

兰考县2019年第一批土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

北方亚事咨评字〔2018〕第 01-244 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年十二月十七日



兰考县2019年第一批土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

北方亚事咨评字（2018）第 01-244 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托，对兰考县 2019 年第一批土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具评价报告。我们评估的依据是《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号），在评估过程中我们结合本期债券的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的评估程序，现将评估情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

兰考县 2019 年第一批土地储备项目拟申请使用土地储备专项债券资金 89,600.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，到期后一次还本，自发行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	票面利率	应付利息
第一年	-		89,600.00	4.50%	4,032.00
第二年	89,600.00		89,600.00	4.50%	4,032.00
第三年	89,600.00		89,600.00	4.50%	4,032.00
第四年	89,600.00		89,600.00	4.50%	4,032.00
第五年	89,600.00	89,600.00	89,600.00	4.50%	4,032.00
合计		89,600.00			20,160.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

兰考县 2019 年第一批土地储备项目根据兰考县 2017 年至 2018 年土地交易数据，选取本次收储的 16 个项目周边地块近 3 年的交易数据。

根据项目收益与融资自求平衡的兰考县 2019 年第一批土地储备项目地块的预计出让价，均低于其周边以往成交均价，此次预测按照实施方案预计出让单价和历史成交价比较，预测出让单价，即 16 个项目商业、住宅按 150 万元/亩，工业地按 15 万元/亩出让进行预测。

兰考县 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.1%、10.6%和 9.5%，近三年平均增速 10.0%；根据 2018 年兰考县政府工作报告，2018 年兰考县 GDP 预计增速为 9.0%，此次预测按照兰考县 GDP 近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.0%。

2、出让产生的净现金流入

假设兰考县 2019 年第一批土地储备项目，收储土地预计 2020 年挂牌并当年出让完毕，通过对 2017 年以来项目周边出让土地平均地价的查询，分别以兰考县 GDP 目标增速（9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第二年末土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，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 2018 年 GDP 目标	按 2018 年 GDP 目标	按 2018 年 GDP 目标
	增速 9%的 100%	增速 9%的 90%	增速 9%的 80%
兰考县 2019 年第一批土地储备项目	338,242.21	337,143.98	336,045.76

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.08；

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.07；

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.06。

表 1：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 100%比例计算土地价格的生长的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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	338,242.21
第三年		4,032.00	4,032.00	
第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	338,242.21
本息覆盖倍数				3.08

表 2：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 90%比例计算土地价格的生长的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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	337,143.98
第三年		4,032.00	4,032.00	
第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	337,143.98
本息覆盖倍数				3.07

表 3：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 80%比例计算土地价格的生长的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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	336,045.76
第三年		4,032.00	4,032.00	
第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	336,045.76
本息覆盖倍数				3.06



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，认为兰考县 2019 年土地储备募投项目可以为兰考县 2019 年第一批土地储备项目提供足够的资金支持，保证兰考县本次土地储备项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，可为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的土地储备专项债券资金的还本付息要求，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本次发行兰考县 2019 年第一批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。

(此页无正文)

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



资产评估师:

(签名并盖章)



资产评估师:

(签名并盖章)



中国.北京

二〇一八年十二月十七日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

本次预测以“兰考县2019年第一批土地储备”预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2017年以来项目周边地块成交情况、2018年兰考县生产总值的目标增速、政策性计提和上解支出等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制兰考县2019年第一批土地储备项目土地出让收益预测表。

二、发行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无重大变化；
- (三) 与项目相关的法律法规无重大变化；
- (四) 相关主体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预见因素对项目造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位基本情况

机构名称：兰考县土地储备开发中心

机构性质：事业单位

统一社会信用代码：12410225674144991J

机构地址：河南省兰考县土地储备开发中心中原路33号

负责人：翟世栋

有效期：2017年04月24日至2022年04月24日

开办资金：6.7万元

业务范围：加强土地节约集约利用，实现土地宏观调控。土地收购储备，土地前期开发利用。

（二）项目概况

1、土地收储范围

兰考县2019年第一批土地储备项目涉及征收土地总面积为621.99公顷，折合9330亩，共包括16个地块，全部为新增建设用地，分别分布于兰考县城市建成区的周边位置

（1）土地收储规模

本项目征收土地总面积为621.99公顷，用于统一管理与规划，涉及兰考县城东社区、城南社区、城西社区、城北社区、城春社区、孙庄、豆寨、范楼、韩村、鲁屯、蔡楼、郭铎寨、五里铺、康寨村、五爷庙、谷营三村、胡集、牛王庙、朱庄、庙台村、惠窑村、二坝寨村、狮子固村、薛楼村、西陈寨、崔庄、杨山寨等27个村庄社区。

（2）项目投资

本项目总投资主要包括第一部分费用（包括土地征收费用、征地服务费用、土地平整费用）、第二部分费用（包括建设单位管理费、前期工作费）、预备费、建设期利息等。经计算，项目总投资为112000万元。

（3）资金平衡

近年来，兰考县不断加强县城基础设施建设，不断推进社会经济发展，取得了显著的成绩，随着兰考县经济的持续健康发展和县城基础设施的配套完善，为进一步提升兰考县的整体建设水平，按照兰考县城市建设总体规划提出了本项目，通过本项目的实施，对兰考县城周边区域村庄社区的16块土地实行统一征收储备，统一规划后在进行挂牌交易，实行公开招标拍卖，政府所得的土地收益将用于基础设施建设和土地的开发整理。

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。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低

专项债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%。例如：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。

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

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如土地储备领域专项债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。

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）、《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）等相关文件规定等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

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

兰考县2019年第一批土地储备项目收益及现金流入预测以16宗土地收入为基础，通过对2017年以来项目周边地块成交的情况、GDP的增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

（二）项目收益及现金流入预测

根据兰考县2017年至2018年土地交易数据，选取本次收储的16个项目周边地块近3年的交易数据。

根据项目收益与融资自求平衡的16个项目地块的预计出让价，均低于其周边以往成交均价，此次预测按照实施方案预计出让单价和历史成交价比较，预测出让单价，即16个项目商业、住宅按150万元/亩，工业地按15万元/亩出让进行预测。

兰考县2015-2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为10.1%、10.6%和9.5%，近三年平均增速10.0%；根据2018年兰考县政府工作报告，2018年兰考县GDP预计增速为9.0%，此次预测按照兰考县GDP近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速9.0%。

土地储备收益预测表

地块编号	项目	土地所有权属	土地性质	可规划面积（亩）	土地级别	土地市场价（万元/亩）	土地出让收入（万元）
1	文体路北侧、济阳大道西侧	城春社区	住宅	345	2级	150.00	51,750.00

2	济阳大道东侧、新一高西侧	孙庄、豆寨、范楼、韩村、惠窑	文化娱乐用地					-
3	林泉路北侧、兰坝路西侧	韩村	住宅	278	2级	150.00		41,700.00
4	兰坝路东侧、东辰路北侧	二坝寨、鲁屯、蔡楼	住宅	396	2级	150.00		59,400.00
5	东辰路北侧、东明大道西侧	郭铎寨、五里铺	住宅	173	2级	150.00		25,950.00
6	健康路北侧、济阳大道西侧	城东社区	住宅	600	2级	150.00		90,000.00
7	人民路北侧、麒麟湖东侧	城南社区一组	工业	600	3级	15.00		9,000.00
8	健康路北侧、兰商干渠南侧	城西社区、城北社区	其他用地				-	-
9	兰商干渠南侧、东明大道西侧	康寨村	住宅	500	2级	150.00		75,000.00
10	车站路北侧、中山路南侧	五爷庙	住宅	500	2级	150.00		75,000.00
11	车站路南侧、济阳大道西侧、陇海路北侧	谷营三村	工业	1500	3级	15.00		22,500.00
12	陇海路南侧、310国道两侧	惠窑村	工业	500	2级	15.00		7,500.00
13	三义路西侧、中州路北侧	惠窑村	工业	132	2级	15.00		1,980.00
14	240国道西侧、陇海铁路南侧	胡集、牛王庙、五爷庙、朱庄	工业	2500	2级	15.00		37,500.00
15	310国道南侧、郑徐高铁站广场北侧	庙台村	其他用地				-	-
16	航海路南侧、240国道西侧	惠窑村	工业	773	2级	15.00		11,595.00
	合计			8797				523,796.55

结合土地价格预期增长率预测土地出让收入。收储土地预计2020年挂牌并当年出让完毕。土地出让收入预计523,796.55万元。

五、项目成本

1、土地出让税费

(1) 上缴省财政费用

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），将土地出让总价款的3%省集中管理使用，则上缴省财政费用为：

$$\begin{aligned}
 \text{上缴省财政费用} &= \text{土地出让总收入} \times 3\% \\
 &= 523,796.55 \times 3\% \\
 &= 15,713.90 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

(2) 上缴农业土地开发资金

根据用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法（财综〔2004〕49号），土地出让金划出的农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） × 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列。根据河南省土地专项资金管理试行办法的通知豫政办〔2009〕38号，市、县（市、区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

本次土储项目地处河南省开封市兰考县土地储备开发中心，其土地出让平均纯收益征收等别按照开封市兰考县土地储备开发中心所属十四级测算，即20元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{上缴农业土地开发资金} &= \text{土地出让面积} \times \text{平均纯收益征收标准} \times 30\% \\ &= 9,330.00 \text{ 亩} \times 666.67 \text{ 平方米/亩} \div 10,000.00 \times 20 \text{ 元/平方米} \\ &\quad \times 30\% \\ &= 3,732.02 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

(3) 国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号）国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%计算。则：

$$\begin{aligned} \text{国有土地收益基金} &= \text{土地出让总收入} \times 2\% \\ &= 523,796.55 \quad \times 2\% \\ &= 10,475.93 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

(4) 保障性安居工程资金

根据《关于贯彻财综〔2010〕95号文件进一步加强保障性安居工程资金管理的通知》（财综〔2010〕95号），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）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

$$\begin{aligned} \text{保障性安居工程资金} &= \text{土地出让总收入} \times 3\% \\ &= 523,796.55 \times 3\% \\ &= 15,713.90 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(5) 新增建设用地有偿使用费

根据《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）的相关要求，按照项目所在地十四等新增建设用地土地有偿使用费征收等别，为14元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{新增建设用地有偿使用费} &= \text{土地出让面积} \times \text{等级收费标准} \\ &= 9,330.00 \text{ 亩} \times 666.67 \text{ 平方米/亩} \div 10,000.00 \times 14 \text{ 元/平方米} \\ &= 8,708.04 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

土地出让税费=上缴省财政费用+上缴农业土地开发资金+国有土地收益基金+保障性安居工程资金+新增建设用地有偿使用费

$$\begin{aligned} &= 15,713.90 + 3,732.02 + 10,475.93 + 15,713.90 + 8,708.04 \\ &= 54,343.79 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2、土地开发费用

根据土地储备取当地的土地状况及相关开发费用水平，对土地开发费用估算为5万元/亩，即75元/平方米。即：

$$\begin{aligned} \text{土地开发费用} &= \text{土地出让面积} \times \text{单位面积开发费用} \\ &= 9,330.00 \text{ 亩} \times 5 \text{ 万元/亩} \\ &= 46,650.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

3、农田水利保障基金

根据《关于从土地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）的文件要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为

计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

$$\begin{aligned} \text{农田水利保障基金} &= (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ &= (523,796.55 - 54,343.79 - 46,650.00) \times 10\% \\ &= 42,280.28 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

4、教育基金

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）的内容及要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

$$\begin{aligned} \text{教育基金} &= (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ &= (523,796.55 - 54,343.79 - 46,650.00) \times 10\% \\ &= 42,280.28 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

5、土地出让净收益

土地出让净收益为总收入扣除相关税费、土地开发费用、农田水利保障基金及教育基金后的净额。则：

$$\begin{aligned} \text{土地出让净收益} &= \text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用} - \text{农田水利保障基金} - \text{教育基金} \\ &= 523,796.55 - 54,343.79 - 46,650.00 - 42,280.28 - 42,280.28 \\ &= 338,242.21 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

六、现金流覆盖还本付息的测算

假设兰考县 2019 年第一批土地储备项目，收储土地预计 2020 年挂牌并当年出让完毕，通过对 2017 年以来项目周边出让土地平均地价的查询，分别以兰考县

GDP 目标增速（9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，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 2018 年 GDP 目标	按 2018 年 GDP 目标	按 2018 年 GDP 目标
	增速 9%的 100%	增速 9%的 90%	增速 9%的 80%
兰考县 2019 年第一批土地储备项目	338,242.21	337,143.98	336,045.76

兰考县 2019 年第一批土地储备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财政统筹解决。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况的查询，兰考县 2019 年第一批土地储备项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期两年全部出售完土地，按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.08；按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.07；按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.06。

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.08；

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.07；

按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.06。

表 1：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 100%比例计算土地价格的的增长的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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	338,242.21
第三年		4,032.00	4,032.00	

第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	338,242.21
本息覆盖倍数				3.08

表 2：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 90%比例计算土地价格的增长的
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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	337,143.98
第三年		4,032.00	4,032.00	
第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	337,143.98
本息覆盖倍数				3.07

表 3：按 2018 年兰考县 GDP 目标增速 9%的 80%比例计算土地价格的增长的
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		4,032.00	4,032.00	
第二年		4,032.00	4,032.00	336,045.76
第三年		4,032.00	4,032.00	
第四年		4,032.00	4,032.00	
第五年	89,600.00	4,032.00	93,632.00	
合计	89,600.00	20,160.00	109,760.00	336,045.76
本息覆盖倍数				3.06

七、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，认为兰考县 2019 年第一批土地储备募投项目可以为兰考县 2019 年第一批土地储备项目提供足够的资金支持，保证兰考县本

次土地储备项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，可为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的土地储备专项债券资金的还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。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，本次评价的兰考县 2019 年第一批土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年兰考县生产总值 9.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收益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的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

八、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。

九、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次发行兰考县 2019 年第一批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。



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

执行事务合伙人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

经营范围 资产评估；经济贸易咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及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。）



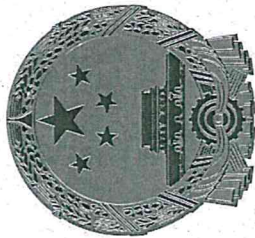
在线扫码获取详细信息

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 年 06 月 28 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

发证时间：二〇一六年二月

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司



以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王本楠

性别：男

登记编号：11130097

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过（2018-03-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王本楠

本人印鉴：

资产评估师
王本楠
11130097



打印时间：2018年6月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋利强

性别：男

登记编号：41140014

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2014-07-24

年检信息：通过（2018-03-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：宋利强

本人印鉴：
资产评估师
宋利强
41140014



打印时间：2018年4月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>