

**2019 年南乐县土地储备项目
收益与融资自求平衡**

专项评估报告

豫中评评报字〔2018〕第 1215-4 号



机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区湖心环路与湖心二路新西兰农牧研发中心

电话：0371-53691600 传真：0371-53691600

专项评估报告正文目录

资产评估师声明	2
摘 要	4
一、委托人、产权持有人和约定的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告提交日期.....	25
附件目录	26

资产评估师声明

一、我们在执行本次专项评估业务中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具专项评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，同时与其他报告使用者和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对各相关当事方不存在偏见。

四、我们已对本次评估范围内的评估对象进行了现场勘查。

五、我们已对本次评估范围内评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，同时对相关的法律权属资料进行了查验，但我们不对评估对象法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的产权瑕疵在资产评估报告特别事项中进行了披露。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，同时本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告

中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。

九、对评估对象价值进行估算并发表专业意见是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人及相关当事方的责任。

十、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证。

十一、我们遵循法律、法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

十二、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日一年内有效（2018年10月31日至2019年10月30日）。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

2019年南乐县土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评估报告

豫中评报字〔2018〕第1215-4号

摘 要

南乐县土地储备整理中心：

河南省中评资产评估有限公司接受贵单位委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对2019年南乐县土地储备项目的收益与融资自求平衡情况以2018年10月31日为评估基准日进行了评估工作。

评估对象和评估范围是2019年南乐县土地储备项目的项目收益与现金流。

评估基准日为2018年10月31日。

评估的价值类型为市场价值。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用合适的评估方法对2019年南乐县土地储备项目的预期收益、支出及融资平衡情况以2018年10月31日为评估基准日进行了评估工作：**经过测算，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年南乐县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%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。**

评估机构郑重提示报告使用者高度关注下属特别事项说明：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。根据评估准则及指导意见要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。

本报告评估结果使用有效期为一年，即自2018年10月31日至2019年10月30日有效。

本专项报告评估结论仅对南乐县土地储备项目预期收益、支出及融资平衡情况发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

2019 年南乐县土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评估报告

豫中评评报字〔2018〕1215-4 号

南乐县土地储备整理中心：

河南省中评资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对 2019 年南乐县土地储备项目的预期收益、支出及融资平衡情况以 2018 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，并对该项目债券的项目收益和现金流是否覆盖债券存续期内还本付息资金进行比较。现将专项评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和约定的其他评估报告使用者

(一)委托人及产权持有人均为南乐县土地储备整理中心

单位名称：南乐县土地储备整理中心

统一社会信用代码：124109230675703665

住所：南乐县仓颉东路 2 号

法定代表人：李圣权

注册资本：3.72 万元人民币

经营范围：大力开展整治项目，服务南乐经济建设 编制土地开发整理规划和管理办法；监督和实施土地整理项目；探索农村土地整治新途径。

(二)其他评估报告使用者

本评估项目未约定委托人和产权持有人以外的其他评估报告使用者，其他评估报告使用者从国家法律、法规规定。

二、评估目的

2019 年南乐县土地储备项目拟申请使用土地储备专项债券资金，期限为 5 年期，金额 41738.70 万元人民币。该债券募集资金全部用于该债券所对应的 2019 年南乐县土地储备项目。本期债券的本息偿还资金主要来源于腾空土地出让收益，可出让土地面积为 1042.78 亩。本次评估目的是为委托人判断本期债券对应项目收益和现金流能否覆盖债券还本付息资金提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是 2019 年南乐县土地储备项目的项目收益和现金流。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）主要法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 3 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，第十三届全国人大常委会第六次会议通过）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
8. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕第36号）；
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
12. 关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；
13. 《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）。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)。

(三) 资产权属依据

- 1、2019 年南乐县土地储备项目批复等文件。

(四) 取价标准依据

1. 中国人民银行公布的当前人民币存贷款利率;
2. 濮阳市工程咨询公司《南乐县 2019 年度土地收储项目可行性研究报告》;
3. 评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料;
4. 其他资料。

七、评估方法

本次是对 2019 年南乐县土地储备项目的预期收益、支出及融资平衡情况以 2018 年 10 月 31 日为评估基准日进行评估,故本次评估评估人员主要通过以下几个方面进行评估分析:

- 1、对该期债券对应项目可行性研究报告、发改部门立项批复文件、环评、用地、规划、施工等相关许可及批复文件进行核查分析;
- 2、对项目资本金情况、已有融资情况进行核查分析、项目建设期及债券存续期内融资计划以及其他有息负债预计增减变化情况进行核查分析,包括此次债券募集资金计划包括额度期限等、分年债券使用规模和期限安排,分年度其他金融机构融资计划、融资额度、期限、利率水平,分年偿还贷款计划等;

3、对项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入情况进行核查分析；

4、对拟使用债券主体执行的税种、税率，企业享受的税收及其他方面的优惠政策，其享受优惠政策的法规依据或有关部门批文进行核查分析。

5、对债券对应项目的预期收益进行测算和现金流是否覆盖债券还本付息资金进行最后比较分析及评估测算。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2018 年 12 月 1 日，与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2018 年 12 月 3 日，评估人员在充分理解了委托人相关经济行为目的后、收集产权资料，赴现场实地勘察评估对象。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2018 年 12 月 4 日-12 月 9 日。主要工作如下：

1. 听取项目实施单位介绍 2019 年南乐县土地储备项目总体情况；

2. 帮助填写评估申报资料，并按照国家相关标准、资产评估准则、资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需其他文件资料；

3. 根据待估资产的实际状况和特点，结合实际调查情况确定评估方法；

4. 对评估范围内的资产做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018 年 12 月 10 日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

(五) 评估过程

1、项目概况

(1) 建设内容

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《南乐县人民政府关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》（濮政文〔2014〕69 号）等有关规定中评估作价原则，参照城区工业用地基准地价进行土地收储。

本项目地块的土地补偿金依照土地补偿收储合同，收储面积 1173.10 亩，可出让土地面积为 1042.78 亩。总投资包括征地拆迁补偿金、土地整理、配套市政设施财务费及间接费用等。

a、土地综合整治内容为：

(1) 收储土地：收购项目土地，根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）和规定的金额、期限和付款方式，向该项目原土地使用权人支付土地收购补偿费用，土地拆迁补偿费、过渡安置费等。

(2) 对区域内地面物进行拆迁和土地平整，开展综合治理：拆除项目用地范围内的农用房等建筑物和构筑物，进行土地平整。

(3) 配套和完善基础设施：因收储土地位于本项目道路建设区域内，道路、供水、排水、供电、供气、通讯设施等，土地开发整理后，达到“五通一平”的要求。

b、道路建设规模和内容：

本项目建设标准按照《南乐县城市总体规划》（2016-2030）要求，配合土地收储拟建道路建设标准为城市主干道、次干道、支路共计4条，道路全长2485米，红线宽度15-40米；设计速度30-60公里/小时，整理土地11地块共1173.10亩，按照南乐县总体规划整理对拟出让规划建设用地，按计划完成项目用地的拆迁、以及前期开发工作，达到“五通一平”，地块内场地平整，达到土地出让标准。

C、可供出让的土地面积：

南乐县土地收储项目可供出让的土地合计1042.78亩。

出让土地规模表

序号	用地类型	规模（亩）	备注
1	商业和居住用地	709.85	可供出让用地
2	工业用地	332.93	
3	合计	1042.78	

(2) 审批情况

本项目已经纳入南乐县人民政府发布的《关于开展南乐县2019年度土地储备项目的通知》（乐政〔2018〕28）中，同意本项目收储。经南乐县国土资源局、南乐县财政局批准后签订收储合同。

(3) 开工时间及建设进度

根据资金来源情况，场地准备、土建施工、材料准备等综合因素并结合合同类工程建设经验，拟定项目建设期为2年；土地招标、拍卖、挂牌出

让期为 5 年。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本土地收储项目预计总投资为 41738.70 万元,可供出让土地为 1042.78 亩,分摊“熟化”土地价格 40.03 万元/亩。本土地收储项目总投资包括区域内土地补偿费、拆迁费、前期工程费、基础设施建设费、管理费用、预备费以及财务费用,土地收储费用组成。

(2) 资金筹措方式

本土地收储项目拟申请土地收储专项债券 41738.70 万元,占总投资的 100%。项目计在 5 年内还本付息。

3、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

(1) 本期债券应付本息情况

2019 年南乐县土地储备项目拟使用专项债券资金 41738.70.00 万元,期限为五年,假设申报使用的债券票面利率 4.5%,期限五年,在债券存续期每年年末支付债券利息,第五年归还本金,项目整体债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

日期	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第 1 年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第 2 年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第 3 年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第 4 年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第 5 年	41738.70	41,738.70	-	4.50%	1,878.24	43616.94
合计		41,738.70			9,391.21	51129.91

(2) 项目净现金流入及应付本息覆盖倍数测算

1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于南乐县，本次项目可供出让土地性质为住宅用地、工业用地两类，经分别查询南乐县近期土地交易中心与出让土地性质相同的 4 宗土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

南乐县 2016-2018 全市生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为 9.0%、10.09%、9.59%，近三年平均增速 9.56%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 9.56%。

2) 用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询南乐县土地交易中心出让信息，分别选取 2018 年项目周边地块商住用地、工业用地两类性质用地各 4 宗，本次评价参考下表 8 宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m ²)	(万元)		(元/m ²)
1	经四路东、纬四路南、经三路西、纬五路北	102,420.67	11,792.00	商住用地	1,151.33
2	经五路西、纬九路北	71,860.85	5,367.00	商住用地	746.86
3	经六路东、纬八路南	13,893.73	3,335.00	商住用地	2,400.36
4	s101 南侧、经五路西侧	89,164.09	5,613.00	商住用地	629.51
平均地价					1,232.02

工业用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m ²)	(万元)		(元/m ²)
1	中兴大道东侧、兴业路北侧	3,492.00	56.00	工业	160.37

2	集聚区西环路南侧路东	46,666.69	985.00	工业	211.07
3	飞天绒绒服园区	4,066.87	104.00	工业	255.72
4	产业集聚区西环路东、恒润路南、中兴大道西、黄河大堤北	202,532.72	3,585.00	工业	177.01
平均地价					201.04

项目土地出让价格

	性质	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备注	
南乐县土地储备项目	1	工业用地单价	13.80	15.12	16.57	18.15	19.89	21.79	地价随GDP9.56%增速增长
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	
		工业土地收入		1,006.99	1,103.26	1,208.74	1,324.30	1,450.91	
		商住、居住用地单价	82.13	89.99	98.59	108.02	118.34	129.66	
		面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	
		商住土地收入		12,775.49	13,996.88	15,335.04	16,801.13	18,407.38	
	2	工业用地单价	13.80	14.99	16.28	17.68	19.20	20.86	地价随GDP9.56%增速的90%
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	
		工业土地收入		998.20	1,084.09	1,177.37	1,278.68	1,388.70	
		商住、居住用地单价	82.13	89.20	96.88	105.21	114.27	124.10	
		面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	
		商住土地收入		12,664.01	13,753.67	14,937.08	16,222.32	17,618.15	
	3	工业用地单价	13.80	14.86	16.00	17.22	18.54	19.95	地价随GDP9.56%增速的80%
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	
		工业土地收入		989.42	1,065.09	1,146.55	1,234.24	1,328.64	
		商住、居住用地单价	82.13	88.42	95.18	102.46	110.30	118.73	
		面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	
		商住土地收入		12,552.53	13,512.59	14,546.08	15,658.60	16,856.22	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 100%，即增幅 9.56%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,782.48	15,100.14	16,543.78	18,125.43	19,858.29

②假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 90%，即增幅 8.60%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,662.22	14,837.76	16,114.46	17,501.00	19,006.85

③假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 80%，即增幅 7.65%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,541.95	14,577.68	15,692.63	16,892.85	18,184.87

3) 用于资金平衡土地相关收益预测

根据南乐县土地储备可行性研究报告，假设自融资开始日起第 1 年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①土地价格增速预计以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 100%，即增幅 9.56%

序	项目	单位/取	合计(万)	土地出让期
---	----	------	-------	-------

号		费标准	元)	1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	83410.13	13782.48	15100.14	16543.78	18125.43	19858.29
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8522.75	1472.59	1578.00	1693.49	1820.02	1958.65
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2502.30	413.47	453.00	496.31	543.76	595.75
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1668.20	275.65	302.00	330.88	362.51	397.17
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2502.30	413.47	453.00	496.31	543.76	595.75
3	其他土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	51648.68	7662.16	8874.41	10202.55	11657.67	13251.90
5	土地收益提取各类资金	万元	10329.74	1532.43	1774.88	2040.51	2331.53	2650.38
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	5164.87	766.22	887.44	1020.25	1165.77	1325.19
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	5164.87	766.22	887.44	1020.25	1165.77	1325.19
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	64557.64	10777.47	11747.26	12809.78	13973.87	15249.26

②土地价格增速预计以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的90%，即增幅8.60%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年

1	土地出让收入	万元	81122.29	13662.22	14837.76	16114.46	17501.00	19006.85
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8339.72	1462.96	1557.01	1659.14	1770.07	1890.54
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2433.67	409.87	445.13	483.43	525.03	570.21
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1622.45	273.24	296.76	322.29	350.02	380.14
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2433.67	409.87	445.13	483.43	525.03	570.21
3	土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	49543.87	7551.51	8633.01	9807.57	11083.19	12468.57
5	土地收益提取各类资金	万元	9908.77	1510.30	1726.60	1961.51	2216.64	2493.71
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	4954.39	755.15	863.30	980.76	1108.32	1246.86
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4954.39	755.15	863.30	980.76	1108.32	1246.86
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	62873.79	10688.95	11554.15	12493.80	13514.30	14622.60

③土地价格增速预计以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的80%，即增幅7.65%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	78889.97	13541.95	14577.68	15692.63	16892.85	18184.87
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8161.13	1453.34	1536.20	1625.40	1721.42	1824.78

2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2366.70	406.26	437.33	470.78	506.79	545.55
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1577.80	270.84	291.55	313.85	337.86	363.70
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2366.70	406.26	437.33	470.78	506.79	545.55
3	土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	47490.14	7440.87	8393.74	9419.49	10523.69	11712.35
5	土地收益提取各类资金	万元	9498.03	1488.17	1678.75	1883.90	2104.74	2342.47
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	4749.01	744.09	839.37	941.95	1052.37	1171.24
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4749.01	744.09	839.37	941.95	1052.37	1171.24
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	61230.81	10600.43	11362.73	12183.33	13066.69	14017.62

根据上述测算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 100% 即 9.56% 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 64557.64 万元；

同理计算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 90% 即 8.60% 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为 62873.79 万元；

同理计算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 80% 即 7.65% 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为 61230.81 万元。

4) 现金流覆盖还本付息的测算

南乐县申报使用土地储备专项债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和出售商业、车位的专项收入的合计，项目建设资金包含项目资本金、土地储备专项债券资金和政府补贴。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，南乐县项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，项目土地于五年内出售完毕：以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1-1: 按以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,878.24	1,878.24	10,777.47
2020 年		1,878.24	1,878.24	11,747.26
2021 年		1,878.24	1,878.24	12,809.78
2022 年		1,878.24	1,878.24	13,973.87
2023 年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	15,249.26
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	64,557.64
项目收益本息覆盖率	1.26			

表 2-1: 按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,878.24	1,878.24	10,688.95

2020年		1,878.24	1,878.24	11,554.15
2021年		1,878.24	1,878.24	12,493.80
2022年		1,878.24	1,878.24	13,514.30
2023年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	14,622.60
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	62,873.79
项目收益本息覆盖率	1.23			

表 3-1: 按以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		1,878.24	1,878.24	10,600.43
2020年		1,878.24	1,878.24	11,362.73
2021年		1,878.24	1,878.24	12,183.33
2022年		1,878.24	1,878.24	13,066.69
2023年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	14,017.62
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	61,230.81
项目收益本息覆盖率	1.20			

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市

场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评估以2019年南乐县土地储备项目资本金全部到位为前提；

3、本次评估以南乐县土地储备项目按预计的项目工程实施进度为前提；

4、本次评估以南乐县土地储备项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即南乐县土地储备项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5、本次评估以产权持有人所处区域和南乐县土地储备项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

6、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

7、本次评估以现行市场下经营利润水平保持不变为前提。

十、评估结论

经过测算，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 年南乐县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 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。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、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。

2、本报告以《南乐县 2019 年度土地收储项目可行性研究报告》中的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权

持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

3、由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能很大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的共有权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者

部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2018年10月31日起计算，至2019年10月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告提交日期

评估报告出具日期为二〇一八年十二月十五日。



资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十二月十五日

附件目录

1. 资产评估师承诺函；
2. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
3. 资产评估机构备案证明复印件；
4. 资产评估师职业资格登记卡。

资产评估师承诺函

南乐县土地储备整理中心：

因 2019 年土地储备项目拟申请使用专项债券资金事宜，我公司接受贵单位的委托，对该经济行为所涉及的 2019 年南乐县土地储备项目收益与融资自求平衡情况以 2018 年 10 月 31 日 为基准日进行评估并形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同确定的范围一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



河南省中评资产评估有限公司

二〇一八年七月十五日





中国印花税额

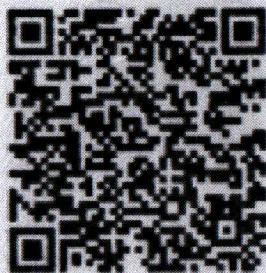
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名称	河南省中评资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	<p>单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）</p> <p>（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）</p>



登记机关



2018年07月09日

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：张俊峰

住 所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号

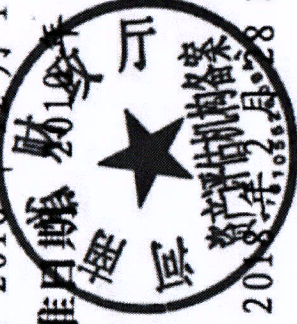
首次备案日期：2016年12月1日

连续从业批准文号：豫财企〔2010〕75号

连续从业批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2016年12月1日至2019年4月30日

查询网址：<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：王凌风

性别：男



登记编号：41080011

单位名称：河南省中评资产评估有限公司



初次登记时间：2008-02-25

年检信息：通过 (2018-04-26)

(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：



本人印鉴：



打印时间：2018年9月29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://ex.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：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018
单位名称：河南省中评资产评估有限公司



初次登记时间：2016-06-01

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：



本人印鉴：



打印时间：2018年9月5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>