

2019 年舞阳县土地储备项目  
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 年舞阳县土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2018）第 0190-1 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 年舞阳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 年舞阳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 年舞阳县土地储备项目拟申请专项债券资金 4.6225 亿元，期限五年。假设债券票面利率 4.50%（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 2.90%-4.80%之间，波动幅度明显大于 2016 年的 2.30%-3.60%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 10 个省份发行地方政府债券合计 2,195 亿元（人民币，下同），一般债券、专项债券分别发行 1,426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%，发行利率呈现上涨趋势，故假设债券票面利率 4.50%），期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，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：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019		46,225.00		46,225.00	2,080.13	2,080.13
2020	46,225.00			46,225.00	2,080.13	2,080.13

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021	46,225.00			46,225.00	2,080.13	2,080.13
2022	46,225.00			46,225.00	2,080.13	2,080.13
2023	46,225.00		46,225.00		2,080.13	48,305.13
合计		46,225.00	46,225.00		10,400.65	56,625.65

## 二、出让产生的现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

假设 2019 年舞阳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 2017 年 3 月以来舞阳县商住和工业土地成交情况查询，选取 10 块土地作为预测参考依据，根据舞阳县人民政府 2015-2017 年工作报告可以看出，舞阳县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速分别为 9.50%、9.10%和 10.43%，近三年平均增速 10.64%，根据舞阳县人民政府工作 2017 年年度工作报告，预期 2018 年 GDP 目标增速为 8.20%，本次预测出于谨慎性考虑，按照 8%计算土地价格的增长，即增速 8%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 2023 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：

单位：万元

项目	按本次预测增速 8%的 100%	按本次预测增速 8%的 90%	按本次预测增速 8%的 80%
2019 年舞阳县土地 储备项目	72,832.89	71,010.01	69,227.48

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年舞阳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 2017 年以来舞阳县商住和工业土地成交情况查询，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：按本次预测增速 8%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按本次预测增速 8%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按本次预测增速 8%的 80%

比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 1：按本次预测增速 8%的 100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		2,080.13	2,080.13	
2020		2,080.13	2,080.13	
2021		2,080.13	2,080.13	
2022		2,080.13	2,080.13	
2023	46,225.00	2,080.13	48,305.13	72,832.89
合计	46,225.00	10,400.65	56,625.65	72,832.89
本息覆盖倍数	1.29			

表 2：按本次预测增速 8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		2,080.13	2,080.13	
2020		2,080.13	2,080.13	
2021		2,080.13	2,080.13	
2022		2,080.13	2,080.13	
2023	46,225.00	2,080.13	48,305.13	71,010.01
合计	46,225.00	10,400.65	56,625.65	71,010.01
本息覆盖倍数	1.25			

表 3：按本次预测增速 8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		2,080.13	2,080.13	
2020		2,080.13	2,080.13	
2021		2,080.13	2,080.13	
2022		2,080.13	2,080.13	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023	46,225.00	2,080.13	48,305.13	69,227.48
合计	46,225.00	10,400.65	56,625.65	69,227.48
本息覆盖倍数	1.22			

#### 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年舞阳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年舞阳县土地储备项目提供足够的资金支持,保证2019年舞阳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年舞阳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年舞阳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。

(本页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月十七日

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，支持应对房价过快上涨，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，为土地招标拍卖挂牌出让提供保障。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。

舞阳县土地储备项目的建设将极大的促进舞阳城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善舞阳县的投资环境和人

居环境，加快和推进城乡一体化建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为舞阳县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展舞阳县区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动舞阳县 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

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舞阳县土地收购储备中心委托进行《2019 年舞阳县土地储备项目可行性研究报告》的编制工作。

## **二、发行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，是地方政府债务制度管理上的一个创新。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 11 月 21 日，舞阳县人民政府下发《关于同意舞阳县 2019 年度土地储备计划的批复》（舞政文〔2018〕106 号），同意舞阳县国土资源局《关于舞阳县 2019 年度土地储备计划的请示》（舞国土资〔2018〕251 号）。

2013 年 5 月 9 日，舞阳县人民政府下发《关于舞阳银鸽纸产有限责任公司“退二进三”工作方案的批复》（舞政文〔2013〕34 号），同意舞阳银鸽纸产有限责任公司“退二进三”工作方案；2013 年 10 月 31 日，舞阳县人民政府与舞阳银鸽纸产有限责任公司签订《资产收储补偿协议》，舞阳县人民政府收储舞阳银鸽纸产有限责任公司所拥有的土地。

2018 年 11 月 29 日，舞阳县国土资源局与舞阳县农村发展投资有限公司签订《国有土地使用权收购合同书》，收购两宗土地，一块位于县城重庆路与规划

珠海路交叉口西北角，土地证号：舞国用（2015）017号；另一块位于舞阳县漯舞铁路南侧，土地证号：舞国用（2015）235号。

2015年2月10日，河南省人民政府下发《关于舞阳县2014年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕49号），同意舞阳县转用并征收文峰乡等3个乡镇李楼村等8个村集体耕地27.2761公顷、其他农用地0.8585公顷，征收文峰乡等3个乡镇李楼村等5个村集体建设用地3.9355公顷，共计32.0701公顷，作为该县2014年度第一批城市建设用地，文峰乡泰山庙村土地储备项目在本土地批复中。

2014年7月18日，河南省人民政府下发《关于舞阳县2014年度第四批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2015〕900号），同意舞阳县征收舞泉镇等2个镇双庙村等6个村集体耕地26.2787公顷、其他农用地1.2990公顷，共计27.5777公顷，作为该县2014年度第四批城乡挂钩试点项目建新区用地，舞阳县城南街南段东侧、南环路南侧土地收储项目在本土地批复中。

2006年4月24日，河南省人民政府下发《关于舞阳县2006年度第一批城市建设用地的批复》，同意舞阳县人民政府转用并征收农村集体耕地25.1927公顷、其他农用地1.6227公顷，征收农村集体建设用地5.1945公顷，共计32.0099公顷，作为该县2006年度第一批城市建设用地，张家港路北土地收储项目在本土地批复中。

## （二）项目建设概况

### 1、项目位置

2019年舞阳县土地储备项目位于舞阳县兴业路西、南外环路北、西环路东、北外环路南围合的区域内。项目土地收储范围为6宗地块，如下表：

名称	位置范围	面积（平方米）	面积（亩）
宗地一	东至舞瑞路、西至县农发行家属院、南至瑶璋村、北至中山路	21,593.44	32.39
宗地二	舞阳县茨园张村南，东至建业路，西至创业路，南至空地，北至潘园土地	184,554.26	276.83
宗地三	东至珠海路、西至浦东路、南至重庆路、北至北四环	123,540.62	185.31
宗地四	东至海南路、西至上海路、南至张家港路、北至北三环	253,334.60	380.00
宗地五	东至解放路、西至南街南段空地、南至南街空地、北至南环路	53,800.27	80.70

名称	位置范围	面积（平方米）	面积（亩）
宗地六	东至生产小队路、西至胡庄村路、南至古城墙、北至胡庄土地	19,600.10	29.40
合计		656,423.29	984.63

## 2、项目土地收储规模

2019年舞阳县土地储备项目拟收储土地面积为984.63亩，综合整治后可实现出让土地面积为895.76亩，其中：商住用地639.55亩，工业用地256.21亩。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）资金估算

2019年舞阳县土地储备项目总投资57,892.20万元。其中：工程建设费用为7,869.04万元，工程建设其他费为46,423.07万元，基本预备费1,519.96万元，专项债券资金建设期利息2,080.13万元。

### （2）资金筹措

资金筹措方式为县政府自筹和申请土地储备专项债券资金：自筹资金11,667.20万元，申请土地储备项目债券资金46,225.00万元。

## 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）、《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，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：舞阳县土地收购储备中心

单位住所：河南省舞阳县舞泉镇北京路南段东侧

单位性质：事业单位

法定代表人：赵文伟

开办资金：100,000.00 元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供收购储备保障。土地收购、土地储备。

#### **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 年舞阳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 年以来舞阳县商住和工业土地成交情况、本次预测增速目标增速、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 年舞阳县土地储备项目土地出让收益预测表（分别以本次预测增速 8%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无重大变化；
- 3、对舞阳县土地收购储备中心有影响的法律法规无重大变化；
- 4、舞阳县土地收购储备中心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舞阳县土地收购储备中心造成的重大不利影响；
- 7、舞阳县土地收购储备中心所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；
- 8、舞阳县土地收购储备中心能够正常运营、组织结构不发生重大变化；
- 9、舞阳县土地收购储备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)	出让日期	土地性质
1	41112111101-1	二环路南侧, 海南路西侧	50.01	10,501.51	2018/8/8	住宅兼容商用
2	411121104214107	县城深圳路北段东侧	74.86	4,731.30	2018/7/11	住宅兼容商用
3	4111211191011	舞阳县城人民路西段北侧	20.58	2,222.75	2017/12/22	住宅用地
4	411121104106127	舞阳县城重庆路与南京路交叉口西南角	10.77	646.20	2018/3/7	住宅兼容商用
5	41112110020515	县城宁波路北段东侧, 重庆路以南	4.73	233.50	2017/8/11	住宅兼容商用
6	411121104106126	舞阳县城海南路与重庆路交叉口东南角	104.51	6,270.60	2018/3/7	住宅兼容商用
7	4111211177236	舞阳县张家港路东侧北侧	10.99	581.56	2017/5/18	其他高服用地
8	41112110020805 (5)	县城南环路南侧	62.336	874.79	2018/7/11	工业用地
9	41112110421308	舞阳县人民路东段南侧、创业路西侧	60.129	633.36	2017/12/6	工业用地
10	41112110421506 (1)	舞阳县漯舞铁路南侧	227.6	3762.98	2017/3/27	工业用地

2019年舞阳县土地储备项目出让土地889.01亩，其中：商住用地632.80亩，工业用地256.21亩。土地出让收入参照2017年以来舞阳县商住土地和工业土地出让情况进行预测。

商住用地参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总地价(万元)
1	41112111101-1	二环路南侧，海南路西侧	50.01	10,501.51
2	411121104214107	县城深圳路北段东侧	74.86	4,731.30
3	4111211191011	舞阳县城人民路西段北侧	20.58	2,222.75
4	411121104106127	舞阳县城重庆路与南京路交叉口西南角	10.77	646.20
5	41112110020515	县城宁波路北段东侧，重庆路以南	4.73	233.50
6	411121104106126	舞阳县城海南路与重庆路交叉口东南角	104.51	6,270.60
7	4111211177236	舞阳县张家港路东段北侧	10.99	581.56
小计			276.45	25,187.42
平均地价(万元/亩)			91.11	

工业用地参照土地的出让情况具体计算如下表：

单位：万元

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总地价(万元)	每亩地价(万元)
1	41112110020805(5)	县城南环路南侧	62.34	874.79	14.03
2	41112110421308	舞阳县人民路东段南侧、创业路西侧	60.13	633.36	10.53
3	41112110421506(1)	舞阳县漯舞铁路南侧	227.60	3,762.98	16.53
平均地价(万元/亩)			15.06		

2、基于上表测算的2017年3月份以来舞阳县土地每亩出让价格，结合土地价格预期增长率（本次预测增速8%），现预测项目土地未来出让价格如下：

（1）假设土地价格增长为本次预测增速目标增速8%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年舞阳县土地储备项目商住用地	58,269.40	62,930.95	67,965.43	73,402.66	79,274.88

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年舞阳县土地储备项目工业用地	3,858.52	4,167.20	4,500.58	4,860.63	5,249.48
合计	62,127.92	67,098.15	72,466.01	78,263.29	84,524.36

(2) 假设土地价格增长为本次预测增速 8%的 90%，即增幅 7.20%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年舞阳县土地储备项目商住用地	58,269.40	62,464.80	66,962.26	71,783.55	76,951.96
2019年舞阳县土地储备项目工业用地	3,858.52	4,136.34	4,434.15	4,753.41	5,095.66
合计	62,127.92	66,601.14	71,396.41	76,536.96	82,047.62

(3) 假设土地价格增长为本次预测增速 8%的 80%，即增幅 6.40%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年舞阳县土地储备项目商住用地	58,269.40	61,998.64	65,966.56	70,188.41	74,680.47
2019年舞阳县土地储备项目工业用地	3,858.52	4,105.47	4,368.22	4,647.78	4,945.24
合计	62,127.92	66,104.11	70,334.78	74,836.19	79,625.71

### 3、用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起 2023 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本次预测增速 8%

序号	项目	单位	2023年
1	土地出让收入	万元	84,524.36
2	上解省财政费用（土地出让收入 3%）	万元	2,535.73
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	1,690.49
4	农业开发基金（按 6 元/m <sup>2</sup> 计取）	万元	358.31
5	新增建设用地使用费（按 14 元/m <sup>2</sup> 计取）	万元	836.05

序号	项目	单位	2023年
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	2,535.73
7	土地综合整治成本	万元	57,892.20
8	土地出让收益	万元	18,675.86
9	提取教育资金(土地出让净收益10%)	万元	1,867.59
10	提取农田水利建设资金(土地出让净收益10%)	万元	1,867.59
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	72,832.89

(2) 预计土地价格增长为本次预测增速8%的90%，即增幅7.20%

序号	项目	单位	2023年
1	土地出让收入	万元	82,047.62
2	上解省财政费用(土地出让收入3%)	万元	2,461.43
3	国有土地收益基金(土地出让收入的2%)	万元	1,640.95
4	农业开发基金(按6元/m <sup>2</sup> 计取)	万元	358.31
5	新增建设用地使用费(按14元/m <sup>2</sup> 计取)	万元	836.05
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	2,461.43
7	土地综合整治成本	万元	57,892.20
8	土地出让收益	万元	16,397.26
9	提取教育资金(土地出让净收益10%)	万元	1,639.73
10	提取农田水利建设资金(土地出让净收益10%)	万元	1,639.73
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	71,010.01

(3) 预计土地价格增长为本次预测增速8%的80%，即增幅6.40%

序号	项目	单位	2023年
1	土地出让收入	万元	79,625.71
2	上解省财政费用(土地出让收入3%)	万元	2,388.77
3	国有土地收益基金(土地出让收入的2%)	万元	1,592.51
4	农业开发基金(按6元/m <sup>2</sup> 计取)	万元	358.31
5	新增建设用地使用费(按14元/m <sup>2</sup> 计取)	万元	836.05
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	2,388.77
7	土地综合整治成本	万元	57,892.20
8	土地出让收益	万元	14,169.10
9	提取教育资金(土地出让净收益10%)	万元	1,416.91

序号	项目	单位	2023 年
10	提取农田水利建设资金（土地出让净收益 10%）	万元	1,416.91
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	69,227.48

根据上述测算，在按本次预测增速 8%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 72,832.89 万元；

同理计算，在按本次预测增速 8%的 90%即 7.20%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 71,010.01 万元；

同理计算，在按本次预测增速 8%的 80%即 6.40%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 69,227.48 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 年舞阳县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以本次预测增速 8%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 年舞阳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》。



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

# 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



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: 1978-05-01  
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: 412924197805015038  
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 月 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 月 日  
/y /m /d

2018年3月30日