

2019年新蔡县土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫明会专审字（2018）第786号



河南明泰会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年十二月四日

# 2019年新蔡县土地储备项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫明会专审字（2018）第786号

河南明泰会计师事务所（普通合伙）接受委托，对2019年新蔡县土地储备项目的项目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》。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。

由于预测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。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新蔡县土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 1. 本期债券应付本息情况

新蔡县土地储备项目申请使用土地储备专项债券27.26亿元，期限为5年，首期申请使用债券资金22.76亿元。假设债券票面利率4.5%，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起5年债券存续期，项目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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年		227,600.00		227,600.00	4.50%	
2020年	227,600.00	45,000.00		272,600.00	4.50%	10,242.00
2021年	272,600.00			272,600.00	4.50%	12,267.00
2022年	272,600.00			272,600.00	4.50%	12,267.00
2023年	272,600.00			272,600.00	4.50%	12,267.00
2024年	272,600.00		227,600.00	45,000.00	4.50%	12,267.00
2025年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00
合计		272,600.00	272,600.00			61,335.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始挂牌交易，新蔡县土地储备项目土地全部在预定期内出售完毕。

通过对项目周边地块成交情况查询，选取项目周边6块土地作为预测参考依据，分别以2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%（根据驻马店市新蔡县人民政府2015年-2017年工作报告可以看出，全县2015年-2017年生产总值（GDP）同比增速分别为9.2%、8.1%和9.9%，近三年平均增速9.07%，2018年新蔡县经济增长预期目标为9%左右，保守预期8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速8.5%）的100%、90%、80%的比例计算土地价格的的增长。

### (2) 土地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“项目收益及现金流量评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP目标 增速8.5%的100%	按2018年GDP目标 增速8.5%的90%	按2018年GDP目标 增速8.5%的80%

项目	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增速 8.5% 的 80%
新蔡县 2019 年西湖公园片区 土地储备项目	182,715.73	174,237.01	166,700.37
新蔡县 2019 年投资大厦片区 土地储备项目	139,111.77	132,517.21	125,922.65
新蔡县 2019 年北湖公园西园 片区土地储备项目	175,007.41	166,886.39	159,667.70
新蔡县 2019 年黍河景观带南 片区土地储备项目	119,704.43	114,029.87	108,355.31
新蔡县 2019 年新正路南、开 元大道西片区土地储备项目	159,129.36	151,081.20	144,821.52
合计	775,668.70	738,751.68	705,467.55

### 3. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2018 年驻马店市新蔡县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等查询，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 2018 年驻马店市新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 2.32；按 2018 年驻马店市新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.21；按 2018 年驻马店市新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.11。

表 1：按 2018 年驻马店市新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长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	
第一年		10,242.00	10,242.00	
第二年		12,267.00	12,267.00	
第三年		12,267.00	12,267.00	
第四年		12,267.00	12,267.00	
第五年	227,600.00	12,267.00	239,867.00	775,668.70
第六年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	
合计	272,600.00	61,335.00	333,935.00	775,668.70

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				2.32

表 1-1： 新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		3,375.00	3,375.00	
第三年		3,375.00	3,375.00	
第四年		3,375.00	3,375.00	
第五年	60,000.00	3,375.00	63,375.00	182,715.73
第六年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	182,715.73
本息覆盖倍数				1.99

表 1-2： 新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目

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	
第一年		2,074.50	2,074.50	
第二年		2,506.50	2,506.50	
第三年		2,506.50	2,506.50	
第四年		2,506.50	2,506.50	
第五年	46,100.00	2,506.50	48,606.50	139,111.77
第六年	9,600.00	432.00	10,032.00	
合计	55,700.00	12,532.50	68,232.50	139,111.77
本息覆盖倍数				2.04

表 1-3： 新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目

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	
第一年		2,205.00	2,205.00	
第二年		2,803.50	2,803.50	
第三年		2,803.50	2,803.50	
第四年		2,803.50	2,803.50	
第五年	49,000.00	2,803.50	51,803.50	175,007.41
第六年	13,300.00	598.50	13,898.50	
合计	62,300.00	14,017.50	76,317.50	175,007.41
本息覆盖倍数				2.29

表 1-4：新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目

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	
第一年		1,440.00	1,440.00	
第二年		1,498.50	1,498.50	
第三年		1,498.50	1,498.50	
第四年		1,498.50	1,498.50	
第五年	32,000.00	1,498.50	33,498.50	119,704.43
第六年	1,300.00	58.50	1,358.50	
合计	33,300.00	7,492.50	40,792.50	119,704.43
本息覆盖倍数				2.93

表 1-5：新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目

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	
第一年		1,822.50	1,822.50	
第二年		2,083.50	2,083.50	
第三年		2,083.50	2,083.50	
第四年		2,083.50	2,083.50	
第五年	40,500.00	2,083.50	42,583.50	159,129.36
第六年	5,800.00	261.00	6,061.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	46,300.00	10,417.50	56,717.50	159,129.36
本息覆盖倍数				2.81

表 2：按 2018 年驻马店市新蔡县 GDP 目标增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的 增长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	
第一年		10,242.00	10,242.00	
第二年		12,267.00	12,267.00	
第三年		12,267.00	12,267.00	
第四年		12,267.00	12,267.00	
第五年	227,600.00	12,267.00	239,867.00	738,751.68
第六年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	
合计	272,600.00	61,335.00	333,935.00	738,751.68
本息覆盖倍数				2.21

表 2-1：新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		3,375.00	3,375.00	
第三年		3,375.00	3,375.00	
第四年		3,375.00	3,375.00	
第五年	60,000.00	3,375.00	63,375.00	174,237.01
第六年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	174,237.01
本息覆盖倍数				1.90

表 2-2：新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目

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	
第一年		2,074.50	2,074.50	
第二年		2,506.50	2,506.50	
第三年		2,506.50	2,506.50	
第四年		2,506.50	2,506.50	
第五年	46,100.00	2,506.50	48,606.50	132,517.21
第六年	9,600.00	432.00	10,032.00	
合计	55,700.00	12,532.50	68,232.50	132,517.21
本息覆盖倍数				1.94

表 2-3：新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目

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	
第一年		2,205.00	2,205.00	
第二年		2,803.50	2,803.50	
第三年		2,803.50	2,803.50	
第四年		2,803.50	2,803.50	
第五年	49,000.00	2,803.50	51,803.50	166,886.39
第六年	13,300.00	598.50	13,898.50	
合计	62,300.00	14,017.50	76,317.50	166,886.39
本息覆盖倍数				2.19

表 2-4：新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目

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	
第一年		1,440.00	1,440.00	

第二年		1,498.50	1,498.50	
第三年		1,498.50	1,498.50	
第四年		1,498.50	1,498.50	
第五年	32,000.00	1,498.50	33,498.50	114,029.87
第六年	1,300.00	58.50	1,358.50	
合计	33,300.00	7,492.50	40,792.50	114,029.87
本息覆盖倍数	2.80			

表 2-5: 新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目

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	
第一年		1,822.50	1,822.50	
第二年		2,083.50	2,083.50	
第三年		2,083.50	2,083.50	
第四年		2,083.50	2,083.50	
第五年	40,500.00	2,083.50	42,583.50	151,081.20
第六年	5,800.00	261.00	6,061.00	
合计	46,300.00	10,417.50	56,717.50	151,081.20
本息覆盖倍数	2.66			

表 3: 按 2018 年新蔡县 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的的增长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	
第一年		10,242.00	10,242.00	
第二年		12,267.00	12,267.00	
第三年		12,267.00	12,267.00	
第四年		12,267.00	12,267.00	
第五年	227,600.00	12,267.00	239,867.00	705,467.55
第六年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	
合计	272,600.00	61,335.00	333,935.00	705,467.55

本息覆盖倍数	2.11
--------	------

表 3-1：新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		3,375.00	3,375.00	
第三年		3,375.00	3,375.00	
第四年		3,375.00	3,375.00	
第五年	60,000.00	3,375.00	63,375.00	166,700.37
第六年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	166,700.37
本息覆盖倍数				1.81

表 3-2：新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目

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	
第一年		2,074.50	2,074.50	
第二年		2,506.50	2,506.50	
第三年		2,506.50	2,506.50	
第四年		2,506.50	2,506.50	
第五年	46,100.00	2,506.50	48,606.50	125,922.65
第六年	9,600.00	432.00	10,032.00	
合计	55,700.00	12,532.50	68,232.50	125,922.65
本息覆盖倍数				1.85

表 3-3：新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目

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	
第一年		2,205.00	2,205.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		2,803.50	2,803.50	
第三年		2,803.50	2,803.50	
第四年		2,803.50	2,803.50	
第五年	49,000.00	2,803.50	51,803.50	159,667.70
第六年	13,300.00	598.50	13,898.50	
合计	62,300.00	14,017.50	76,317.50	159,667.70
本息覆盖倍数				2.09

表 3-4: 新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目

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	
第一年		1,440.00	1,440.00	
第二年		1,498.50	1,498.50	
第三年		1,498.50	1,498.50	
第四年		1,498.50	1,498.50	
第五年	32,000.00	1,498.50	33,498.50	108,355.31
第六年	1,300.00	58.50	1,358.50	
合计	33,300.00	7,492.50	40,792.50	108,355.31
本息覆盖倍数				2.66

表 3-5: 新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金要	利息	本息合计	
第一年		1,822.50	1,822.50	
第二年		2,083.50	2,083.50	
第三年		2,083.50	2,083.50	
第四年		2,083.50	2,083.50	
第五年	40,500.00	2,083.50	42,583.50	144,821.52
第六年	5,800.00	261.00	6,061.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金要	利息	本息合计	
合计	46,300.00	10,417.50	56,717.50	144,821.52
本息覆盖倍数				2.55

#### 4. 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 年新蔡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 年新蔡县土地储备项目提供足够的资金支持，保证 2019 年新蔡县土地储备项目的顺利施工。同时，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年新蔡县土地储备项目专项债券还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。

河南明泰会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零一八年十二月四日

## 附件

### 项目收益及现金流量评价说明

#### 一、项目建设背景

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育，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。

新蔡县为加快城市发展，提升城市品位，改善人居环境，新蔡县人民政府决定对新蔡县西湖公园片区：东至西湖公园，北至文化西路，南至纬六路，西至西湖大道；投资大厦片区：东至月亮湾大道，北至洪河大道，南至人民西路，西至今是大道；北湖公园片区：东至开元大道路，北至环湖路，南至驻新路，西至月亮湾大道；黍河景观带南片区：东至规划路，北至黍河大道，南至新正路，西至经四南路；新正路南、开元大道西片区：东至开元大道，北至新正路，南至平常路，西至工业路，共计5个片区土地进行综合整治。

#### 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。规范地方政府用专项债券发行管理，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，则政部发布《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，但相较于其他模式，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，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%，2018年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（一期）中标利率为3.89%，可见相较于其他模式，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

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，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10月15日新蔡县土地收购储备中心以《关于呈报新蔡县西湖公园片区土地储备项目可行性研究报告的请示》（新土储〔2018〕2号），《关于呈报新蔡县投资大厦片区土地储备项目可行性研究报告的请示》（新土储〔2018〕4号），

《关于呈报新蔡县北湖公园西园片区土地储备项目可行性研究报告的请示》（新土储〔2018〕5号），《关于呈报新蔡县黍河景观带南片区土地储备项目可行性

研究报告的请示》（新土储〔2018〕3号），《关于呈报新蔡县新正路南、开元大道西片区土地储备项目可行性研究报告的请示》（新土储〔2018〕6号）向新蔡县发展和改革委员会申请可行性研究报告。

2018年11月13日新蔡县发展和改革委员会以《关于对新蔡县2019年西湖公园片区土地储备项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2018〕659号），《关于对新蔡县2019年投资大厦片区土地储备项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2018〕658号），《关于对新蔡县2019年北湖公园西园片区土地储备项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2018〕656号），《关于对新蔡县2019年黍河景观带南片区土地储备项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2018〕657号），《关于对新蔡县2019年新正路南、开元大道西片区土地储备项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2018〕660号），对可行性研究报告进行了批复。

## （二）项目建设概况

### 1、项目位置

（1）新蔡县2019年西湖公园片区土地储备项目：东至西湖公园，北至文化西路，南至纬六路，西至西湖大道，土地收储面积2233亩。

（2）新蔡县2019年投资大厦片区土地储备项目：东至月亮湾大道，北至洪河大道，南至人民西路，西至今是大道，土地收储面积1046亩。

（3）新蔡县2019年北湖公园西园片区土地储备项目：东至开元大道路，北至环湖路，南至驻新路，西至月亮湾大道，土地收储面积1533亩。

（4）新蔡县2019年黍河景观带南片区土地储备项目：东至规划路，北至黍河大道，南至新正路，西至经四南路，土地收储面积1017亩。

（5）新蔡县2019年新正路南、开元大道西片区土地储备项目：东至开元大道，北至新正路，南至平常路，西至工业路，土地收储面积1932亩。

### 2、项目内容与规模

该项目土地储备面积为7761亩，全部为商住用地及其他用地。目前部分地块开始拆迁工作，少部分地上建筑已拆除。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

本次土地储备项目总投资约 342178 万元。

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和土地储备专项债券资金。

## 4、资金平衡

根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅，人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综（2007）44 号）、《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综（2011）94 号）、《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综（2011）79 号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办（2009）38 号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号）、河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政（2011）84 号）等相关文件规定，土地储备项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预（2017）89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

## (三) 项目实施单位基本情况

名称：新蔡县土地收购储备中心

法定代表人：胡佳俊

统一社会信用代码：124128287834018892

营业期限：2014 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 18 日

开办资金：人民币 10 万元

住所：河南省新蔡县西环路中段

经营范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地收购储备、土地开发出让、土地评估咨询、土地开发信息服务。

## 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

本次预测以驻马店市新蔡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、2018年以来周边地块成交情况、2018年驻马店市新蔡县GDP增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计为前提，编制驻马店市新蔡县土地储备项目出让收益预测表（分别以2018年驻马店市新蔡县GDP增速的8.5%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经济调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 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项目造成的重大不利影响；
- 7、项目所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；
- 8、项目单位能够正常运营、组织结构不发生重大变化。

## （三）项目收益及现金流入预测编制说明

### 1、项目收益及现金流入预测

#### （1）土地出让价格预测

经查询驻马店市新蔡县土地交易中心出让信息，选取2018年项目周边地块6宗，本次评价参考6宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

宗地编号	土地位置	土地用途	出让面积	出让单价	出让价款
			（亩）	（万元）	（万元）
18036	新蔡县月亮湾街道办事处马油坊村人民西路南侧	其他普通商品住房用地	51	101.54	5178.36
18030	新蔡县驻新路南侧	其他普通商品住房用地	103	121.9	12555.41
15054	新蔡县月亮湾街道办事处十里赵村今是大道西侧	其他普通商品住房用地	1.8	114.52	206.14

宗地编号	土地位置	土地用途	出让面积	出让单价	出让价款
			(亩)	(万元)	(万元)
18024	新蔡县今是街道办事处十里铺村	其他普通商品住房用地	78.5	154.15	12100.48
17134	新蔡县月亮湾街道办事处城郊村工业路西侧	其他普通商品住房用地	29.34	199.41	5850.57
17133	新蔡县古吕街道办事处三里湾村	其他普通商品住房用地	25.5	242.94	6194.94

## (2) 项目土地出让收入预测

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，每亩均价133.12万元，结合土地价格预期增长率（2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①假设土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%

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
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	180,480.00	195,840.00	212,480.00	230,400.00	249,600.00
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	137,088.00	148,736.00	161,280.00	174,720.00	189,952.00
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	172,866.00	187,578.00	203,516.00	220,680.00	239,070.00
新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目	117,963.00	127,986.00	138,780.00	150,345.00	163,452.00
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	156,735.00	170,100.00	184,680.00	200,475.00	217,485.00

②假设土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%的90%，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
----	-----	-----	-----	-----	-----

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	177,920.00	192,000.00	206,080.00	221,440.00	238,080.00
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	135,296.00	146,048.00	156,800.00	168,448.00	180,992.00
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	170,414.00	183,900.00	197,386.00	212,098.00	228,036.00
新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目	116,421.00	125,673.00	134,925.00	144,948.00	155,742.00
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	154,305.00	166,455.00	178,605.00	191,970.00	206,550.00

③假设土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%的80%，即增幅6.8%

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
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	175,360.00	186,880.00	199,680.00	213,760.00	227,840.00
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	132,608.00	141,568.00	151,424.00	161,280.00	172,032.00
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	167,962.00	178,996.00	191,256.00	204,742.00	218,228.00
新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目	114,108.00	121,818.00	130,299.00	138,780.00	148,032.00
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	151,875.00	162,810.00	173,745.00	185,895.00	198,045.00

(3) 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①预计土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增幅8.5%的100%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	1,059,559.00
2	七项政策提留	万元	283,890.30
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	775,668.70

②预计土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增幅8.5%的90%，即增幅7.65%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	1,009,400.00
2	七项政策提留	万元	270,648.32
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	738,751.68

③预计土地价格增速为2018年驻马店市新蔡县GDP增幅8.5%的80%，即增幅6.8%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	964,177.00
2	七项政策提留	万元	258,709.45
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	705,467.55

根据上述测算，在按2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%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775,668.7万元；

同理计算，在按2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%的90%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738,751.68万元；

同理计算，在按2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%的80%即6.8%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为705,467.55万元。

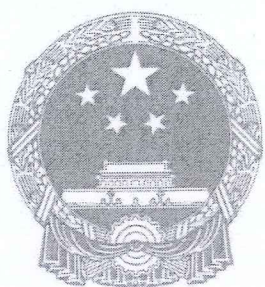
#### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

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，本次评价的驻马店市新蔡县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年驻马店市新蔡县GDP增速8.5%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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### (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。

本报告以相关文件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。



# 营业执照

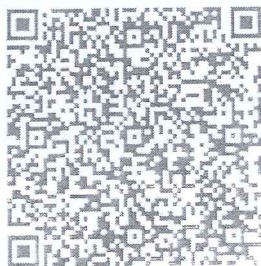
(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406GLN24

(1-1)

名称 河南明泰会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
主要经营场所 郑州市金水区东风路东18号7号楼东1单元4层402号  
执行事务合伙人 李泰  
成立日期 2007年01月08日  
合伙期限 长期  
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 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。

(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



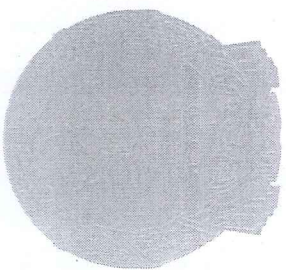
证书序号: 0009620

# 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。  
会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河南省财政厅  
二〇一八年八月十一日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李泰

主任会计师:

经营场所: 郑州市金水区东风路东18号楼东1单元4层402号

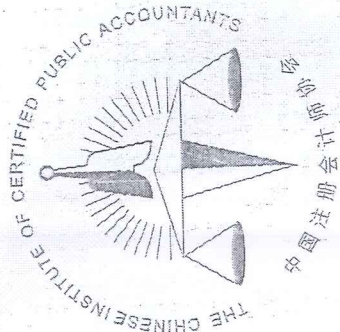
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000136

批准执业文号: 豫财办会(2006)81号

批准执业日期: 2006年12月25日





姓名	刘玉丰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-07-22
Date of birth	
工作单位	河南明泰会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	410105197307222798
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号: 410106060027  
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: 2000 年 05 月 26 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d                /y      /m      /d

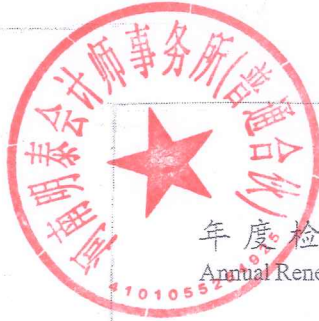


姓 名 郝会军  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1975-10-17  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 河南明泰会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 410521751017003  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

证书编号: 410001360004  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

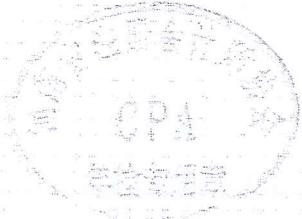
发证日期: 2013 年 05 月 30 日  
 Date of Issuance      /y      /m      /d



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



2018年3月30日

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