

2018 年河南省开封市土地储备专项债券（一期）

-2018 年河南省政府专项债券（九期）

第三方评估报告

1. 2018 年开封市本级土地储备项目第三方评估报告
2. 2018 年开封市杞县土地储备项目第三方评估报告
3. 2018 年开封市通许县土地储备项目第三方评估报告
4. 2018 年开封市尉氏县土地储备项目第三方评估报告
5. 2018 年开封市祥符区土地储备项目第三方评估报告
6. 2018 年开封市兰考县土地储备项目第三方评估报告



开封市鼓楼区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 006 号

河南豫泰会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年七月十二日



开封市鼓楼区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 006 号

根据开封市土地整理储备中心与河南豫泰会计师事务所(普通合伙)双方共同约定所签署的《咨询业务约定书》，我们对鼓楼区南部片区土地成片开发储备债券资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 1、分析项目债券的评价要素；
- 2、项目债券存续期间现金流状况模拟分析；
- 3、总结重点问题，从现金流量角度对项目进行总体评价。

河南豫泰会计师事务所
(普通合伙)



二〇一八年七月十二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：开封市鼓楼区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告



开封市鼓楼区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

一、项目概述

开封是河南省地级市，近几年来，随着郑汴城市一体化的推进，城市面貌发生了巨大变化，特别是开封市西部和北部土地开发速度较快，城市面貌日新月异。但主城区南部开发速度较慢，土地效率低下，工厂、村庄和城市居民交错混杂在一起，影响市容市貌，为此，开封市拟对鼓楼区南部片区成片土地开发储备，该项目位于鼓楼区南部，陇海铁路以南，310 国道以北，开尉路以西，金明大道以东，面积约 8.68 平方公里（约 13000 亩）。

本项目计划使用河南省政府专项债券资金共 16.0872 亿元，分三期使用，本次拟使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券资金 6.0872 亿元，期限为 5 年期；本项目拟使用贷款资金 14 亿元，期限 3 年。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。



（一）资金充足性

该项目以债券对应的开封市鼓楼区南部片区土地出让收入作为还本付息基础。通过对开封市土地储备中心提供的项目实施方案中的资金收支数据进行分析测算，本项目债券对应的地块，出让总收入覆盖债务本息倍数可达到 3.37 倍，出让净收入覆盖债务本息（含发行费用）倍数为 2.7 倍，能够满足资金筹措充足性要求。测算表见附录一：现金流量分析测算表。

该项目一方面收益与融资金自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，该项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。该项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债券”。

（二）资金稳定性

根据开封市土地储备债券实施方案，本项目债券计划使用债券资金总额度 16.0872 亿元，期限五年。其中：2018 年拟使用额度 6.0872 亿元，2019 年度拟使用额度 6 亿元，2020 年拟使用额度 4 亿元。债券与总投资之间的差额以财政投入、对外贷款融资等方式解决。

根据开封市土地储备中心提供的数据，本债券对应地块土地出让预计将于 2019 年开始，2022 年底前完成，预计土地出让总收入 121.50 亿元。在债券存续期内，土地出让收入可有效覆盖债券对应地块的收储成本及债券本息支出。整个项目预计累计净现金结余 61.167 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、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，认为本项目债券，可以以相较于银行贷款利率更优惠的融资成本进行资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。

四、其他事项说明

本总体评价仅供委托人本次申请使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

本报告中采用的数据依据委托方提供的《鼓楼区南部片区土地成片开发储备实施方案》中的“投资平衡表”，对于方案中其他与本平衡表与不一致的数据未采用。这些数据的真实性由委托方负责。



现金流量分析测算表（鼓楼区）

单位：万元

种类	序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入	1	土地储备债券发行	60,872.00	60,000.00	40,000.00				160,872.00
	2	国有资本资金（贷款融资）		140,000.00					140,000.00
	3	市财政投资资金	20,000.00						20,000.00
	4	土地成本返还资金		170,000.00	200,000.00				370,000.00
		土地出让收入		280,000.00	230,000.00	340,000.00	365,000.00		1,215,000.00
	5	*土地出让现金流入		224,000.00	184,000.00	272,000.00	292,000.00		972,000.00
		现金流入小计	80,872.00	594,000.00	424,000.00	272,000.00	292,000.00	0.00	1,662,872.00
现金流出	1	收储期资金流出	80,872.00	370,000.00	240,000.00	0.00	0.00	0.00	690,872.00
	2	债券发行费用	61.00	60.00	40.00				161.00
	3	债券还本						160,872.00	160,872.00
	4	债券付息		2,739.24	5,439.24	7,239.24	7,239.24	7,239.24	29,896.20
	5	贷款还本				140,000.00			140,000.00
	6	贷款付息		9,800.00	9,800.00	9,800.00			29,400.00
		现金流出总计	80,933.00	382,599.24	255,279.24	157,039.24	7,239.24	168,111.24	1,051,201.20
现金净流量		2.70	-61.00	211,400.76	168,720.76	114,960.76	284,760.76	-168,111.24	611,670.80

说明：

1、土地出让净收入计算时按土地出让收入的20%扣除；2、假设每年度收储资金流出=当年投入的全部资金总额；

3、资金的筹集方式和额度、土地出让总收入，资金的分节点使用参考市土地储备中心提供的《实施方案》和《可研性报告》。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914102006716733028

(1-1)

名称 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 开封市迪臣世博广场1号楼A座2502室

执行事务合伙人 侯瑞霞

成立日期 2008年02月01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, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他审计业务。
(国家法律、法规规定应经审批的, 凭有效许可证经营。)

(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

2017年12月25日

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

证书编号: 0002283

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门依法批准，准予执行注册会计师业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，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。
- 4、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》。



会计师事务所

执业证书

名称: 河南豫泰联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

侯强

注册会计师:

经营场所:

开封市宋城路与金明东街交叉口

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41020017

批准执业文号: 豫财办会〔2008〕5号

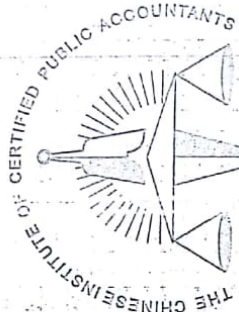
批准执业日期: 2008-1-22

发证机关: 河南省财政厅



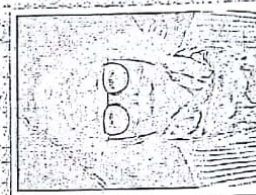
中华人民共和国财政部制





中国注册会计师

姓名 侯瑞记
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-15
Date of birth
工作单位 河南瑞泰会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 410112197003150025
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/PrintId=53276763177672610204169216553>



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.

年检专用章

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410000410018

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

发证日期:
Date of Issuance 2003 年 09 月 10 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/PrintId=53276763177672610204169216553>



由 扫描全能王 扫描创建

2013.3.30

年 月 日

Annual Renewal Registration

年度检验登记

This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 万晓斌

Full name: 万晓斌

Sex: 男

出生日期: 1974-08-25

Date of birth: 1974-08-25

工作单位: 湖南益阳会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 湖南益阳会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410203197403251023

Identity card No.: 410203197403251023




开封市顺河区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 005 号

河南豫泰会计师事务所（普通合伙）
二〇一八年七月十二日



开封市顺河区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 005 号

根据开封市土地整理储备中心与河南豫泰会计师事务所(普通合伙)双方共同约定所签署的《咨询业务约定书》，我们对 2018 年开封市顺河区鲁屯片区土地成片开发储备项目债券资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 1、分析项目债券的评价要素；
- 2、项目债券存续期间现金流状况模拟分析；
- 3、总结重点问题，从现金流量角度对项目进行总体评价。

河南豫泰会计师事务所
(普通合伙)



二〇一八年七月十二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：开封市顺河区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告



开封市顺河区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

一、项目概述

顺河区鲁屯片区土地储备项目位于顺河区东郊乡东护城堤以西，新曹路以北，公园世家小区以东，苹果园中路以南，总面积 1015 亩，其中村庄占地 423 亩，一般耕地 592 亩。土地拟规划商住用地 765 亩，教育用地 150 亩，道路等占地约 100 亩。

本项目计划使用河南省政府专项债券资金共 6 亿元，分二期使用，本次拟使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券（一期）--2018 年河南省政府专项债券资金 3 亿元，期限为 5 年期；本项目拟使用贷款资金 2 亿元，期限 3 年。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

该项目以顺河区鲁屯片区土地出让收入作为还本付息基础。通过对开封市土地储备中心提供的项目实施方案中的资金收支数据进行分析测算，本项目债券对



应的地块，出让总收入覆盖债务本息倍数可达到 1.72 倍，出让净收入覆盖债务本息（含发行费用）数为 1.38 倍，能够满足资金筹措充足性要求。测算表见附录一：现金流量分析测算表。

该项目一方面收益与融资金自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，该项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。该项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债券”。

（二）资金稳定性

根据开封市土地储备债券实施方案，本项目债券计划使用债券资金总额度 6 亿元，期限五年。其中：2018 年拟使用额度 3 亿元，2019 年度拟使用额度 3 亿元。债券与总投资之间的差额以财政投入、对外贷款融资等方式解决。

根据开封市土地储备中心提供的数据，本债券对应地块土地出让预计将于 2019 年开始，2022 年底前完成，预计土地出让总收 16.60 亿元。在债券存续期内，土地出让收入可有效覆盖债券对应地块的收储成本及债券本息支出。整个项目预计累计净现金结余 3.639 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、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，认为本项目债券，可以以相较于银行贷款利率更优惠的融资成本进行资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。



四、其他事项说明

本总体评价仅供委托人本次申请使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

本报告中采用的数据依据委托方提供的《顺河区鲁屯片区土地开发储备实施方案》中的“顺河区鲁屯片区投资平衡表”，对于方案中其他与本平衡表不一致的数据未采用。这些数据的真实性由委托方负责。



现金流量分析测算表（顺河区）

单位：万元

种类	序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入	1	土地储备债券发行	30,000.00	30,000.00					60,000.00
	2	国有资本资金（贷款融资）		20,000.00					20,000.00
	3	市财政投资资金							0.00
	4	土地成本返还资金		40,000.00					40,000.00
		土地出让收入		46,500.00	44,500.00	25,000.00	50,000.00		166,000.00
	5	*土地出让现金流入		37,200.00	35,600.00	20,000.00	40,000.00		132,800.00
现金流出		现金流入小计	30,000.00	127,200.00	35,600.00	20,000.00	40,000.00	0.00	252,800.00
	1	收储期资金流出	30,000.00	90,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120,000.00
	2	债券发行费用	30.00	30.00	0.00				60.00
	3	债券还本						60,000.00	60,000.00
	4	债券付息		1,350.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	12,150.00
	5	贷款还本				20,000.00			20,000.00
现金净流量	6	贷款付息		1,400.00	1,400.00	1,400.00			4,200.00
		现金流出总计	30,030.00	92,780.00	4,100.00	24,100.00	2,700.00	62,700.00	216,410.00
		1.38	-30.00	34,420.00	31,500.00	-4,100.00	37,300.00	-62,700.00	36,390.00

说明：

1、土地出让净收入计算时按土地出让收入的20%扣除；2、假设每年度收储资金流出=当年投入的全部资金总额；

3、资金的筹集方式和额度、土地出让总收入，资金的分节点使用参考市土地储备中心提供的《实施方案》和《可研性报告》。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914102006716733028

(1-1)

名称 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 开封市迪臣世博广场1号楼A座2502室

执行事务合伙人 侯瑞霞

成立日期 2008年02月01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, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他审计业务。
(国家法律、法规规定应经审批的, 凭有效许可证经营。)

(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

2017年 12月 25日



证书序号: 0002283

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留批, 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。
- 4、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

2017年12月22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

侯瑞霞

主任会计师:

经营场所:

开封市宋城路与金明东街交叉口

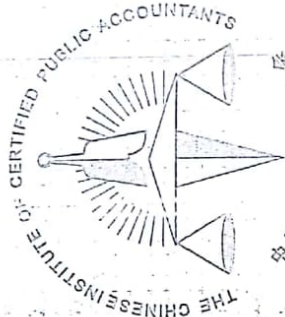
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41020017

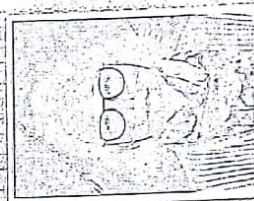
批准执业文号: 豫财办会〔2008〕5号

批准执业日期: 2008-1-22





姓名: 侯瑞记
Full name: 侯瑞记
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1970-03-15
Date of birth: 1970-03-15
工作单位: 河南德康会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南德康会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410112197003150625
Identity card No.: 410112197003150625



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint.html?id=53276763177372810304169216553>



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.

年检专用章

2018年3月30日

证书编号:

No. of Certificate

410000410318

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2003 年 09 月 09 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint.html?id=53276763177372810304169216553>

1/1



由 扫描全能王 扫描创建

2013-2014

年 月 日

Annual Renewal Registration

年度检验登记

This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名：万露露

Full name: 万露露

Sex: 女

出生日期: 1974-05-25

Date of birth: 1974-05-25

工作单位: 中国注册会计师协会

Working unit: 中国注册会计师协会

身份证号码: 410203197405251023

Identity card No.: 410203197405251023



杞县土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 002 号

河南豫泰会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年七月十二日



由 扫描全能王 扫描创建

杞县土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2024 年度

豫泰咨字[2018]第 002 号

河南豫泰会计师事务所(普通合伙)作为杞县人民政府(以下简称“委托人”)申请使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券(一期)—2018 年河南省政府专项债券(九期)(以下简称“本期债券”)资金的审计机构,我所对本期债券总体方案及投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。委托人对该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。同时委托人对提供的资料的真实性负责。

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。

由于预期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。

本总体评价仅供委托人本次申请使用本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

本事务所相关人员按照必要的程序,对咨询项目的经营收益历史情况进行了调查,并依据评估公司的评估价格、委托人提供的项目成本预测情况和相关政策规定,对本期债券资金投资项目现金流入覆盖债券还本付息情况进行测算。同时,我们在阅了委托人提供的《2018 年杞县土地储备专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据,通过测算,未发现其中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。



具体情况报告如下：

一、项目基本情况

按财政部要求，专项债券资金纳政府性基金预算管理。2018 年杞县土地储备拟使用本期债券资金额度为 1.29 亿元，用于杞县 6 块土地储备项目成本，具体包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标和其他附着物的补偿费等。本项目对应的宗地共 6 块，面积 729 亩。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）本期债券应付本息（含费用）情况

委托人拟就杞县土地储备（共 6 块储备土地）一次性使用本期债券资金 12900 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，相关费用按债券总金额的 1% 计算。自发行之日起，五年债券存续期共应还本付息（含费用）总计 15931.50 万元，具体情况如下：

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	融资利率	应付利 息	费用
期初						129
第一年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50	



第二年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50	
第三年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50	
第四年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50	
第五年	12900.00	12900.00		4.50%	580.50	
合计		12900.00			2902.50	129.00
债券本息及费用合计		15931.50				

（二）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化。

（2）假设委托人计划项目能够按照规划实施完成，委托人制定的经营方针、策略能够顺利实施并达到预计效果。项目未来经营收入能够顺利实现预期目标。

（3）土地出让价格确定依据：本期债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应 6 块土地全部位于杞县城区。土地出让价格的确定依据河南金菊房地产估价有限公司对上述 6 块土地出具的编号分别为豫金菊地估字（2018）020 号—豫金菊地估字（2018）025 号《土地评估报告》确定。未考虑评估基准日后土地出让价格的变化。

（4）土地出让税费（包括上解财政费用、国有土地收益基金、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、教育资金、农田水利建设资金等）依据相关政策文件规定扣除。

（5）土地开发费用依据委托人提供的《2018 年杞县土地储备专项债券项目实施方案》中的预期收储成本确定。

2、土地出让产生的净现金流入





假设使用本期债券资金收储的土地，在债券存续期内挂牌交易，并在债券到期前全部出售完毕，考虑成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地出让净收益和净现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	公式	土地面积（亩）	金额
预计出让收入	依据评估基准日评估价	729	62568.00
上解财政费用	土地总收入×3%		1877.04
国有土地收益基金	土地总收入×2%		1251.36
农业开发基金	土地出让面积×25×30%		364.50
保障性安居工程资金	土地出让总收入×3%		1877.04
新增建设用地有偿使用费	新增建设用地有偿使用费=土地出让面积×等级收费标准		1215.01
土地开发费用			12900.00
教育资金	教育基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		4308.31
农田水利建设资金	农田水利保障基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		4308.31
税费合计			28101.56
净收益			34466.44
现金净流量			47366.44

3、本期债券投资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前支付的资金利息由项目建设金支付。根据前面测算出的可用于资金平衡的收益，测算本期债券投资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。具体如下：



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	融资利 率	支付利息	费用	项目现金 净流量
期初						129	
第一年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50		
第二年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50		
第三年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50		
第四年	12900.00		12900.00	4.50%	580.50		
第五年	12900.00	12900.00		4.50%	580.50		47366.44
合计		12900.00			2902.50	129.00	47366.44
债券本息及费用合计		15931.50					
净收益覆盖利息倍数 =土地出让净收益÷ 利息和费用		11.37		现金流覆盖债券还本付息=当期 土地出让净现金流量÷当期应 付利息及本金合计			2.97

按评估基准日的评估价格,测算出现金净流量覆盖债券本付息(含费用)倍数为 2.97,净收益保障偿还利息(含费用)的倍数为 11.37,土地出让总收入覆盖债券本息(不含发费用)的倍数为 3.96 倍。

三、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,认为开封市杞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。同时,土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足债券还本付息要求,能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。



(此页无内容)

河南豫泰会计师事务所

(普通合伙)

二〇一八年七月十二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914102006716733028

(1-1)

名称 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 开封市迪臣世博广场1号楼A座2502室

执行事务合伙人 侯瑞霞

成立日期 2008年02月01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, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他审计业务。
(国家法律、法规规定应经审批的, 凭有效许可证经营。)

(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

2017年12月25日



证书序号: 0002283

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师业务活动的凭证。
- 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。
- 4、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》。



会计师事务所

执业证书

名称: 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

侯瑞霞

主任会计师:

经营场所:

开封市宋城路与金明东街交叉口

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41020017

批准执业文号: 豫财办会〔2008〕5号

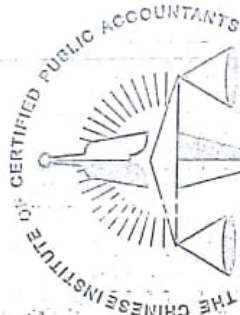
批准执业日期: 2008-1-22

发证机关: 河南省财政厅



中华人民共和国财政部制





姓名 侯瑞霞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-15
Date of birth
工作单位 河南德信会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 410112197003150625
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrintId=53276763177372610304189216553>



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:
No. of Certificate 410000410318

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

发证日期:
Date of Issuance 2003 年 09 月 09 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrintId=53276763177372610304189216553>



2013.8.10

年 月 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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 万德安

Full name 万

性别 男

Sex 男

出生日期 1974-05-23

Date of birth 1974-05-23

工作单位 通海县会计师事务所

Working unit 通海县会计师事务所

身份证号码 410303197405231023

Identity card No. 410303197405231023




通许县土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 001 号

河南豫泰会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年七月十二日



由 扫描全能王 扫描创建

通许县土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2024 年度

豫泰咨字[2018]第 001 号

河南豫泰会计师事务所(普通合伙)作为通许县人民政府(以下简称“委托人”)申请使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券(一期)——2018 年河南省政府专项债券(九期)(以下简称“本期债券”)资金的审计机构,我所对本期债券总体方案及资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。委托人对该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。同时委托人对提供的资料的真实性负责。

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。

由于预期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。

本总体评价仅供委托人本次申请使用本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

本事务所相关人员按照必要的程序,对咨询项目的经营收益历史情况进行了调查,并依据评估公司的评估价格、委托人提供的项目成本预测情况和相关政策规定,对本期债券资金投资项目现金流入覆盖债券还本付息情况进行测算。同时,我们在阅了委托人提供的《2018 年通许县土地储备专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据,通过测算,未发现其中关于现金流的计算公式存在明显的偏



差。具体情况报告如下：

一、项目基本情况

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。2018 年通许县土地储备拟使用本期债券额度为 3.61 亿元，用于通许县 19 块土地储备项目成本，具体包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标和其他附着物的补偿费等。项目对应的宗地共 19 块，面积 2915.70 亩。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）本期债券应付本息（含费用）情况

委托人拟就通许县土地储备（共 19 块储备土地）一次性使用本期债券资金 36100 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，相关费按债券总金额的 1%计入第一年年初，债券五年存续期共应还本付息（含费用）总计 44583.50 万元，具体情况如下：

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	融资利率	应付利 息	费用
期初						361
第一年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50	



第二年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50	
第三年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50	
第四年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50	
第五年	36100.00	36100.00		4.50%	1624.50	
合计		36100.00			8122.50	361.00
债券本息及费用合计		44583.50				

（二）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化。

（2）假设委托人计划项目能够按照规划实施完成，委托人制定的经营方针、策略能够顺利实施并达到预计效果。项目未来经营收入能够顺利实现预期目标。

（3）土地出让价格确定依据：本期债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应 19 块土地全部位于通许县城周边区。土地出让价格的确定依据河南金菊房地产估价有限公司对上述 19 块土地出具的编号分别为豫金菊地估字（2018）001 号--豫金菊地估字（2018）019 号《土地评估报告》。未考虑评估基准日后土地出让价格的变化。

（4）土地出让税费（包括上解财政费用、国有土地收益基金、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、教育资金、农田水利建设资金等）依据相关政策文件规定扣除。

（5）土地开发费用依据委托人提供的《2018 年通许县土地储备项目实施方案》中的预期收储成本确定。

2、土地出让产生的净现金流入



假设使用本期债券资金收储的土地，在债券存续期内挂牌交易，并在债券到期前全部出售完毕，考虑成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地出让净收益和净现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	公式	土地面积（亩）	金额
预计出让收入	依据评估基准日评估价	2915.6994	225517.21
上解财政费用	土地总收入×3%		6765.52
国有土地收益基金	土地总收入×2%		4510.34
农业开发基金	土地出让面积×25×30%		1457.86
保障性安居工程资金	土地出让总收入×3%		6765.52
新增建设用地有偿使用费	新增建设用地有偿使用费=土地出让面积×等级收费标准		4859.52
土地开发费用	依据委托人提供的成本预算		42293.85
教育资金	教育基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		15886.46
农田水利建设资金	农田水利保障基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		15886.46
税费合计			98425.53
净收益			127091.68
现金净流量	净收益+发债本金		163191.68

3、本期债券投资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券投资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前支付的资金利息由项目建设金支付。根据前面测算出的可用于资金平衡的收益金



额，测算本期债券投资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。具体如下：

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	融资利 率	应付利息	费用	项目现金 净流量
期初						361	
第一年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50		
第二年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50		
第三年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50		
第四年	36100.00		36100.00	4.50%	1624.50		
第五年	36100.00	36100.00		4.50%	1624.50		163191.68
合计		36100.00			8122.50	361.00	163191.68
债券本息及费用合计		44583.50					
净收益覆盖利息倍数 =土地出让净收益÷ 利息和费用		14.98		现金流覆盖债券还本付息=当期 土地出让净现金流量÷当期应 付利息及本金合计			3.66

按评估基准日的评估价格，测算出现金净流量覆盖债券本息（含费用）倍数为 3.66，净收益保障偿还利息（含费用）的倍数为 14.98，土地出让总收入覆盖债券本息（不含发费用）的倍数为 5.10 倍。

三、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，认为开封市通许县土地储备使用本期债券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。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。



(此页无内容)

河南豫泰会计师事务所

(普通合伙)

二〇一八年七月十二日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914102006716733028

(1-1)

名称 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 开封市迪臣世博广场1号楼A座2502室

执行事务合伙人 侯瑞霞

成立日期 2008年02月01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, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他审计业务。
(国家法律、法规规定应经审批的, 凭有效许可证经营。)

(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

2017年12月25日

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

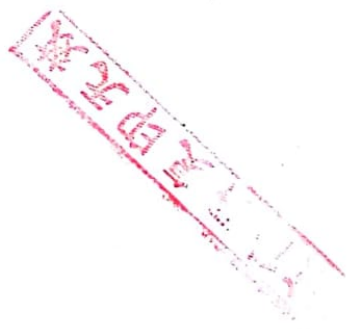


由 扫描全能王 扫描创建

证书序号: 0002283

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》记载事项发生变更的，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。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当同时交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书

名称: 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

侯瑞霞

主任会计师:

经营场所:

开封市宋城路与金明东街交叉口

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41020017

批准执业文号: 豫财办会〔2008〕5号

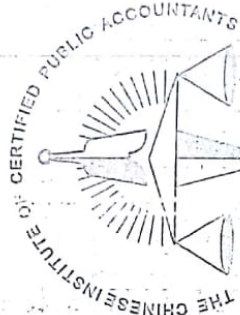
批准执业日期: 2008-1-22

发证机关: 河南省财政厅

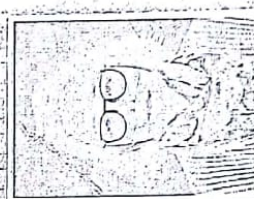


中华人民共和国财政部制





姓名 侯瑞霞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-15
Date of birth
工作单位 河南会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 410112197003150003
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint.html> fid=53276763177372610504183216553



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.

年检专用章

2018年3月30日

证书编号
No. of Certificate

410000410318

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2003 年 09 月 09 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint.html> fid=53276763177372610504183216553

1/1



由 扫描全能王 扫描创建

2013.3.30

年 月 日

Annual Renewal Registration

年度检验登记

This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 万露英

Full name: 万露英

性别: 女

Sex: 女

出生日期: 1974-06-25

Date of birth: 1974-06-25

工作单位: 湖南湘阴县会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 湖南湘阴县会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410203197406251023

Identity card No: 410203197406251023




尉氏县土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫泰咨字[2018]第 003 号

河南豫泰会计师事务所（普通合伙）

二〇一八年七月十二日



由 扫描全能王 扫描创建

尉氏县土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

2018-2024 年度

豫泰咨字[2018]第 003 号

河南豫泰会计师事务所(普通合伙)作为尉氏县人民政府(以下简称“委托人”)申请使用 2018 年河南省政府专项债券资金(以下简称“本期债券”)的审计机构,我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。委托人对该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。同时委托人对提供的资料的真实性负责。

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。

由于预期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。

本总体评价仅供委托人本次申请使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

本事务所相关人员按照必要的程序,对咨询项目的经营收益历史情况进行了调查,并依据评估公司的评估价格、委托人提供的项目成本预测情况和相关政策规定,对本期债券募集资金投资项目现金流入覆盖债券还本付息情况进行测算。同时,我们在阅了委托人提供的《2018 年尉氏县土地储备专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据,通过测算,未发现其中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。具体情况报告如下:



一、项目基本情况

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。2018 年尉氏县土地储备拟使用政府专项债券额度为 2 亿元，对应的宗地共 3 块，面积 1058.886 亩。本次募集资金用于尉氏县 3 块土地储备项目成本，具体包括耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、土地补偿费、地上附着物补偿费、房屋拆迁费及“三通一平”费用等。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）本期债券应付本息（含费用）情况

委托人拟就尉氏县土地储备（共 3 块储备土地）一次性使用 2018 年河南省开封市土地储备专项债券资金 20000 万元。相关费用按债券总金额的 1%计入第一年年初。假设债券票面利率 4.5%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，五年债券存续期应还本付息（含费用）总计 24700 万元，具体情况如下：

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	融资利率	应付利 息	费用
期初						200
第一年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00	



第二年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00	
第三年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00	
第四年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00	
第五年	20000.00	20000.00		4.50%	900.00	
合计		20000.00			4500.00	200
债券本息及费用合计		24700				

（二）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化。

（2）假设委托人计划项目能够按照规划实施完成，委托人制定的经营方针、策略能够顺利实施并达到预计效果。项目未来经营收入能够顺利实现预期目标。

（3）土地出让价格确定依据：本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应 3 块土地全部位于尉氏县岗李乡。土地出让价格的确定依据河南金菊房地产估价有限公司对上述 3 块土地出具的编号分别为豫金菊地估字（2018）026 号—豫金菊地估字（2018）028 号《土地评估报告》。未考虑评估基准日后土地出让价格的变化。

（4）土地出让税费（包括上解财政费用、国有土地收益基金、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、教育资金、农田水利建设资金等）依据相关政策文件规定扣除。

（5）土地开发费用依据委托人提供的《尉氏县 2018 年港尉新区开发收储 1000 亩新增建设用地项目实施方案》中的预期收储成本确定。

2、土地出让产生的净现金流入



假设使用本期债券资金收储的土地，在债券存续期内挂牌交易，并在债券到期前全部出售完毕，考虑成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地的相关净收益和净现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	公式	土地面积（亩）	金额
预计出让收入	依据评估基准日评估价	1058.886	56921.21
上解财政费用	土地总收入×3%		1707.64
国有土地收益基金	土地总收入×2%		1138.42
农业开发基金	土地出让面积×25×30%		529.45
保障性安居工程资金	土地出让总收入×3%		1707.64
新增建设用地有偿使用费	新增建设用地有偿使用费=土地出让面积×等级收费标准		已含在土地开发费用中
土地开发费用			20000.00
教育资金	教育基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		3183.81
农田水利建设资金	农田水利保障基金=（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%		3183.81
税费合计			31450.76
净收益			25470.45
净现金流量			45470.45

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投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



支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。根据上述测算出的可用于资金平衡的收益情况，测算本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。具体如下：

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	融资利 率	支付利息	费用	项目现金 净流量
期初						200	
第一年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00		
第二年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00		
第三年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00		
第四年	20000.00		20000.00	4.50%	900.00		
第五年	20000.00	20000.00		4.50%	900.00		45470.45
合计		20000.00			4500.00	200.00	45470.45
债券本息及费用合计		24700					
净收益覆盖利息倍数 =土地出让净收益÷ 利息和费用		5.42		现金流覆盖债券还本付息=当期 土地出让净现金流量÷当期应 付利息及本金合计			1.84

按评估基准日的评估价格，测算出现金净流量覆盖债券本付息（含费用）倍数为 1.84，净收益保障偿还利息（含费用）的倍数为 5.42，土地出让总收入覆盖债券本息（不含发费用）的倍数为 2.32 倍。

三、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，认为开封市尉氏县土地储备专项债券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。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。



(此页无内容)

河南豫泰会计师事务所

(普通合伙)



二〇一八年七月八日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914102006716733028

(1-1)

名称 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 开封市迪臣世博广场1号楼A座2502室

执行事务合伙人 侯瑞霞

成立日期 2008年02月01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, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他审计业务。
(国家法律、法规规定应经审批的, 凭有效许可证经营。)

(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

2017年12月25日

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

证书序号: 0002283

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法规定的业务凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动时, 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。
- 4、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

2008年 12月 22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南豫泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

侯瑞霞

主任会计师:

经营场所:

开封市宋城路与金明东街交叉口

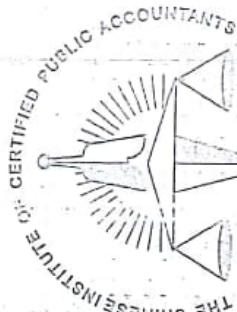
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41020017

批准执业文号: 豫财办会〔2008〕5号

批准执业日期: 2008-1-22





中国注册会计师协会

姓名	侯瑞霞
性别	女
出生日期	1970-03-15
工作单位	河南德隆会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	410412197003150825
Identity card No.	

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint.htm?accId=53276763177972610304189216553>



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.

年检专用章

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

410000410018

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2003 年 09 月 10 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint.htm?accId=53276763177972610304189216553>



由 扫描全能王 扫描创建

2013.03.10

年 月 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.

年度检验合格

Annual Renewal Registration

年度检验合格

Annual Renewal Registration

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 万德兴

Full name: 万德兴

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1974-03-25

Date of birth: 1974-03-25

工作单位: 通南联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 通南联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410203197403251020

Identity card No.: 410203197403251020

照片



开封市祥符区土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 2 号

开封市祥符区土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 2 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受开封市祥符区财政局的委托，对开封市祥符区相关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。

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。

由于预期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，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的开封市祥符区八个土地储备项目，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、债券应付本息情况

开封市祥符区八个土地储备项目拟使用土储专项债券资金 19,949.00 万元。假设债券利率比开封市 2017 年发行的土储专项债券利率上浮 10%，票面利率为 4.35%，期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。自发行之日起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	融资利率	应付利息
第一年	19,949.00	-	19,949.00	4.35%	867.78

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二年	19,949.00	-	19,949.00	4.35%	867.78
第三年	19,949.00	-	19,949.00	4.35%	867.78
第四年	19,949.00	-	19,949.00	4.35%	867.78
第五年	19,949.00	19,949.00	-	4.35%	867.78
合计	/	19,949.00	/	/	4,338.90

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

开封市祥符区八个土地储备项目分别是：

项目一：城关镇独乐岗社区，宏达大道北段路西。待收储项目区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 150 亩，可实现出让土地面积约 135 亩。

项目二：：祥符区城关镇独乐岗社区，科教大道北段路东、独白路北侧。待收储区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 200 亩，可实现土地出让面积约 180 亩。

项目三：黄龙园区程寨社区，经二路北段路西。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 300 亩，可实现土地出让面积约 255 亩。

项目四：祥符区兴隆乡杨寨社区、世纪大道南侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 90 亩，可实现土地出让面积约 76.5 亩。

项目五：黄龙园区程寨社区，经二路中段路东、教育园区北侧。待收储区域规划用途为商业用地，收储面积为 180 亩，可实现土地出让面积约 153 亩。

项目六：祥符区仇楼镇境内，开杞路南侧。待收储区域规划用途为工业用地，收储面积为 100 亩，可实现土地出让面积约 90 亩。

项目七：祥符区黄龙园区独乐岗社区，科教大道北段路西，独白路南侧。待收储区域规划用途为住宅兼容商业用地，收储面积为 125 亩，可实现土地出让面积约 106.25 亩。

项目八：祥符区黄龙园区翟寨村，李太路南段西侧，青天仪表南侧。待收储区域规划用途为工业用地，收储面积为 40 亩，可实现土地出让面积约 36 亩。

在了解土地储备项目情况后，综合开封市祥符区土地市场状况、发展前景、近期市场上交易的类似地产进行比较，预计土地出让价格及各项政策成本、政策性基金等。

(2) 出让产生的净现金流入

假设开封市祥符区所包含的土地储备项目，在资金使用开始之日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，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

序号	项目	金额
1	土地出让收入	96,211.25
	出让亩数	1,031.75
2	土地出让计提各项基金及费用	28,316.20
3	土地出让净收益	67,895.05

3、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

所涉及的八个土地储备项目，自债券存续期第五年开始挂牌交易并出售后，本息覆盖倍数如下表：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	867.78	867.78	-
第二年	-	867.78	867.78	-
第三年	-	867.78	867.78	-
第四年	-	867.78	867.78	-
第五年	19,949.00	867.78	20,816.78	67,895.05
合计	19,949.00	4,338.90	24,287.90	67,895.05
本息覆盖倍数	2.80			

根据我们对开封市祥符区土地出让情况的测算，认为开封市祥符区土地储备项目所涉及的八个土地储备项目土地出让收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文,为《开封市祥符区土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



二〇一八年七月十日

中国注册会计师



中国注册会计师





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

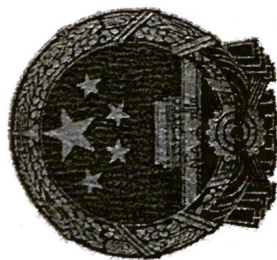
名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本金,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016年11月21日

证书序号: NO. 506407



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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名 称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

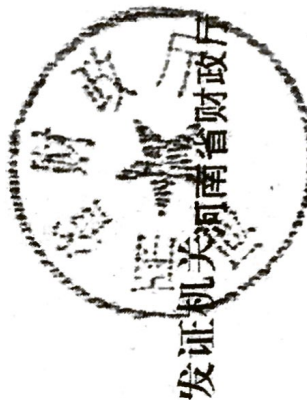
负责人：苏子轩

办公场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所编号：110001624101

批准设立文号：豫财会[2004]45号

批准设立日期：2004年6月15日



2016年 12月 28日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所
执业证书

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.



2016年3月30日

EC2 00

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.

2017年3月30日



2018年3月30日



姓名 孔建波
Sex 男
出生日期 1974-06-17
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司
身份证号 41022219740617501X
Identity card No.

证书编号: 110001650081
发证日期: 2000 年 12 月 15 日
发证地点: 河南省注册会计师协会
Authorized Issuing Office: CIPA
Date of Issue



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after this renewal.



2013年3月25日

12



中国注册会计师
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
110001620268

证书编号
No. of Certificate

注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

姓名 魏培伟
Sex 男
Date of birth 1987-06-17
Working unit 中助万德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 410781198706175144
Identity card No.



年度检验合格
Annual Renewal Passed

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

年 月 日

兰考县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 01-155 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)

二零一八年七月四日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	3
一、委托人简介	3
二、咨询目的	4
三、项目收益预测期间	4
四、参考依据	4
五、咨询过程	5
六、评估咨询假设	6
七、宏观经济分析	7
八、评估咨询技术说明	21
九、评估咨询结论	27
十、特别事项说明	28
十一、评估咨询基准日期后重大事项	28
十二、评估咨询报告法律效力	29
十三、评估咨询报告日	29
评估咨询报告附件	30

声 明

（一）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（二）资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

（三）资产评估机构坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估咨询报告依法承担责任。

（四）资产评估咨询报告使用人应当关注评估咨询结论成立的假设前提、资产评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

（五）评估咨询项目涉及的现金流由委托人申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告摘要

北方亚事咨评字[2018]第 01-155 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受兰考县国土资源局的委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对其拟申请使用债券所涉及的兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。本事务所相关人员按照必要的程序，对委托咨询项目的经营收益情况进行了调查，并对其债券存续期间经营收益现金流作出了合理的预测评估。现将有关评估咨询情况及评估咨询结果简要报告如下：

委托人：兰考县国土资源局

咨询目的：对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，为兰考县土地储备项目拟申请使用债券提供参考依据。

咨询结论：根据测算，兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡情况为利息备付率 45.72 倍，偿债备付率 9.00 倍，能够满足兰考县土地储备项目还本付息要求。详见下表：

金额单位：万元

	合计数
土地出让净收益	246,449.14
债券面值	22,000.00
票面利率	4.9%
应付利息	5,390.00
归还本金	22,000.00
利息备付率（倍）	45.72
偿债备付率（倍）	9.00

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和合理理解咨询结论，应当阅读专项评价报告正文。

兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

正 文

北方亚事咨评字[2018]第 01-155 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受兰考县国土资源局的委托，根据国家有关评估咨询的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对其拟申请使用债券所涉及的兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。本事务所相关人员按照必要的程序，对咨询项目的经营收益情况进行了调查，并对其未来经营收益现金流作出了合理的预测评估。现将有关评估咨询情况及评估咨询结果报告如下：

一、委托人简介

机构名称：兰考县国土资源局

机构性质：机关

统一社会信用代码：11410225005366992F

机构地址：河南省兰考县中原路 33 号

负责人：张其芳

赋码机关：兰考县机构编制委员会办公室

颁发日期：2017 年 06 月 26 日

二、咨询目的

对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，为兰考县土地储备项目拟申请使用债券提供参考依据。

三、项目收益预测期间

根据评估咨询目的需要，本项目收益现金流预测期间为应付债券还本付息期间，债券期限为 5 年。

四、参考依据

（一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、财预〔2017〕62 号文：《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》；
- 3、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）取价依据

- 1、兰考县基准地价；
- 2、国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资规〔2017〕17 号）；
- 3、《兰考县城市总体规划(2013-2030)》；
- 4、《河南省劳动和社会保障厅关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办[2008]72 号）；
- 5、河南省人民政府办公厅转发河南省国土资源厅等部门《关于进一步加强征地的管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139 号）；

6、《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）；

7、《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）；

8、《开封市人民政府印发关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（汴政〔2016〕84号）；

9、中国地价动态监测网所示相应内容；

10、评估咨询人员收集的有关数据和资料；

11、市场调查、咨询所获得取得的与评估咨询有关资料。

五、咨询过程

本事务所接受评估咨询委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照我事务所与委托人签订的评估委托合同约定的事项，组织评估咨询人员对兰考县土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。

本次评估咨询先后经过接受委托、评估清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解涉及项目目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估咨询工作小组，制订评估咨询实施方案和工作时间计划。

（二）评估清查阶段

由评估咨询项目负责人根据制订的计划，安排评估咨询人员查核了委托人提供的统一社会信用代码证、征地批复等资料，了解项目土地未来规划用途等情况，并收集项目所需法律、法规和行业、企业资料。

（三）评定估算阶段

根据国家评估咨询有关原则和规定，针对已确定的项目范围，掌握兰考县土地储备项目的历史和现状，并进一步审阅兰考县国土资源局提供的评估咨询资料，

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别、记录、分析，同时，开展调查分析工作，收集有关资料，再采用选定的评估咨询方法予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据初步评估咨询结果，进行汇总分析，确认评估咨询工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估咨询结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估咨询工作情况，起草咨询报告书，并经本事务所内部三级审核，最后提交正式咨询报告书。

本次评估咨询工作始于 2018 年 6 月 30 日，结束于 2018 年 7 月 4 日。

六、评估咨询假设

由于所涉及项目各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的咨询结论。在本次评估咨询中采用的评估咨询假设如下：

（一）基本假设

1、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、国家对所咨询项目所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特别假设

1、本次评估以本评估咨询报告所列明的特定评估咨询目的为前提；
2、本次评估假设委托人在评估咨询目的经济行为实现后，项目将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

3、本次评估假设委托人计划项目能够按照规划实施完成，委托人制定的经营方针、策略能够顺利实施并达到预计效果。项目未来经营收入能够顺利实现预期目标；

4、本次评估未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其评估咨询结论的影响，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现金流的影响。

（四）限制性假设

1、本评估咨询报告假设由委托人、项目方提供的法律文件、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估咨询项目涉及资产产权有关的任何法律事项；

2、本次评估咨询报告假设委托人项目运营资金能足额到位；

3、本次评估咨询报告假设委托人规划的未来经营收益能够实现；

4、本次评估咨询报告假设发行额度为 22000 万元，票面利率 4.9%，债券期限为 5 年，每年支付利息，最后一年归还本金。

评估咨询人员根据资产评估的要求，当未来经济环境发生较大变化时，评估事务所将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估咨询结果的责任。

七、宏观经济分析

（一）国家宏观经济分析

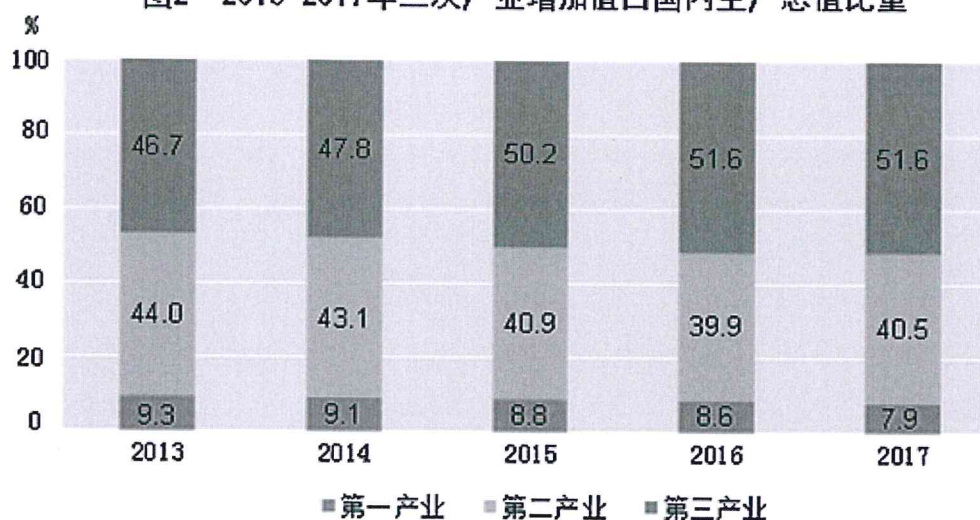
2017 年，各地区各部门在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，不断增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，认真学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，坚持稳中求进工作总基调，坚定不移贯彻新发展理念，坚持以提高发展质量和效益为中心，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结

构、惠民生、防风险各项工作，经济运行稳中有进、稳中向好、好于预期，经济社会保持平稳健康发展。

初步核算，全年国内生产总值827122亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值65468亿元，增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为7.9%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，资本形成总额贡献率为32.1%，货物和服务净出口贡献率为9.1%。全年人均国内生产总值59660元，比上年增长6.3%。全年国民总收入825016亿元，比上年增长7.0%。



图2 2013-2017年三次产业增加值占国内生产总值比重

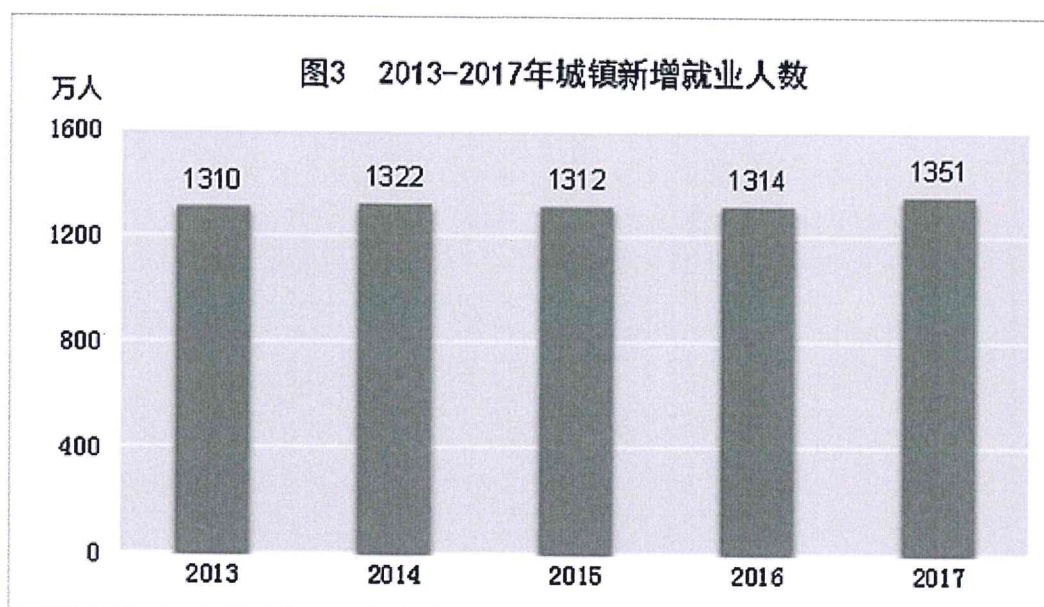


年末全国大陆总人口 139008 万人，比上年末增加 737 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。户籍人口城镇化率为 42.35%，比上年末提高 1.15 个百分点。全年出生人口 1723 万人，出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，死亡率为 7.11‰；自然增长率为 5.32‰。全国人户分离的人口 2.91 亿人，其中流动人口 2.44 亿人。

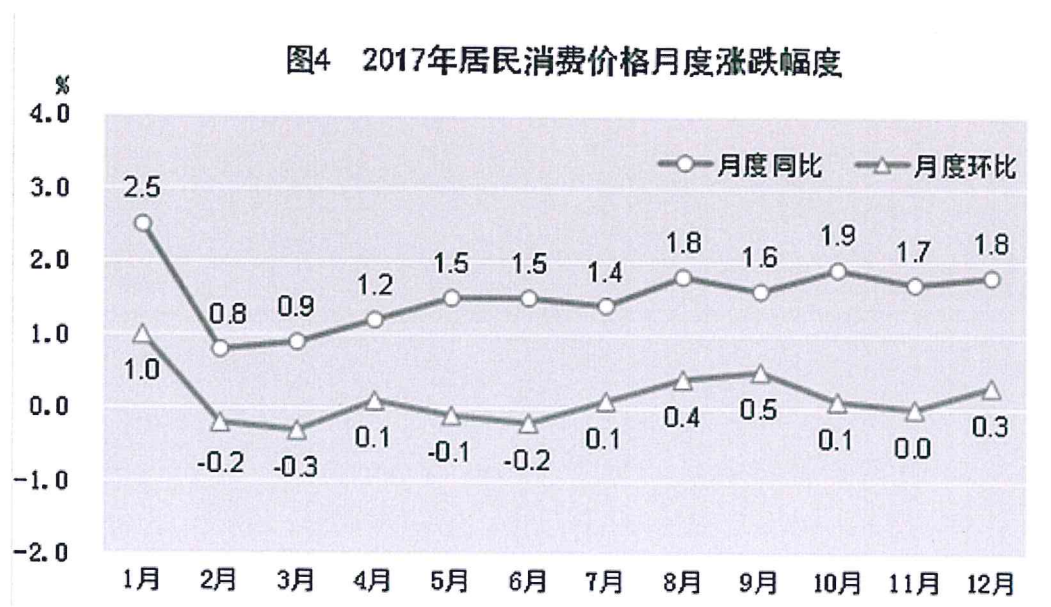
2017 年年末人口数及其构成

指 标	年末数(万人)	比重 (%)
全国总人口	139008	100.0
其中：城镇	81347	58.52
乡村	57661	41.48
其中：男性	71137	51.2
女性	67871	48.8
其中：0-15 岁(含不满 16 周岁)	24719	17.8
16-59 岁(含不满 60 周岁)	90199	64.9
60 周岁及以上	24090	17.3
其中：65 周岁及以上	15831	11.4

年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。全年城镇新增就业 1351 万人，比上年增加 37 万人。年末城镇登记失业率为 3.90%，比上年末下降 0.12 个百分点。全国农民工总量 28652 万人，比上年增长 1.7%。其中，外出农民工 17185 万人，增长 1.5%；本地农民工 11467 万人，增长 2.0%。



全年居民消费价格比上年上涨 1.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.3%。工业生产者购进价格上涨 8.1%。固定资产投资价格上涨 5.8%。农产品生产者价格下降 3.5%。



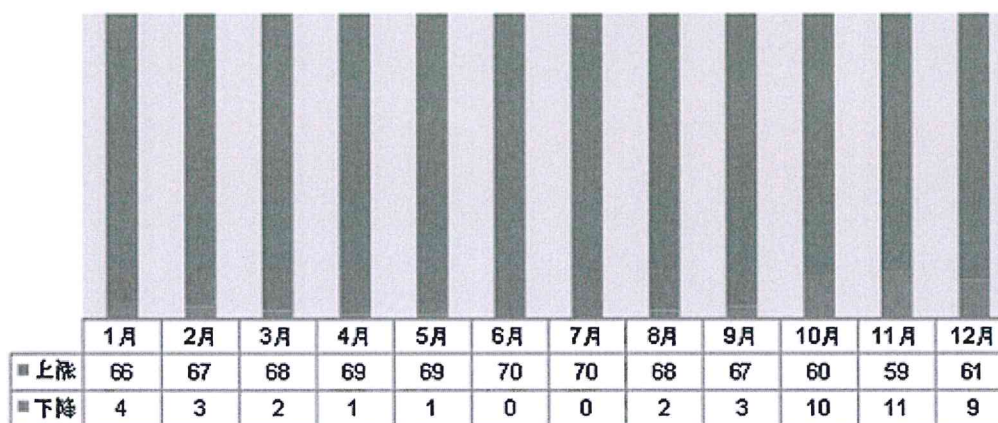
2017 年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

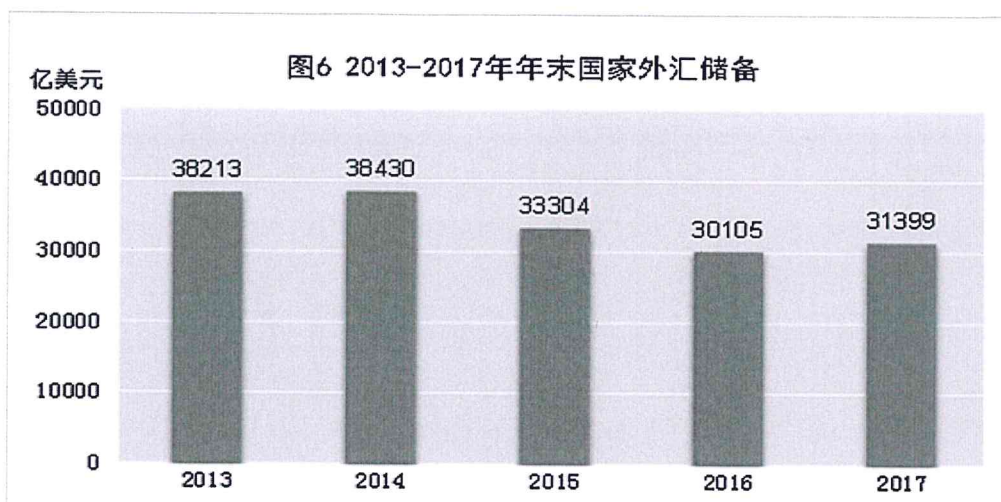
指 标	全 国		
		城 市	农 村
居民消费价格	1.6	1.7	1.3
其中：食品烟酒	-0.4	-0.2	-1.1
衣 着	1.3	1.2	1.3
居 住	2.6	2.5	2.7
生活用品及服务	1.1	1.0	1.2
交通和通信	1.1	1.0	1.4
教育文化和娱乐	2.4	2.4	2.3
医疗保健	6.0	6.8	4.2
其他用品和服务	2.4	2.5	2.4

12 月份 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 61 个，比 1 月份减少 5 个；下降的为 9 个，增加 5 个。

图5 2017年新建商品住宅销售价格月同比上涨、下降城市个数变化情况



年末国家外汇储备 31399 亿美元，比上年末增加 1294 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.7518 元人民币，比上年贬值 1.6%。



供给侧结构性改革扎实推进。全年全国工业产能利用率为 77.0%，比上年提高 3.7 个百分点。其中，煤炭开采和洗选业产能利用率为 68.2%，比上年提高 8.7 个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率为 75.8%，提高 4.1 个百分点。年末商品房待售面积 58923 万平方米，比上年末减少 10616 万平方米。其中，商品住宅待售面积 30163 万平方米，减少 10094 万平方米。年末规模以上工业企业资产负债率为 55.5%，比上年末下降 0.6 个百分点。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.92 元，比上年下降 0.25 元；每百元主营业务收入中的费用为 7.77 元，下降 0.2 元。全年生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业固定资产投资（不含农户）分别比上年增长 23.9%、21.8%和 16.4%。

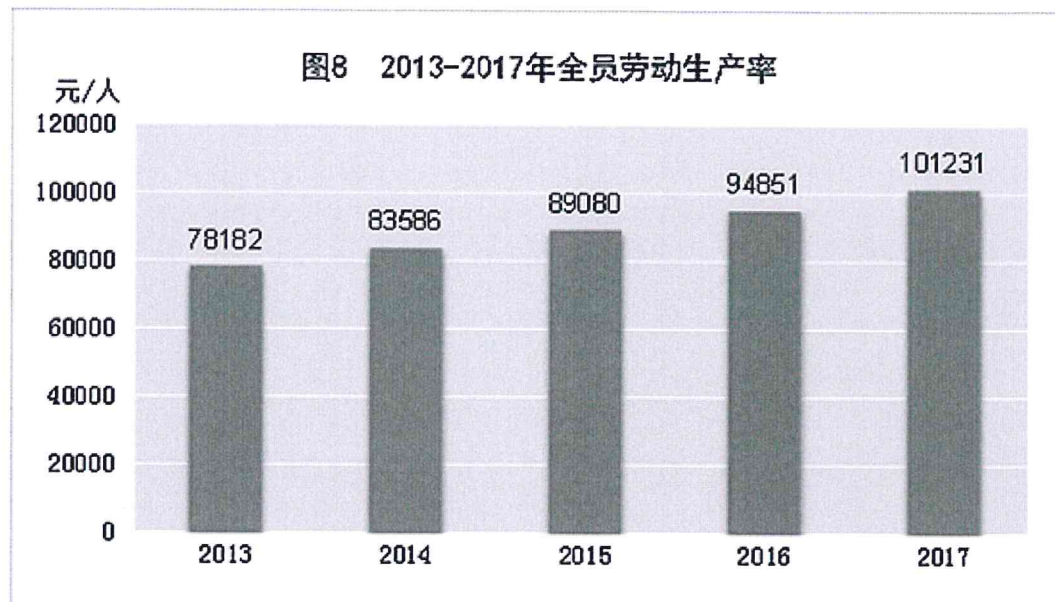
新动能新产业新业态加快成长。全年规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 11.0%。高技术制造业增加值增长 13.4%，占规模以上工业增加值的比重为 12.7%。装备制造业增加值增长 11.3%，占规模以上工业增加值的比重为 32.7%。全年新能源汽车产量 69 万辆，比上年增长 51.2%；智能电视产量 9666 万台，增长 3.8%；工业机器人产量 13 万台(套)，增长 81.0%；民用无人机产量 290 万架，增长 67.0%。全年规模以上服务业中，战略性新兴产业营业收入 41235 亿元，比上年增长 17.3%；实现营业利润 7446 亿元，增长 30.2%。全年高技术产业投资 42912 亿元，比上年增长 15.9%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 6.8%；工业技术改造投资 105912 亿元，增长 16.3%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 16.8%。全年网上零售额 71751 亿元，比上年增长 32.2%。其中网上商品

零售额 54806 亿元，增长 28.0%，占社会消费品零售总额的比重为 15.0%。在网上商品零售额中，吃类商品增长 28.6%，穿类商品增长 20.3%，用类商品增长 30.8%。2016 年末全国 25.1% 的村有电子商务配送站点。

发展质量效益改善。全年全国一般公共预算收入 172567 亿元，比上年增长 7.4%。其中税收收入 144360 亿元，比上年增加 13999 亿元，增长 10.7%。全年规模以上工业企业实现利润 75187 亿元，比上年增长 21.0%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 16651 亿元，比上年增长 45.1%；集体企业 400 亿元，下降 8.5%，股份制企业 52404 亿元，增长 23.5%，外商及港澳台商投资企业 18753 亿元，增长 15.8%；私营企业 23753 亿元，增长 11.7%。分门类看，采矿业实现利润 4587 亿元，比上年增长 2.6 倍；制造业 66511 亿元，增长 18.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4089 亿元，下降 10.7%。全年规模以上服务业企业实现营业利润 23645 亿元，比上年增长 24.5%。全年全员劳动生产率为 101231 元/人，比上年提高 6.7%。全年制造业产品质量合格率为 93.71%。



注：图中 2013 年至 2016 年数据为全国一般公共预算收入决算数，2017 年为执行数。



(二) 兰考县当地区域经济分析

兰考县位于河南省东北部，东连商丘，西接开封，是通往鲁西南的重要门户，全县共辖 16 个乡(镇)，其中 5 个建制镇(包括城关镇、张君墓镇、红庙镇、垌阳镇、南彰镇)，11 个乡(包括三义寨乡、谷营乡、坝头乡、爪营乡、仪封乡、孟寨乡、许河乡、葡萄架乡、阎楼乡、城关乡、小宋乡)，419 个行政村，另外有 4 个国营农、林、园艺场。全县总人口 778157(77.82 万)人，其中农业人口 68.62 万人，占总人口的 88.19%，全县人口密度为 702 人/平方公里，高于全省 549 人/平方公里的平均水平，属人口密度较高的县份。

兰考县地处平原，地势开阔平坦，整个地形由西北向东南倾斜，海拔高程大约在 57-70 米之间，地面坡降约为 1/5000，由于历史上黄河在境内多次决口、泛滥、改道，两条故道沿东西方向横贯全境，形成了中部高滩、南北两侧低洼差异明显的微地貌特征。土壤主要是潮土，沙质土面积大。境内除黄河外，没有大型河道，多为淮河支流的源头，地下水埋藏丰富，水资源来路广。

兰考县属暖温带大陆性季节性气候，四季分明，太阳辐射强，日照充足，雨热同期，适宜多种作物生长，生物种类多，农业资源丰富。兰考县分属于黄河、淮河两大水系。黄河大堤以北属黄河水系，流域面积很小，只有谷营乡的大部、三义寨乡和坝头乡的小部分；其余属淮河水系。

兰考县的社会经济发展迅速，综合实力明显增强，各项社会事业快速发展，第二、第三产业发展速度明显高于第一产业，经济结构逐步优化。近年来，兰考县工业发展迅速，基本形成以木材加工、机械制造、纺纱、农副产品深加工为四大支柱产业。工业企业增加值达到 5 亿元。第三产业也有了进一步发展。旅游、房地产、信息、社区服务等新兴产业成长较快，消费领域不断拓宽。非公有制经济占全县生产总值的 67.7%。经济结构的改善和非公有制经济比重的提高给全县经济带来新的活力，综合竞争力明显提升。

兰考县交通发达，区位优势显著。兰考处于开封、菏泽、商丘三角地带的中心部位，到达新郑国际机场仅需 1 个小时，到达国际港口连云港需 3 小时。陇海铁路过境 25 公里，年货运量达 180 万吨。国道 220、106 和 310 在县城交汇，连霍高速、日南高速公路在县城西部开封县交界处相交，形成了以铁路、高速公路、国道、省道为骨架，以县、乡、村道路为脉络的交通网络体系。

农产品资源丰富，品质优良。兰考县盛产小麦、玉米、大豆、花生、棉花、泡桐、苹果、葡萄、大枣等，其中粮、棉、油产量居全国百强，是全国商品粮基地县，也是国家外专局命名的全国唯一“超级小麦育种示范推广基地”。全县有农田林网 36 万亩、农桐间作 46 万亩，林木覆盖率 20.16%，被确定为河南省平原绿化高级标准县。兰考泡桐是北京乐器研究所研究鉴定的，为全国制作古筝、琵琶面板等乐器的最佳材料。

工业经济快速发展。兰考县坚定不移地实施工业兴县战略，工业经济发展迅速，初步形成了“板材加工、吊装机械、民族乐器、纺织”四大特色产业。生产的古筝、琵琶等远销美国、东南亚等国家和地区；桐木拼板、胶合板、叉接板等各种板材年出口量占河南省同类产品出口量的 1/3。是河南省最大的桐木板材加工基地，全国泡桐开发大县，豫东地区最大的小型吊装机械生产基地。

兰考是河南省城镇化建设重点县之一，城乡面貌日新月异。新建了火车站、汽车站，县城道路形成了 6 纵 8 横格局，实施了主要街道美化、绿化和亮化、背街改造等工程。县城建成区面积 13.3 平方公里，荣获全国环境综合治理优秀县城称号，全县城镇化率为 31.60%。

近年来，兰考县委、县政府大力弘扬焦裕禄精神，深入贯彻落实科学发展观，强力推进工业经济发展，狠抓新农村建设，全力抓好招商引资，努力改善城乡基础设施，大力扶持第三产业，经济和社会各项事业得到了长足发展。

（三）兰考县土地利用现状

兰考县是全国著名的政治大县，是“县委书记的榜样”——焦裕禄同志生前战斗过并为之献身的地方，是焦裕禄精神的发祥地。历届党和国家领导人都非常关心兰考经济社会的发展，多次到兰考县视察指导工作，因此，兰考也是党员干部政治活动、思想教育的主要基地。现有毛主席视察黄河纪念亭、焦裕禄烈士陵园等文物保护单位，被河南省旅游局定为红色精品旅游线路之一。由于自然环境条件较差、经济基础薄弱，兰考县目前仍是经济欠发达地区，是国家级扶贫开发工作重点县。所以，兰考县享有财政扶贫资金、以工代赈、农田水利基本建设、农业产业结构调整等多种优惠政策。这也是其他县份无可比拟的特色。

1、土地利用结构与布局

根据土地利用现状变更调查统计，全县土地总面积为 110792.08 公顷。各用地类型结构与分布情况如下：

（1）农用地：全县农用地面积为 87504.21 公顷，占全县土地总面积的 78.98%，其中：

耕地面积 74634.99 公顷，占土地总面积的 67.36%；

园地为 3527.57 公顷，占全县土地总面积的 3.18%；

林地面积为 4443.58 公顷，占全县土地总面积的 4.01%，

其它农用地面积 4898.07 公顷，占全县土地总面积的 4.42%。

（2）建设用地：全县建设用地面积为 14773.86 公顷，占全县土地总面积的 13.33%，其中：

城乡建设用地面积 13334.61 公顷，占全县土地总面积的 12.04%（其中：建制镇面积 1765.39 公顷，独立建设用地 998.96 公顷，农村居民点面积 10570.26 公顷）。

交通水利用地面积 962.85 公顷，占全县土地总面积的 0.87%（其中铁路用地 217.87 公顷，公路用地 744.98 公顷）。

水利设施用地面积为 426.30 公顷。特殊用地面积 50.10 公顷。

(3) 未利用地：全县未利用地面积为 8514.01 公顷，占全县土地总面积的 7.68%，其中：

水域面积 4106.79 公顷，全部为河流水面；

滩涂沼泽面积 2333.06 公顷；

自然保留地面积 2074.16 公顷(其中：荒草地 6.56 公顷，盐碱地 230.74 公顷，沙地 218.51 公顷，其他未利用地 1618.35 公顷)。

2、土地利用特点

兰考县土地利用类型比较齐全，土地利用率高，但土地质量较差，盐碱、沙化是兰考县土地利用的主要限制因素；可开发利用的后备土地资源偏少，未利用土地总量少，以黄河滩涂为主，由于行洪和生态保护的需要，开发利用存在着众多不确定因素，中、东部的沙地、盐碱地开发前景较好，但资源总量不大；农村居民点占地面积大，人均面积超标，整理潜力较大。

3、土地利用存在的主要问题

(1) 人均耕地不断减少，人地矛盾日益突出

兰考县人均耕地面积 1.438 亩，比 1996 年的 1.515 亩减少 0.077 亩，呈逐年减少趋势，随着城镇化进程的加快和工业化的快速发展，建设用地需求将日趋旺盛，建设占用耕地不可避免，而兰考县适宜开发复垦的耕地后备资源不足、总量小，开发整理复垦补充耕地难度逐年加大，人口还在不断增长，人地矛盾将日益突出。

(2) 农村居民点用地面积大，比例高，城镇工矿用地与农村居民点用地增减不同步

兰考县城乡建设用地总量为 13334.61 公顷，占土地总面积的 12.04%，其中城镇与工矿用地 2764.35 公顷；农村居民点面积 10570.26 公顷，人均居民点面积为 176.16 平方米，远远超过最高规定标准(150 平方米/人)。近年来，城镇化、工业化进程加快，城镇工矿用地规模逐年加大，而农村居民点建设用地却没有同步同量减少。

(3) 土地开发利用程度高，后备资源相对不足

全县土地开发利用率为 92.34%，高于全省(86.48%)平均水平。除黄河滩涂以外的耕地后备资源只有 2074.16 公顷，占土地总面积的 1.87%，土地后备资源相对不足。

4、土地面临的形势分析

省委、省政府决定把兰考建设成为科学发展观活动先进试点县，要求河南省十强县(市)对口帮扶兰考县工业建设，每个县(市)在兰考产业集聚区建设一个占地至少 100 亩、投资 1000 万元以上的工业项目。十强县(市)帮扶兰考县工业建设项目，为兰考县经济快速发展注入了活力。

河南省委省政府建设中原城市群核心地区——郑-汴-洛工业走廊的建设和发展，极大地促进了兰考县产业结构调整速度和统筹城乡经济进程，为兰考县经济跨越式发展提供了新的契机。与东部山东、江苏等经济发达低区空间距离较近，联系方便，特别有利于承接东部地区转移劳动密集型产业、吸引外部资金及技术、发展劳务经济等。

国家大规模“保增长、促内需”的宏观政策带来的机遇。在新一轮国家扩大内需建设规划中，在兰考投资建设项目有郑徐高铁、郑民高速部分工程；县内改善农村道路、医疗卫生设施等民生工程等投资，也为兰考县经济增长提供了重要动力与机遇。

县城北部中原油田兰考基地的扩张建设，南部兰兴集聚区的快速发展，直接带动了兰考县城的南展北扩，促进了现成的快速发展。对于引导县城建设用地增加有明显拉动作用。

国家支农政策与扶贫倾斜政策的有利条件。作为国家级贫困县，兰考县享有财政扶贫资金、以工代赈、农田水利基本建设、农业产业结构调整等多种优惠政策。为兰考县的农村经济发展提供了有力的政策保障。

良好的发展机遇必然促进兰考县经济社会的快速发展，基础设施、工业集聚区等建设用地迅速增加。因此，规划期内，兰考县为保障经济社会发展的土地资源需求将日趋旺盛。

目前，兰考县主要耕地后备资源为黄河滩涂的开发和农村居民点的整理与复耕，黄河滩涂的开发利用受行洪要求、生态保护等诸多因素的影响，具有较大的不确定性，而农村居民点的整理与复耕受经济成本高、政策配套复杂等因素的影响，难度较大。因此，规划期间耕地保护形势不容乐观。

现行土地利用总体规划实施以来，在加强土地参与国家宏观经济调控、实施土地用途管制、严格保护耕地特别是基本农田、促进土地集约合理利用、规范用地秩序、保护农民利益、维护生态环境等方面发挥了重要的指导作用，有力地保障了交通、水利等基础设施建设和城镇发展用地，促进了兰考县全面建设小康社会进程，取得了良好的社会效益、经济效益和生态效益。

(1) 逐步完善了土地规划实施机制，城镇用地限制在规划区内。

通过土地利用总体规划的实施，使土地管理部门积累了大量规划实施管理工作经验，规划实施管理机制逐步完善，执法力度不断加大，执法水平不断提高，违反规划批地、用地现象受到遏制。在实践基础上，综合考虑经济、行政、社会等各方面因素，探索实施规划的激励、约束、保障和监督机制，逐步总结形成了以土地利用年度计划、建设项目用地预审和建设用地报批规划审查为主的规划实施管理制度。还建立和完善了城镇规划用地规模审核、土地开发整理项目规划审查、土地利用规划存档备案、规划实施执法监督等管理制度。上述管理制度的建立，为严格和规范规划实施管理，实施土地用途管制初步奠定了基础。

(2) 加强了土地宏观管理、保障了土地用途管制制度的实施

通过总体规划总量指标控制、空间管制、土地利用年度计划管理，调控了建设用地的增长速度和利用方向，从而实现了土地有效参与国家经济宏观调控。由于各级土地利用总体规划的实施，使土地利用年度计划管理、土地用途管制、建设用地预审和农用地转用许可等土地宏观政策的执行有据可依，提高了土地管理各项制度的可操作性。以各级土地利用总体规划中土地利用分区为指导，以县、乡级规划划定的各地块的土地用途为依据，严格按照规划用途，控制农用地转用，从而保障了土地用途管制制度得以落实。

（四）兰考县土地储备项目简介

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进兰考县经济社会又好又快发展，兰考县正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，促进兰考县社会经济的发展。通过近几年的发展，城市面貌日新月异，用地划分集约，功能明确，追求开放空间和土地资源最大化，各项配套市政设施完善。本项目通过对自然资源、综合环境、市政设施进行整合和完善，更加集约节约利用土地、改善生态环境、充分展示兰考县革命老区的风采，推进兰考县社会经济的快速发展。

按河南省财政厅河南省国土资源厅关于转发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（豫财预〔2017〕236号），2018年河南省开封市兰考县土地储备募集的新增债券资金用于开封市兰考县2018年第一批土地储备项目涉及征收土地总面积为581.08公顷，折合8716.2亩，共包括24个地块，分别分布于兰考县城市建成区的周边位置。

本项目征收土地总面积为8716.2亩，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。

项目土地收储规模如下表所示：

项 目	土地性质	收储面积（亩）	可规划出让面积（亩）
东湖颐园东侧	住宅	35.769	35.769
弘华实业北侧	住宅	22.859	22.859
京海湾社区	住宅	11.409	11.409
考城路南侧	住宅	58.949	58.949
考城路南街一组	住宅	47.43	47.43
兰阳路两侧	商业	78.888	78.888
商砼项目用地	工业	636.719	636.719
平安滤清器厂	工业	8.688	8.688
韩林场项目	工业	13.001	13.001
兰仪小镇	商业	52.89	52.89

立邦漆等项目	工业	500.88	500.88
兰坝路东侧	住宅	567.003	567.003
济阳大道以西、考城以西	住宅	1346.706	1346.706
新 310 国道南侧	商业	341.492	341.492
济阳大道以西、考城以北	住宅	315.402	315.402
陇海铁路南侧、新 310 国道西侧	工业	1768.31	1768.31
学院路以东、兰商干渠南、健康路北	住宅	776.435	776.435
陇海铁路南侧、崔庄村东侧	工业	907.164	907.164
凤鸣湖	其他	830.024	
金花湖	其他	151.179	
五爷庙停车场	其他	8	
西纳天然气	其他	18.47	
殡仪园区	其他	74.591	
济阳大道以东、文体路以北、经七路以西	其他	143.951	
合 计		8716.209	7489.994

涉及收储项目 24 个项目 8716.209 亩，可规划出让面积 7489.994 亩。拟申请金额为 22000 万元。

八、评估咨询技术说明

（一）未来收益预测情况

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号文）文件的相关要求，试点发行土地储备专项债券的改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。

本项目还款来源为国有土地使用权出让收益，收储项目 24 个项目 8716.203 亩，其中可规划出让面积约 7489.994 亩，明细详见下表：

单位：亩

项 目	土地所有权属	土地性质	可规划出让面积 (亩)	土地级别
东湖颐园东侧	城春社区	住宅	35.769	一级
弘华实业北侧	韩村	住宅	22.859	二级
京海湾社区	郭铎寨、五里铺	住宅	11.409	一级
考城路南侧	城东社区	住宅	58.949	二级
考城路南街一组	城南社区一组	住宅	47.43	二级
兰阳路两侧	城西社区、城北社区	商业	78.888	二级
商砼项目用地	康寨村	工业	636.719	二级
平安滤清器厂	惠窑村	工业	8.688	二级
韩林场项目	惠窑村	工业	13.001	二级
兰仪小镇	胡集、牛王庙、五爷庙、朱庄	商业	52.89	二级
立邦漆等项目	惠窑村	工业	500.88	二级
兰坝路东侧	二坝寨村	住宅	567.003	一级
济阳大道以西、考城以西	薛楼村	住宅	1346.706	一级
新 310 国道南侧	狮子固村	商业	341.492	二级
济阳大道以西、考城以北	薛楼村	住宅	315.402	一级
陇海铁路南侧、新 310 国道西侧	西陈寨、崔庄、杨山寨	工业	1768.31	二级
学院路以东、兰商干渠南、健康路北	城春社区	住宅	776.435	一级
陇海铁路南侧、崔庄村东侧	西陈寨、崔庄、杨山寨	工业	907.164	二级
合 计			7489.994	

通过查询中国地价动态监测网得出，2015 年至 2018 年开封市综合地价增长率及指数如下：

开封市综合地价增长情况

	2013 年 1 月 1 日	2018 年 1 月 1 日	增长率
商业	2177	3190	46.53%
住宅	1406	2022	43.81%
工业	399	462	15.79%

1、土地出让总收入

项目	土地性质	收储面积 (亩)	可规划出让 面积 (亩)	基准地价 (元/m ²)	增长率	土地市场价 (万元/亩)	土地出让收入 (万元)
东湖颐园 东侧	住宅	35.769	35.769	60.67	43.81%	87.25	3,120.85
弘华实业	住宅	22.859	22.859	46.67	43.81%	67.12	1,534.30

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

北侧							
京海湾社区	住宅	11.409	11.409	60.67	43.81%	87.25	995.44
考城路南侧	住宅	58.949	58.949	46.67	43.81%	67.12	3,956.66
考城路南街一组	住宅	47.43	47.43	46.67	43.81%	67.12	3,183.50
兰阳路两侧	商业	78.888	78.888	66.67	46.53%	97.69	7,706.57
商砼项目用地	工业	636.719	636.719	14.67	15.79%	16.99	10,817.86
平安滤清器厂	工业	8.688	8.688	14.67	15.79%	16.99	147.61
韩林场项目	工业	13.001	13.001	14.67	15.79%	16.99	220.89
兰仪小镇	商业	52.89	52.89	66.67	46.53%	97.69	5,166.82
立邦漆等项目	工业	500.88	500.88	14.67	15.79%	16.99	8,509.95
兰坝路东侧	住宅	567.003	567.003	60.67	43.81%	87.25	49,471.01
济阳大道以西、考城以西	住宅	1346.706	1346.706	60.67	43.81%	87.25	117,500.10
新310国道南侧	商业	341.492	341.492	66.67	46.53%	97.69	33,360.35
济阳大道以西、考城以北	住宅	315.402	315.402	60.67	43.81%	87.25	27,518.82
陇海铁路南侧、新310国道西侧	工业	1768.31	1768.31	14.67	15.79%	16.99	30,043.59
学院路以东、兰商干渠南、健康路北	住宅	776.435	776.435	60.67	43.81%	87.25	67,743.95
陇海铁路南侧、崔庄村东侧	工业	907.164	907.164	14.67	15.79%	16.99	15,412.72
合计		8716.209	7489.994				386,410.98

2、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：

上缴省财政费用=土地出让总收入×3%

$$=386,410.98 \times 3\%$$

$$=11,592.33 \text{ （万元）}$$

(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例。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，其土地出让平均纯收益征收等别按照开封市兰考县所属十四级测算，即 20 元/平方米。

上缴农业土地开发资金=土地出让面积×平均纯收益征收标准×30%

$$=7,489.99 \text{ 亩} \times 666.67 \text{ 平方米/亩} \div 10000 \times 20 \text{ 元/平方米} \times 30\%$$

$$=2,996.01 \text{ （万元）}$$

(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：

国有土地收益基金=土地出让总收入×2%

$$=386,410.98 \times 2\%$$

$$=7,728.22 \text{ (万元)}$$

(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使用的通知》（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。

$$\text{保障性安居工程资金} = \text{土地出让总收入} \times 3\%$$

$$=386,410.98 \times 3\%$$

$$=11,592.33 \text{ (万元)}$$

(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。

$$\text{新增建设用地有偿使用费} = \text{土地出让面积} \times \text{等级收费标准}$$

$$=7,489.99 \text{ 亩} \times 666.67 \text{ 平方米/亩} \div 10000 \times 14 \text{ 元/平方米}$$

$$=6,990.70 \text{ (万元)}$$

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

$$= 11,592.33 + 2,996.01 + 7,728.22 + 11,592.33 + 6,990.70$$

$$= 40,899.59 \text{ (万元)}$$

3、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：

$$\text{土地开发费用} = \text{土地出让面积} \times \text{单位面积开发费用}$$

$$=7,489.99 \text{ 亩} \times 5 \text{ 万元/亩}$$

$$=37,449.97 \text{ (万元)}$$

4、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。

$$\begin{aligned}\text{农田水利保障基金} &= (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ &= (386,410.98 - 40,899.59 - 37,449.97) \times 10\% \\ &= 30,806.14 \quad (\text{万元})\end{aligned}$$

5、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。

$$\begin{aligned}\text{教育基金} &= (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ &= (386,410.98 - 40,899.59 - 37,449.97) \times 10\% \\ &= 30,806.14 \quad (\text{万元})\end{aligned}$$

6、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：

$$\text{土地出让净收益} = \text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用} - \text{农田水利保障基金} - \text{教育基金}$$

$$=386,410.98-40,899.59-37,449.97-30,806.14-30,806.14$$

$$=246,449.14 \quad (\text{万元})$$

（二）还本付息覆盖状况

本次测算采用利息备付率和偿债备付率指标对项目还本付息状况进行考量，即：

利息备付率=当期土地出让净收益÷当期应付利息

偿债备付率=当期土地出让净收益÷当期应付利息及本金合计数

（三）测算结果

根据测算，兰考县土地储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 44.69 倍，偿债备付率 8.79 倍，能够满足兰考县土地储备项目还本付息要求，具体状况如下表：

单位：万元

项目	合计数	还款期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
土地出让净收益	246,449.14					
债券面值	22,000.00					
票面利率	4.9%					
应付利息	5,390.00	1,078.0	1,078.0	1,078.0	1,078.0	1,078.0
归还本金	22,000.00					22,000.0
期初余额		22,000.0	22,000.0	22,000.0	22,000.0	22,000.0
期末余额		22,000.0	22,000.0	22,000.0	22,000.0	0.0
利息备付率（倍）	45.72					
偿债备付率（倍）	9.00					

九、评估咨询结论

咨询结论：根据测算，该兰考县土地储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 45.72 倍，偿债备付率 9.00 倍，能够满足兰考县土地储备项目还本付息要求。

十、特别事项说明

（一）本次评估咨询结果是根据兰考县国土资源局对该项目的规划、国家的有关政策法规、规划等相关因素，并依据兰考县国土资源局对于兰考县土地储备项目经营收入现金流量进行的预测及兰考县土地储备项目用地批复等资料为参考依据。该现金流量预测是以委托人对预测期间兰考县国土资源局的经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场状况等方面的合理假设为前提。没有考虑该现金流在项目计划存续期间因特殊的交易方式等所产生的影响，同时本咨询报告书也未考虑除上述所列明假设前提外，国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对其的影响。当上述条件以及在本次评估中主要依据的其他情况发生变化时，预测结果一般会失效。

（二）本评估咨询结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，我事务所参加的评估咨询人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估咨询人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

（三）本次评估咨询计算数据参照了兰考县国土资源局提供的收益预测数据及兰考县土地储备项目用地批复，并经过评估咨询人员调查分析调整后确定。

（四）对委托人可能存在的影响现金流预测值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估咨询人员在履行了评估程序后根据专业经验仍然不能获悉及发现的情况下，评估机构及评估咨询人员不承担相关责任。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十一、评估咨询基准日期后重大事项

评估咨询基准日期后无重大事项发生。



十二、评估咨询报告法律效力

（一）本次评估咨询是在委托人及项目方提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托人及项目方提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估咨询结果失实，则由委托人及项目方承担责任，本事务所不承担任何法律责任。

（二）本评估咨询结论系依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

（三）本评估咨询结论仅供委托人为本次评估咨询目的使用和送交有关主管机关审查使用。

十三、评估咨询报告日

本项目评估咨询报告形成评估咨询结论的日期为 2018 年 7 月 4 日。

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·北京市

二零一八年七月四日

评估咨询报告附件

1. 兰考县国土资源局事业单位法人证书
2. 委托人承诺函
3. 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）营业执照、评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件
4. 资产评估师职业资格证书登记卡

附件一

兰考县国土资源局统一社会信用代码证

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11410225005366992F

机构名称兰考县国土资源局

机构性质机关

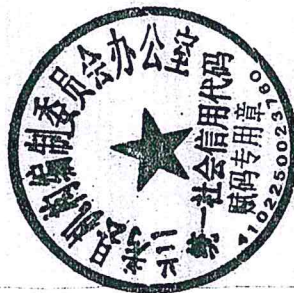
机构地址兰考县中原路33号

负责人张其芳

赋码机关



颁发日期2017年06月26日



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

附件二

委托人承诺函

委托方承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因申报专项债评估目的，拟对所涉及的东湖颐园东侧、凤鸣湖等 24 宗土地储备项目现金流进行评估咨询。 为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家的有关规定；
- 2、我方所提供的财务数据资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的项目经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方将及时、完整披露；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方（签章）：兰考县国土资源局

委托方代表人：



日 期：

附件三

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）营业执照、评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件



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;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。)



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。

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。





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：二〇一〇年一月二日

附件四

资产评估师职业资格证书登记卡



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曹航

性别：男

登记编号：11180041

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：2018-04-04

年检信息：2018年登记



(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4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>



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>