提供管理保障，土地收购储备，土地收购储备资金管理运作。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积（亩）	规划用地性质
1	南召县 2015 年度第一批城乡建设用地增减挂钩项目征收土地	南召县城东滨河南路与新世纪大道东北角	156.95	居住用地
2	南召县 2016 年度第一批调整城市建设用地区位	南召县环城北路以南、人民东路以北	32.77	居住用地
3	南召县 2016 年度第二批城市建设用地	南召县环城北路以北	10.00	居住用地
居住用地小计			199.71	
1	南召县 2017 年度第一批城市建设用地	南召县经四路与和平路西北角	27.03	商服用地
商服用地小计			27.03	
1	南召县 2015 年度第一批城市建设用地	南召县光明路以北、西环路以东（临西环路）	59.90	工业用地
工业用地小计			59.90	
合计			286.64	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市南召县用于收储的 5 宗地块土地储备项目计划总投资 15,570.37 万元，其中：申请土地储备政府专项债券 10,000.00 万元，项目单位自筹资金 5,570.37 万元。

4、资金平衡

根据《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）、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）、《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 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）、《财政部、国土资源局、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）、《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）、《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 号文）、《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)、《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)等文件的相关规定,上述地块出让收益扣除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。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于2019年度南召县土地储备项目,收储土地主要用于工业、商住等。根据南召县公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录,选取与本次收储土地距离较近的3宗已成交工业用地、3宗已成交居住用地及3宗已成交商服用地,并考虑本次土地储备地块容积率与已成交用地的差异及地块所处的位置等信息,以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考,具体情况如下:

I 工业用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元/ m ²)	土地单价(万 元/亩)
县产业集聚区理想大道以南	25,328.64	工业	730.00	288.21	19.21
南召县产业集聚区黄洋南路与理想大道交叉口东北角	164,913.68	工业	4,750.00	288.03	19.20
南召县产业集聚区黄洋路以东、阳光大道以南、龙盘路以北	66,666.60	工业	1,920.00	288.00	19.20
平均值					19.20

II 居住用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元/ m ²)	土地单价 (万元/亩)
城区规划现代北街以南、现代路以北、友谊路以西	64,174.10	居住	8,700.00	1,355.69	90.38
县城关镇 G207 国道以北	3,751.40	居住	317.00	845.02	56.33
南召县党校斜对面	218.73	居住	32.00	1,462.99	97.53
平均值					81.42

III 商服用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元/ m ²)	土地单价 (万元/亩)
南召县南河店镇韩村(五朵山高速入口与 S333 交叉口南边)	3,442.00	商服	182.00	528.76	35.25
南召县云阳镇老城居民委员会(城隍庙东侧)	4,568.27	商服	338.50	740.98	49.40
南阳市鸭河工区皇路店镇	6,211.63	商服	301.00	484.57	32.31
平均值					38.99

根据南召县近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 9 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 9 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 15.36 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价，以 65.13 万元/亩作为居住用地出让预测土地单价，以 31.19 万元/亩作为商服用地出让预测土地单价。

根据近五年南召县政府工作报告，南召县平均 GDP 增速为 10.62%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 计算居住用地和商住用地土地价格的的增长，以 4.80% 计算工业用地土地价格的的增长，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的增长，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
居住用地	8.00%	65.13	95.70	92.21	88.82
商服用地	8.00%	31.19	45.83	44.15	42.53
工业用地	4.80%	15.36	19.42	18.98	18.55

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00% 比例计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	199.71	27.03	59.90	286.64

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
预测单价(万元/亩)	95.70	45.83	19.42	
预测土地出让收入	19,112.85	1,238.72	1,163.41	21,514.98

②、以预计增速的 90.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	199.71	27.03	59.90	286.64
预测单价(万元/亩)	92.21	44.15	18.98	
预测土地出让收入	18,415.38	1,193.51	1,137.01	20,745.90

③、以预计增速的 80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	199.71	27.03	59.90	286.64
预测单价(万元/亩)	88.82	42.53	18.55	
预测土地出让收入	17,738.42	1,149.64	1,111.09	19,999.15

(3) 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	21,514.98

项目	金额
上缴省级出让金	645.45
新增建设土地有偿使用费	267.53
提取国有土地收益金	430.30
提取农业开发基金	114.66
提取廉租房基金	645.45
提取教育基金	1,941.16
提取水利基金	1,941.16
可用于资金平衡的土地相关收益	15,529.27

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	20,745.90
上缴省级出让金	622.38
新增建设土地有偿使用费	267.53
提取国有土地收益金	414.92
提取农业开发基金	114.66
提取廉租房基金	622.38
提取教育基金	1,870.40
提取水利基金	1,870.40
可用于资金平衡的土地相关收益	14,963.23

③、以预计增速的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	19,999.15

项目	金额
上缴省级出让金	599.97
新增建设土地有偿使用费	267.53
提取国有土地收益金	399.98
提取农业开发基金	114.66
提取廉租房基金	599.97
提取教育基金	1,801.70
提取水利基金	1,801.70
可用于资金平衡的土地相关收益	14,413.62

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			10,000.00	4.50%	450.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.50%	450.00
合计		10,000.00			2,250.00

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	15,529.27
本息覆盖倍数	1.27			

②、以预计增速的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	14,963.23
本息覆盖倍数	1.22			

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算南召县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		450.00	450.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	14,413.62
本息覆盖倍数	1.18			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次南召县土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

附件六：

南阳市桐柏县土地储备项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市桐柏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，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1、项目实施主体基本情况

单位名称：桐柏县土地储备中心

企业住所：桐柏县国土资源局

企业性质：事业单位

法定代表人：李晓华

开办资金：人民币 128 万元

宗旨和业务范围：为土地储备提供服务，负责县城内土地收购储备工作，筹措管理土地储备资金，负责储备土地的招标、拍卖、信息服务等。

2、项目基本情况

序号	项目名称	位置及四至	可出让面积(亩)	规划用地性质
1	2017年度第一批城市建设用地 宗地 1	以邵庄村仓房租, 向庄村吴寨组四周	43.92	居住用地
2	2017年度第一批城市建设用地 宗地 2	以邵庄村邵庄组四周		居住用地
3	2017年度第一批城市建设用地 宗地 3	以东环社区庵上组四周		居住用地
居住用地小计			43.92	
1	2017年度第一批城市建设用地 宗地 5	以周庄村四周范围	780.51	商服用地
2	2016年度第二批乡镇建设 宗地 1	以周庄村陡坡组、贺冲组、小刘庄组, 西湾村南湾组、王老庄组、徐家棚组、晏庄组四周		商服用地
商服用地小计			780.51	
1	2016年度第一批乡镇建设 宗地 1	以向庄村蔡营组、邓庄组、下学组、岳庄组, 周庄村余庄组四周	516.15	工业用地
2	2016年度第一批乡镇建设 宗地 2	以胡岗村胡岗组、张北组四周		工业用地
3	2016年度第二批乡镇建设 宗地 2	以向庄村蔡营组、尹西组四周		工业用地
4	2016年度第二批乡镇建设 宗地 3	以黄棚村大水湾组, 周庄村新王庄组四周		工业用地
5	2017年度第一批城市建设用地 宗地 4	以周庄村四周范围		工业用地
工业用地小计			516.15	
合计			1,340.58	

3、投资估算与资金筹措方式

南阳市桐柏县用于收储的 10 宗地块土地储备项目计划总投资 30,800.00 万元,其中:申请土地储备政府专项债券 25,000.00 万元,项目单位自筹资金 5,800.00 万元。

4、资金平衡

根据《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)、《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综(2006)68号)、《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办(2009)38号)、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综(2004)103号)、

《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95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）、《财政部、国土资源局、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）、《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）、《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号文）、《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）、《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）等文件的相关规定，上述地块出让收益扣除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。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次募集资金计划用于2019年度桐柏县土地储备项目，收储土地主要用于工业、商住等。根据桐柏县公共资源交易中心公告的土地出让信息及其他历史出让记录，选取与本次收储土地距离较近的3宗已成交居住用地、3宗已成交工业地块及3宗已成交商服地块，并考虑本次土地储备地块容积率与上述9宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

I 居住用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价(万 元/亩)
桐银路东侧、淮河路东延南侧	8,464.84	居住	2,816.00	3,326.70	221.78
盘古大道与太白路交叉口东南角	10,380.52	居住	2,002.00	1,928.61	128.57
城关镇阳光花园西侧、世纪大道北侧	17,158.27	居住	3,415.00	1,990.29	132.69
平均值					161.01

II 工业用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万元/亩)
化工产业集聚区碱都大道与淮能大道 交叉口西南角	52,158.64	工业	1,204.00	230.83	15.39
化工产业集聚区碱都大道与淮能大道 交叉口西南角	105,997.24	工业	2,449.00	231.04	15.40
乙六街南侧、兴业路北侧、淮渎路西侧、 经十路东侧	20,937.71	工业	685.00	327.16	21.81
平均值					17.53

III 商服用地

土地位置	土地面积 (m ²)	土地 用途	成交价 (万元)	土地单价(元 /m ²)	土地单价 (万元/亩)
城关镇东风桥头东侧	363.99	商服	34.76	954.97	63.66
安棚镇碱都大道与新安路东南角	2,931.69	商服	158.00	538.94	35.93
桐柏县埠江镇前埠村 312 国道南侧	2,236.25	商服	162.00	724.43	48.30
平均值					49.30

根据桐柏县近两年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 9 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 9 宗已出让土地平均土地单价的 80%，即以 128.81 万元/亩作为居住用地出让预测土地单价，以 14.03 万元/亩作为工业用地出让预测土地单价，以 39.44 万元/亩作为商服用地出让预测土地单价。

根据近五年桐柏县政府工作报告，桐柏县平均 GDP 增速为 9.98%，基于谨慎性原则要求，以 8.00% 计算商服用地及居住用地土地价格的增加，以 4.80% 计算工业用地价格的增加，然后分别以 100%、90%、80% 概率计算土地价格及土地出让收入的增长，假设本次拟出让土地于 2023 年挂牌出让，则预测 2023 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	预计增速	土地单价 (万元/亩)	以预计增速的 100.00%预测	以预计增速的 90.00%预测	以预计增速的 80.00%预测
居住用地	8.00%	128.81	189.27	182.36	175.66
工业用地	4.80%	14.03	17.73	17.33	16.94
商服用地	8.00%	39.44	57.95	55.83	53.78

(2) 土地出让收入预测

①、以预计增速的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	43.92	780.51	516.15	1,340.58
预测单价(万元/亩)	189.27	57.95	17.73	
预测土地出让收入	8,312.57	45,227.56	9,152.93	62,693.07

②、以预计增速的 90.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	43.92	780.51	516.15	1,340.58
预测单价(万元/亩)	182.36	55.83	17.33	
预测土地出让收入	8,009.23	43,577.10	8,945.24	60,531.56

③、以预计增速的 80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目 2023 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	居住用地出让收入	商服用地出让收入	工业用地出让收入	合计
土地面积(亩)	43.92	780.51	516.15	1,340.58
预测单价(万元/亩)	175.66	53.78	16.94	
预测土地出让收入	7,714.80	41,975.18	8,741.33	58,431.31

(3) 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以预计增速的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	62,693.07
上缴省级出让金	1,880.79
新增建设土地有偿使用费	1,251.21
提取国有土地收益金	1,253.86
提取农业开发基金	536.23
提取廉租房基金	1,880.79
提取教育基金	5,589.02
提取水利基金	5,589.02
可用于资金平衡的土地相关收益	44,712.14

②、以预计增速的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	60,531.56
上缴省级出让金	1,815.95
新增建设土地有偿使用费	1,251.21
提取国有土地收益金	1,210.63
提取农业开发基金	536.23
提取廉租房基金	1,815.95
提取教育基金	5,390.16
提取水利基金	5,390.16
可用于资金平衡的土地相关收益	43,121.27

③、以预计增速的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	58,431.31
上缴省级出让金	1,752.94
新增建设土地有偿使用费	1,251.21
提取国有土地收益金	1,168.63
提取农业开发基金	536.23
提取廉租房基金	1,752.94
提取教育基金	5,196.94
提取水利基金	5,196.94
可用于资金平衡的土地相关收益	41,575.48

2、应付本息情况

(1) 本次拟申报专项债券 25,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，债券存续期满还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			25,000.00	4.50%	1,125.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00
第五年	25,000.00	25,000.00		4.50%	1,125.00
合计		25,000.00			5,625.00

(2) 土地出让金收入对融资成本覆盖倍数测算

①、以预计增速的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	44,712.14
本息覆盖倍数	1.46			

②、以预计增速的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	43,121.27
本息覆盖倍数	1.41			

③、以预计增速的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算桐柏县土地储备项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000.00	1,125.00	26,125.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	41,575.48
本息覆盖倍数	1.36			

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桐柏县土地储备项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次桐柏县土地储备项目申请土地储备专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。



营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码 911100000785632412

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

执行事务合伙人 王子龙

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

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;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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

01 11 日
年 月 日

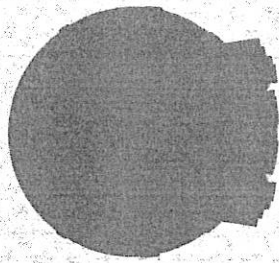
证书序号: NO. 019862

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 德美(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 王子龙

办公场所: 北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

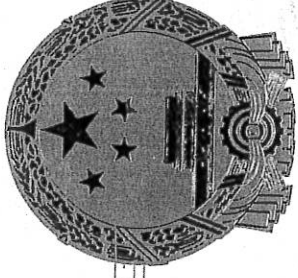
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010075

注册资本(出资额): 1740万元

批准设立文号: 京财会许可[2013]0052号

批准设立日期: 2013-08-09



证书序号: 000426

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

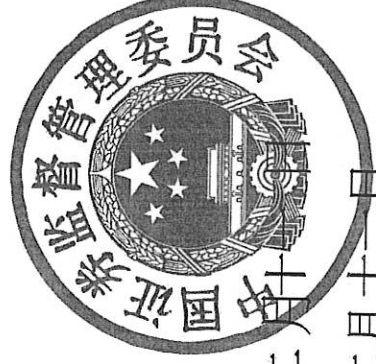
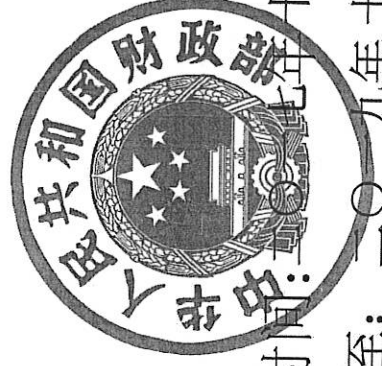
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王子龙

证书号: 51

发证时间: 二〇一九年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日





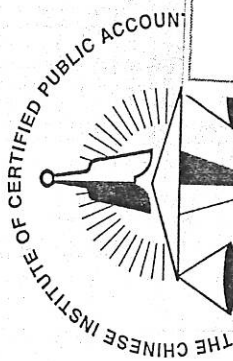
格，继续有效一年。
 In 2017 is valid for another year after
 this renewal.



证书编号：
 No. of Certificate 410000150018

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 2006 年 4 月 18 日
 /y /m /d

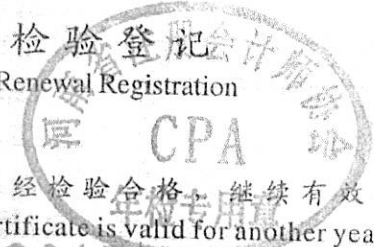


姓名：吴亚杰
 证书编号：410000150018

姓名 吴亚杰
 性别 女
 出生日期 1967-03-01
 工作单位 亚太集团会计师事务所有限公司
 身份证号码 410105670301332



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



2018年3月30日

日
/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.

年 月 日
/y /m /d



杨杰

姓 Full name 杨杰
性 Sex 女
出生 Date of birth 1982-07-27
工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410221198207270821

