

2019年泌阳县土地储备项目

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 年泌阳县土地储备项目

### 项目收益与融资自求平衡

#### 专项评价报告

上会豫报字（2018）第 0175-2 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 年泌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》经行的，在审核过程中我们结合 2019 年泌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 年泌阳县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 8.8 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 2195 亿元（人民币，下同），一般债券、专项债券分别发行 1426 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。自发行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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		88,000.00		88,000.00	3,960.00	3,960.00
2020	88,000.00			88,000.00	3,960.00	3,960.00
2021	88,000.00			88,000.00	3,960.00	3,960.00
2022	88,000.00			88,000.00	3,960.00	3,960.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	88,000.00		88,000.00		3,960.00	91,960.00
合计		88,000.00	88,000.00		19,800.00	107,800.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

假设 2019 年泌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。泌阳县 2015-2017 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、8.60%和 8.50%，近三年平均增速 9.32%，2018 年泌阳县 GDP 预计目标增速为 8%，由于泌阳县 2015 年-2017 年 GDP 增速呈下降趋势，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%。

### 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 年泌阳县 土地收储项目	163,486.27	159,307.71	155,221.63

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年泌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 2018 年项目周边土地成交情况的查询，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 1.52；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 1.48；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 1.44。

表 1：按本次预测增速 8%的 100%比例计算土地价格增长的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		3,960.00	3,960.00	
2020		3,960.00	3,960.00	
2021		3,960.00	3,960.00	
2022		3,960.00	3,960.00	
2023	88,000.00	3,960.00	91,960.00	163,486.27
合计	88,000.00	19,800.00	107,800.00	163,486.27
本息覆盖倍数	1.52			

表 2: 按本次预测增速 8%的 90%比例计算土地价格增长的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		3,960.00	3,960.00	
2020		3,960.00	3,960.00	
2021		3,960.00	3,960.00	
2022		3,960.00	3,960.00	
2023	88,000.00	3,960.00	91,960.00	159,307.71
合计	88,000.00	19,800.00	107,800.00	159,307.71
本息覆盖倍数	1.48			

表 3: 按本次预测增速 8%的 80%比例计算土地价格增长的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		3,960.00	3,960.00	
2020		3,960.00	3,960.00	
2021		3,960.00	3,960.00	
2022		3,960.00	3,960.00	
2023	88,000.00	3,960.00	91,960.00	155,221.63
合计	88,000.00	19,800.00	107,800.00	155,221.63

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.44			

#### 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 年泌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 年泌阳县土地储备项目提供足够的资金支持，保证 2019 年泌阳县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，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年泌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本次 2019 年泌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。

(此页无正文)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月十四日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

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育，为土地招标采购挂牌出让提供保障。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。

泌阳县为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升

城市品位，改善人居环境，泌阳县人民政府决定对泌阳县土地进行综合整治。

## 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 4.90%。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 4.50%，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 3 月 20 日，泌阳县人民政府下发《关于 2018 年度国有建设用地储备供应计划编制的批复》（泌政土〔2018〕24 号），同意泌阳县国土资源局制定的《关于编制 2018 年度国有建设用地储备供应计划的请示》（泌国土〔2018〕66 号）。

2018 年 12 月 14 日，泌阳县发展和改革委员会下发《关于 2019 年泌阳县土地收储项目可行性研究报告的批复》（泌发改〔2018〕125 号），同意国土资源局提交的关于《泌阳县土地收储项目可行性研究报告的请示》（泌国土〔2018〕423 号）。

2018 年 4 月 11 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2017 年度第二批城市用地的批复》（豫政土〔2018〕546 号），共征收用地面积 500.77 亩，此次纳入收储计划面积 104.57 亩。

2018 年 11 月 9 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2018 年度第三批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕1223 号），共征收用地面积 301.24 亩，此次纳入收储计划面积 153.43 亩。

2015 年 4 月 21 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2014 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕269 号）；2018 年 11 月 9 日，河南省人民政府下发《关于泌阳县 2018 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土

(2018)1213号),合计共征收用地面积986.81亩,此次纳入收储计划面积499.18亩。

2010年12月28日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2010年度第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2010〕919号),共征收用地面积519.92亩,此次纳入收储计划面积29亩。

2007年3月21日,河南省人民政府下发《关于泌阳县第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2007〕64号),共征收用地面积414.60亩,此次纳入收储计划面积49亩。

2007年12月30日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2007年度第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2007〕583号);2018年10月27日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2018年度第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2018〕1176号),合计共征收用地面积581.06亩,此次纳入收储计划面积43.58亩。

2013年1月20日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2012年度第二批城市建设用地的批复》(豫政土〔2013〕83号),共征收用地面积508.28亩,此次纳入收储计划面积103亩。

2015年4月24日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2014年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2015〕327号),共征收用地面积486.18亩,此次纳入收储计划面积152亩。

2016年11月23日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2016年度第二批城市建设用地的批复》(豫政土〔2016〕981号),共征收用地面积447.23亩,此次纳入收储计划面积67.85亩。

2017年6月19日,河南省人民政府下发《关于泌阳县2017年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2017〕422号),共征收用地面积74.24亩,此次纳入收储计划面积43.57亩。

2015年4月20日,河南省人民政府下发《关于泌阳县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〕249号),共征收用地面积332.68亩,此次纳入收储计划面积197.8亩。

## (二) 项目建设概况

### 1、项目位置及四至范围

该项目位于泌阳县棠西南路北、北四环路以南、西三环路以东、东环二路以西围合的区域内。项目土地收储范围为 18 宗地，如下表：

名称	位置范围	省政府批复文件	收储面积
			(亩)
宗地一	北至滨河路，东至驻马店置地小区，南至规划绿地，西至迎宾路	豫政土(2018)546号	104.57
宗地二	北至铜山湖大道，东至温泉路，南至李岗路，西至东风北路	豫政土(2018)1223号	153.43
宗地三	北至滨河南路，东至中泓尚城，南至棠西北路，西至焦寨村	豫政土(2015)269号 豫政土(2018)1213号	60.00
宗地四	北至北环一路，东至居民区，南至城市支路，西至花坛路	豫政土(2010)919号	29.00
宗地五	北至烟草公司，东至平桐路，西至居民区，南至空地	豫政土(2007)64号	49.00
宗地六	北至滨河路，东至泌阳外滩小区，南至绿地，西至工业西路	豫政土(2015)269号	165.00
宗地七	北至居民区，东至团结路，南至滨河北路，西至城市支路	豫政土(2007)583号 豫政土(2018)1176号	43.58
宗地八	北至北环三路，东至空地，南至居民区，西至工农路	豫政土(2018)1213号	48.34
宗地九	北至居民区，东至空地，南至北三环路，西至河道	豫政土(2018)1213号	125.84
宗地十	北至花园路，东至郎格电子厂，南至居民区，西至恒都食品厂	豫政土(2013)83号	103.00
宗地十一	北至空地，东西二环路，南至花园路，西至西三环路	豫政土(2015)327号	100.00
宗地十二	东至工业路，南至北二环路，西至云华灿科技有限公司，北至居民区	豫政土(2016)981号	67.85
宗地十三	东至空地，南至泌花食品，西至工业西路，北至空地	豫政土(2017)422号	43.57
宗地十四	东至城市支路，南至吉奥电子，西至空地，北至城市支路	豫政土(2015)327号	52.00
宗地十五	东至西一环路，南至城市支路，西至城市支路，北至滨河南路	豫政土(2015)249号	70.00
宗地十六	东至西一环路，南至棠西北路，西至城市支路，北至城市支路	豫政土(2015)249号	54.00
宗地十七	东至西一环路，南至城市支路，西至城市支路，北至棠西北路	豫政土(2015)249号	73.80
宗地十八	东至空地，南至李岗路，西至花园路，北至绿地	豫政土(2018)1213号	100.00
合计			1,442.98

## 2、项目土地收储规模

该项目共收储土地 1,442.98 亩，整治后形成可出让土地面积共 1,071.29 亩，其中：商住用地 778.75 亩，工业用地 292.54 亩。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### (1) 资金估算

项目总投资 110,128.48 万元。其中：工程建设费用为 29,556.60 万元，工程建设其他费用为 66,960.20 万元，基本预备费 9,651.68 万元，建设期利息 3,960.00 万元。

### (2) 资金筹措

资金筹措方式为建设单位自筹 23,128.48 万元，申请土地储备专项债券资金 88,000.00 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）、《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）、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：泌阳县土地储备中心

单位住所：河南省泌阳县泌水镇花园路中段

单位性质：事业单位

单位法人：解峰

开办资金：50 万元

宗旨和业务范围：盘活我县存量土地 促进城镇土地资源的优化配置和有效利用。保证国有土地的保值增值 收购 储备 开发整理 出让土地

#### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年泌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、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、政策提留等，对预测期间经济环境等因素最佳估计假设为前提，编制 2019 年泌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等无重大变化；

3、对泌阳县土地储备中心有影响的法律法规无重大变化；

4、泌阳县土地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泌阳县土地储备中心造成的重大不利影响；

7、泌阳县土地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、泌阳县土地储备中心能够正常运营、组织结构不发生重大变化。

9、泌阳县土地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、项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目位于泌阳县棠西南路北、北四环路以南、西三环路以东、东环二路以西围合的区域内。近几年距离项目区域内较近的出让商业住宅用地地块：

BY2015-7 号, BY2017-19 号, BY2017-10 号; 工业用地地块: BY2018-6 号, BY2018-7 号, BY2017-5 号。具体计算如下表:

项目	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	出让日期	土地用途	单价 (万元/亩)
1	BY2015-7号	泌阳县北环二路与车站路交叉口 东北角	7.64	1,090.00	2015-8-11	城镇住宅、商服	142.67
2	BY2017-19号	泌阳县平桐路与李岗路交汇处东 北角	68.625	15,510.00	2017-9-28	城镇住宅、商服	226.01
3	BY2017-10号	泌阳县北环二路与工农路交汇处 东南角	88.68	14,950.00	2017-7-14	住宅用地	168.58
平均地价							
179.09							

项目	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	出让日期	土地用途	单价 (万元/亩)
1	BY2018-6号	泌阳县棠西北路与双槐路	41.36	423.00	2018-5-22	工业用地	10.23
2	BY2018-7号	棠西北路与西环一路交汇处	23.97	240.00	2018-7-9	工业用地	10.01
3	BY2017-5号	泌阳县西环一路与花园路交叉口	25.06	251.00	2017-6-16	工业用地	10.02
平均地价							
10.09							

根据 2019 年泌阳县土地储备项目建设及出让计划，拟第五年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为本次预测增速 8%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表金额

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商住用地平均地价 (万元/亩)	179.09	193.42	208.89	225.60	243.65
工业用地平均地价 (万元/亩)	10.09	10.89	11.76	12.70	13.72

## 2、土地出让收入预测

根据 2019 年泌阳县土地储备项目建设及出让计划，拟债券存续期 2023 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以本次预测增速 8%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为本次预测增速 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 年泌阳县土地收储项目（商住用地）	139,464.98	150,622.17	162,671.95	175,685.70	189,740.56
2019 年泌阳县土地收储项目（工业用地）	2,950.34	3,186.37	3,441.28	3,716.58	4,013.90
合计	142,415.32	153,808.54	166,113.23	179,402.28	193,754.46

测算表二：预计土地价格增速为本次预测增速 8%的 90%，即增速 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 年泌阳县土地收储项目（商住用地）	139,464.98	149,506.45	160,270.92	171,810.43	184,180.78

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年泌阳县土地收储项目（工业用地）	2,950.34	3,162.76	3,390.48	3,634.60	3,896.29
合计	142,415.32	152,669.21	163,661.40	175,445.03	188,077.07

测算表三：预计土地价格增速为本次预测增速8%的80%，即增速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年泌阳县土地收储项目（商住用地）	139,464.98	148,390.74	157,887.74	167,992.56	178,744.08
2019年泌阳县土地收储项目（工业用地）	2,950.34	3,139.16	3,340.07	3,553.83	3,781.28
合计	142,415.32	151,529.90	161,227.81	171,546.39	182,525.36

### 3、土地出让收益预测

测算表四：预计土地价格增速为本次预测增速8%

测算表一—2019年泌阳县土地收储项目

序号	项目	单位	2023年
1	土地出让收入	万元	193,754.46
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	万元	5,812.63
3	农业土地开发基金（6元/平方米）	万元	428.52
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	万元	3,875.09
5	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	万元	999.88
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	万元	5,812.63
7	项目总投资	万元	110,128.48
8	土地出让净收益	万元	66,697.23

9	教育基金（土地出让净收益*10%）	万元	6,669.72
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	万元	6,669.72
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	163,486.27

测算表五：预计土地价格增速为本次预测增速 8%的 90%，即增幅 7.20%

测算表—2019 年泌阳县土地收储项目

序号	项目	单位	2023 年
1	土地出让收入	万元	188,077.07
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	万元	5,642.31
3	农业土地开发基金（6 元/平方米）	万元	428.52
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	万元	3,761.54
5	新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）	万元	999.88
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	万元	5,642.31
7	项目总投资	万元	110,128.48
8	土地出让净收益	万元	61,474.03
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	万元	6,147.40
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	万元	6,147.40
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	159,307.71

测算表六：预计土地价格增速为本次预测增速 8%的 80%，即增速 6.40%

测算表—2019 年泌阳县土地收储项目

序号	项目	单位	2023 年
1	土地出让收入	万元	182,525.36
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	万元	5,475.76
3	农业土地开发基金（6 元/平方米）	万元	428.52
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	万元	3,650.51

序号	项目	单位	2023 年
5	新增建设用地有偿使用费(14 元/平方米)	万元	999.88
6	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	万元	5,475.76
7	项目总投资	万元	110,128.48
8	土地出让净收益	万元	56,366.45
9	教育基金(土地出让净收益*10%)	万元	5,636.65
10	农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	万元	5,636.65
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	155,221.63

根据上述测算，在债券存续期内，在按本次预测增速 8%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 163,486.27 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，土地相关收益可产生现金净流入为 159,307.71 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，土地相关收益可产生现金净流入为 155,221.63 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 年泌阳县土地储备项目，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 年泌阳县土地储备项目的融资本金和利息，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。



# 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



企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.haaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

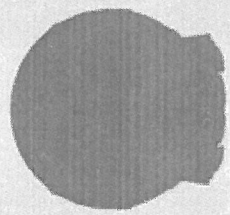
证书序号: 5003296

### 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

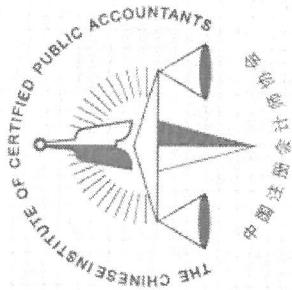
经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

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

191



王永军

姓 名 Full name

性 别 Sex 1974-04-20

出 生 日 期 Date of birth 上海上会会计师事务所有限公司

工 作 单 位 Working unit 河南分所

身 份 证 号 码 Identity card No. 412924740420425



### 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: 410000130010  
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: 1998 年 03 月 24 日  
Date of issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

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

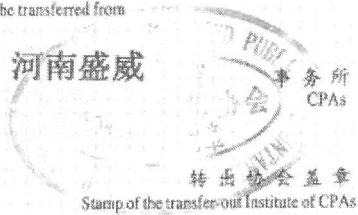
姓名: 张大龙  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1976-05-01  
Date of birth  
工作单位: 河南盛威会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 412924197605015038  
Identity card No.



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

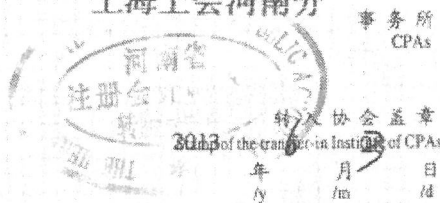
河南盛威



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



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 6 月 3 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



2018年3月30日