

2018年河南省新乡市土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

新乡巨中元会计师事务所有限责任公司

XinXiang JuzhongYuan KuaiJiShiShiWuSuo

2018年河南省新乡市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫巨会咨(2018)第 8 号

新乡市财政局：

我们接受委托，对 2018 年新乡市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）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。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益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。

经审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新乡市城区及 7 个县区土地收储项目，预期土地出让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、债券融资成本分析

新乡市城区及 7 个县区实施征收土地总计面积约 16,715.80 亩, 预计此项目征收产生总费用约为 30.473 亿元, 项目资金筹措方式为政府自有资金和发行政府土地储备专项债券。

新乡市本次拟融资金额 17.076 亿元, 假设融资利率 4.5%, 融资期限五年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金, 应支付本息情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	本金	利率	五年利息	本息合计
1	新乡市城区土地收储项目	69,891.00	4.5%	15,725.48	85,616.48
2	新乡县土地收储项目	3,799.00	4.5%	854.78	4,653.78
3	原阳县土地收储项目	18,000.00	4.5%	4,050.00	22,050.00
4	获嘉县土地收储项目	7,216.00	4.5%	1,623.60	8,839.60
5	辉县市土地收储项目	19,000.00	4.5%	4,275.00	23,275.00
6	卫辉市土地收储项目	24,578.00	4.5%	5,530.05	30,108.05
7	延津县土地收储项目	11,580.00	4.5%	2,605.50	14,185.50
8	长垣县土地收储项目	16,700.00	4.5%	3,757.50	20,457.50
合计		170,764.00		38,421.91	209,185.91

另新乡县土地收储项目于 2017 年已经使用收储专项债券资金 8,000.00 万元, 融资利率 3.95%, 融资期限五年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金, 应支付本息情况如下:

项目	本金	利率	五年利息	本息合计
新乡县土地收储项目	8,000.00	3.95%	1,580.00	9,580.00

2、土地出让产生的净现金流入

假设新乡市土地储备项目，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。在不考虑土地价格增长的情况下，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡的土地出让收益情况如下：

序号	地块名称	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	平均出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	新乡市城区土地收储项目	3,260.89	1,412.08	580.51	819,724.40
2	新乡县土地收储项目	4,400.00	3,200.00	50.00	160,000.00
3	原阳县土地收储项目	1,814.00	1,167.00	39.96	46,635.00
4	获嘉县土地收储项目	300.00	300.00	53.33	16,000.00
5	辉县市土地收储项目	2,026.11	2,026.11	81.42	164,961.88
6	卫辉市土地收储项目	1,501.85	1,501.85	49.19	73,871.16
7	延津县土地收储项目	1,546.46	1,546.46	41.46	64,117.71
8	长垣县土地收储项目	1,866.49	1,866.49	53.08	99,081.30
合计		16,715.80	13,019.99	110.94	1,444,391.45

3、预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况

用于本项目资金平衡的预期土地出让收入为 1,444,391.45 万元，未来需偿还的融资成本为 218,765.91 万元，本息覆盖倍数为 6.6，预期土地出让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。

4、其他说明

本次评价报告仅供新乡市财政局申请 2018 年土地储备专项债券资金事宜使用，不得用于任何其他目的。

附件：项目收益预测说明



中国 新乡



二零一八年七月十三日

证书序号: NO. 015025

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。
4. 会计师事务所终止, 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

2011年 01月 20日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 新乡巨中元会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 郭淑芳

办公场所: 新乡市人民路东段北壹号楼3楼

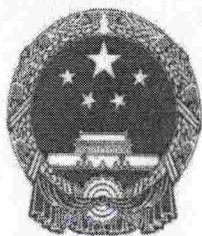
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 41070001

注册资本(出资额): 壹佰壹拾陆万元

批准设立文号: 豫财会协字(1999) 39号

批准设立日期: 1999-9-27



201514527

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141070071912221XN

(1-1)

名称 新乡巨中元会计师事务所有限责任公司

类型 其他有限责任公司

住所 人民路东段北益办公楼3楼

法定代表人 郭淑芳

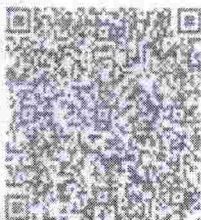
注册资本 壹佰壹拾陆万圆整

成立日期 1999年10月14日

营业期限 1999年10月14日至2024年10月13日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立清算事宜中的审计业务；企业收购兼并、重组财务审计；任期经济责任及其他专项审计；单位内部控制制度调查及评价；基本建设项目竣工决算财务审计；固定资产审计及折旧年限的鉴定；承办企业内部财务管理与会计核算办法的设计与规划、咨询服务；代理企业会计核算及管理、承办企业财务人员的业务培训；法律、法规允许的其他业务。

(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



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

姓名	常志选
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-04-04
Date of birth	
工作单位	新乡巨中元会计师事务所有限
Working unit	
身份证号码	230229197204042017
Identify 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

年 月 日
/ /

8

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
/ /

9

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

姓名 杨玉红

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1974-06-29

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

新乡巨中元会计师事务所有限责任公司
410304197406290520

注册会计师
年度检验登记
Annual Renewal Registration
年检专用章

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 /y 月 /m 日 /d

2014 U3 23B

注册会计师
年度检验登记
Annual Renewal Registration
年检专用章

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

2016年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

2016年3月30日

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以新乡市城区及 7 个县区土地收储项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年新乡市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

- 1、预测期内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、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、预测期内相关法律法规无重大变化；
- 4、预测期内政府制定的土地出让计划无重大变化；
- 5、预测期内土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

1、新乡市城区

新乡市城区土地收储项目涉及三个区，分别为牧野区、红旗区、卫滨区。此项目已列入新乡市 2016 年度的土地收储计划。根据《新乡市城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地。按照新乡市规划局控制性规划要求城区内商住容积率原则上不超过为 3.5，项目收购面积为 217.3933 公顷，3260.8995 亩，其中可出让面积约为 1412.077 亩。本项目已经国土部农用地转用方案已批复，省国土厅农用地转用实施征收方案已下达。

2、新乡县

该项目是新乡市重点项目，同时也是新乡县政府招商引资项目，待收储项目规划用途为教育、商业和住宅用地，项目收储面积 4400 亩，其中教育用地 1200 亩，商业及商住用地 3200 亩。按照新乡县人民政府规划，该项目位于新乡县朗公庙镇和七里营镇境内。本项目已经被新乡县人民政府列入 2018 年土地储备计划，并同意收储本项目。

3、原阳县

原阳县土地收储项目涉及两个街道办事处和两个乡（镇），分别为原阳县新城区阳和街道办事处、原兴街道办事处、葛埠口乡和靳堂乡。此项目已列入原阳县 2018 年度的土地收储计划。根据《原阳县城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地及工业用地。按照原阳县规划局控制性规划要求城区内商住容积率原则上不超过为 2.0，项目收购面积为 120.9333 公顷，1813.9995 亩，其中可出让面积约为 1167 亩。本项目已经国土部农用地转用方案已批复，省国土厅农用地转用实施征收方案已下达。

4、获嘉县

该项目是获嘉县政府招商引资项目，待收储项目规划用途为商业和住宅用地，项目实施征收土地为 5 宗，分别为：新中医院西侧 A 地块、原城建大厦 B 地块、原一中置换地 C 地块、同盟学校北侧 D 地块、原九洲通用地 E 地块。按照获嘉县人民政府规划，该项目位于获嘉县城关镇和位庄乡境内，本项目已经被获嘉县人民政府列入 2018 年土地储备计划，并同意该项目申请储备专项债券。

5、辉县市

辉县市土地储备中心 2018 年拟收储工业用地和经营性用地共计 2026 亩，项目总预算 43249 万元。此项目的工业用地落地对市本级具有长久的“造血”功能，经营性用地提高城市总体规划，达到舒适、宜居、环保高层次城市环境形象。项目费用主要用于：1、支付报批环节的耕地开垦费，提质改造项目指标款，被征地的社会保障费及耕地占用税等；2、征收环节的区片地价中的补偿安置费，青苗补偿费，地上（下）附着物补偿费，报批征收奖励工作经费，勘测费等。

6、卫辉市

通过政府的统一收储土地，有利于合理控制土地市场，配置土地资源，保障城市规划的有效实施，是强化政府对土地的宏观调控、规范土地市场秩序的有效手段，是加快城市改造、合理配置土地资源、推动集约节约用地、推进城市规划有效实施的重要途径，卫辉市正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。卫辉市土地储备项目的实施，符合国家及卫辉市的产业政策，项目的选址也符合卫辉市城市规划的要求。周边环境优越，社会公共服务设施配套齐全。项目的建设亦改善卫辉市的投资环境、增加地方财政收入，促进卫辉市经济发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。本项目已列入卫辉市 2018 年土地储备计划，共计 25 宗土地，主要位于我市南部新城区及唐庄镇产业集聚区，根据卫辉市城市总体规划，待收储区商住用地按照市规划局控制性规划的指标要求：建筑密度 $\leq 30\%$ ，容积率 1.2-2.5，建筑高度 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。本项目收储土地商住用地面积为 758.7780 亩，工业用地面积为 743.0760 亩。

7、延津县

延津县土地收储项目涉及县城中心区域、产业聚集区及僧固乡。根据《延津县城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地、商业用地、科教用地和工业用地。项目收储面积 1546.455 亩，其中可出让面积约为 1546.455 亩。近年来，我县利用融入新乡大东区，不断推进新延一体化、郑延一体化发展的有利契机，大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，城乡面貌日新月异。然而，由于历史原因，部分地区环境改造还未全面完成，城乡功能有待进一步健全，与城乡一体化目标仍有一定距离。为进一步加快城乡基础设施建设，合理城乡布局，提高城乡建设水平，需要切实利用好土地政策、专项债券政策，做好土地收储工作，为全面建成小康社会奠定基础。

8、长垣县

为进一步加强土地管理，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，促进我县经济社会又好又快发展，长垣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，长垣县城市面貌日新月异。本项目通过对地块进行收储改造及环境综合整治，完善配套市政设施，有利于改善城区生态环境，更加集约利用土地，更好安置居民改善居住环境，可以充分展示城市的风采，推进城市健康发展。长垣县城区内由 4 个区办事处组成，分别为蒲东办事处、蒲西办事处、蒲北办事处、南蒲办事处。本期发债项目所在区域是蒲西办事处 3 个项目，涉及收储面积 203 亩。南蒲办事处 2 个项目，涉及收储面积 681.492 亩。蒲东办事处 1 个项目，涉及收储面积 982 亩。项目地块一的土地补偿金为 400 万元，地块二的土地补偿金为 630 万元，地块三的土地补偿金为 1000 万元，项目地块四的土地补偿金

为 3200 万元，项目地块五的土地补偿金为 3614.92 万元，项目地块六的土地补偿金为 7856 万元，总共涉及土地补偿金额为 16700.92 万元，本期土地收储专项债券申请金额为 16700.00 万元。

四、预测情况说明

(一)新乡市城区

1、土地出让价格预测

新乡市 2017-2018 年已成交土地出让情况表

项目	公告期数	宗地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	成交时间
1	新乡市网 挂告字 (2017) 10 号	科隆大道 以南、新 二街以东	68.4	商住用地	2.5-3.5	645	44109.322	2018.1.3
2	新乡市网 挂告字 (2017) 10 号	新中大道 以西、鸿 源街与规 划路东南 角	55	商住用地	2.0-3.5	631	34747.785	2018.1.3
3	新乡市网 挂告字 (2017)6 号	平原路与 新五街东 北角	36	商住用地	3.0-4.0	762	27816.711	2017.9.21

经查询新乡市土地交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，红旗区、牧野区出让地块 3 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	牧野区	红旗区	卫滨区
土地出让价格(万元/亩)	700.00	600.00	300.00

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合

市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年新乡市土地储备

中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 819,724.40 万元。

详见下表：

序号	地块名称	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	新乡市牧野区	1,796.60	521.88	700.00	365,317.40
2	新乡市红旗区	984.44	624.50	600.00	374,697.00
3	新乡市卫滨区	479.85	265.70	300.00	79,710.00
合计		3,260.89	1,412.08		819,724.40

（二）新乡县

1、土地出让价格预测

新乡县 2017-2018 年已成交土地出让情况表

项目	公告期数	宗地位置	面积（亩）	土地用途	容积率	成交单价（万元/亩）	成交总价款（万元）	成交时间
1	2017-1	新乡县小冀镇新龙路以北、政通街以西、冀兴大道以南、中联路以东	33.2505	住宅兼商业	1.0-2.0	45.8	1522.88	2017.1.25
2	2017-9	新乡县小冀镇政通街以东、文化路以北、同仁路以西	34.413	住宅兼商业	1.0-2.0	53.5	1841.1	2017.10.18
3	2017-9	新乡县小冀镇香港路以东、冀兴大道以南	42.92	住宅兼商业	1.0-3.0	75.9	3257.61	2017.10.18
4	2017-9	新乡县大召营镇新济公路以南、中央大道以西、龙山路以东	99.3975	住宅兼商业	1.0-2.0	33	3280.12	2017.10.18
5	2017-9	新乡县翟坡镇中央大道东、宏业大道北、孟姜女河南	54.922	住宅兼商业	1.0-2.5	23.67	1300.01	2017.10.18

6	2018-2	人民胜利渠以南、中央大道以东、新城大道以北、杨屯村以西	59.712	住宅兼商业	1.0-2.0	102.11	6096.9	2018.3.14
---	--------	-----------------------------	--------	-------	---------	--------	--------	-----------

经查询新乡县土地交易中心土地出让信息，自 2017 年至今出让商住地块 6 宗，成交总面积 324.615 亩，成交总价款 17,298.62 万元，成交平均单价为 53.29 万元/亩，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为 50.00 万元/亩。

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年新乡县土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 160,000.00 万元。

详见下表：

序号	地块名称	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	朗公庙镇	4,100.00	2,900.00	50.00	145,000.00
2	七里营镇	300.00	300.00	50.00	15,000.00
合计		4,400.00	3,200.00		160,000.00

（三）原阳县

1、土地出让价格预测

原阳县 2017 年已成交土地出让情况表

项目	宗地位置	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交总价款（万元）	成交时间
1	开元路南侧	26.79195	工业用地	9.27	248.2734	2017/1/10
2	解放路南侧、金华南街西侧	149.79651	工业用地	9.27	1388.1239	2017/2/13
3	太平镇西衙寺北、新兴路东	32.584365	工业用地	10.57	344.4167	2017/2/22
4	太平镇西衙寺北、新兴路东	24.39621	工业用地	10.57	257.8679	2017/2/22

5	郑滑公路以北、荒庄路以东	8.448135	工业用地	13.00	109.8258	2017/4/11
6	云帆路南侧，原官街西侧，大同路北侧	67.990575	工业用地	9.27	630.0522	2017/4/21
7	大同路北侧，惠民街东侧	59.55987	工业用地	9.27	551.9247	2017/5/4
8	永安路北侧	16.61625	工业用地	9.27	153.9778	2017/5/24
9	郑滑公路以北、姬屋路以东	5.097975	工业用地	13.00	66.274	2017/7/4
10	郑滑公路以北、姬屋路以东	0.93123	工业用地	13.00	12.106	2017/7/4
11	郑滑公路以北、姬屋路以东	2.1303	工业用地	13.00	27.6939	2017/7/4
12	郑滑公路以北、姬屋路以东	6.3324	工业用地	13.00	82.3212	2017/7/4
13	郑滑公路以北、姬屋路以东	4.421985	工业用地	13.00	57.486	2017/7/4
14	郑滑公路以北、姬屋路以东	0.853515	工业用地	13.01	11.102	2017/7/4
15	郑滑公路以北、姬屋路以东	1.36806	工业用地	13.00	17.7848	2017/7/4
16	郑滑公路以北、姬屋路以东	0.85356	工业用地	13.01	11.102	2017/7/4
17	郑滑公路以北、姬屋路以东	0.903345	工业用地	13.00	11.7435	2017/7/4
18	郑滑公路以北、姬屋路以东	3.94392	工业用地	13.00	51.272	2017/7/4
19	建设路南侧	26.002095	其他普通商品住房用地	50.30	1307.91	2017/7/10
20	建设路南侧、太行大道东侧	25.553595	其他普通商品住房用地	50.43	1288.69	2017/7/10
21	建设路南侧	26.002095	其他普通商品住房用地	50.20	1305.31	2017/7/10
22	建设路南侧	26.002095	其他普通商品住房用地	50.40	1310.51	2017/7/21
23	建设路南侧	26.002095	其他普通商品住房用地	50.44	1311.55	2017/7/26
24	金穗南街东侧、云帆路南侧、荣鑫街西侧、大同路北侧	235.89261	工业用地	13.00	3066.609	2017/8/24
25	解放路南侧、景明路东侧、金祥南街西侧	46.30098	工业用地	9.27	429.0575	2017/8/24
26	惠民街西侧	49.9986	其他普通商品住房用地	125.83	6291.45	2017/9/14
27	郑滑公路以北、姬屋路以东	8.47287	工业用地	13.00	110.149	2017/9/14
28	文源路南侧、安泰街西侧	74.7243	其他普通商品住房用地	150.70	11260.7	2017/9/22
29	金穗南街西侧、连接线北侧	22.98921	工业用地	9.27	213.0341	2017/10/16

30	金穗南街西侧、连接线北侧	27.12018	工业用地	9.27	251.3146	2017/10/16
31	建设路南侧、安泰街西侧	25.72707	其他普通商品住房用地	50.44	1297.67	2017/10/16
32	文源路南侧、惠民街西侧	60.30303	其他普通商品住房用地	53.87	3248.52	2017/10/19
33	万象路南侧、玉冈街西侧	60	工业用地	13.00	780	2017/11/1
34	东关排河东侧、万象路北侧	61.774455	工业用地	9.27	572.4453	2017/11/1
35	云帆路南侧、惠民街西侧、大同路北侧、锦绣街东侧	180.1536	工业用地	9.27	1669.4331	2017/11/1
36	解放路南侧、金穗南街东侧	34.035225	工业用地	9.27	315.3942	2017/11/14
37	金穗南街东侧	39.698925	工业用地	9.27	367.8787	2017/11/14
38	荣鑫街东侧、解放路南侧	8.716995	工业用地	13.00	113.321	2017/12/11

经查询原阳县土地交易中心土地出让信息，自 2017 年至今出让地块 38 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	商住用地	工业用地
土地出让价格（万元/亩）	85.00	12.00

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年原阳县土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 46,635.00 万元。

详见下表：

序号	地块名称	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	原阳县商住用地	447.00	85.00	37,995.00
2	原阳县工业用地	720.00	12.00	8,640.00
合计		1,167.00		46,635.00

(四) 获嘉县

1、土地出让价格预测

获嘉县已成交土地出让情况表

项目	宗地位置	面积(亩)	土地用途	成交单价 (万元/亩)	成交总价款 (万元)	成交时间
1	和平路东 段南侧	2.5839	商居	46.83	121.00	2015 年
2	和平路东 段南侧	2.3238	商居	46.69	108.50	2015 年
3	元鼎大街 西、烟草局 南	6.833	居住	56.05	383.00	2018 年
4	仁爱路、安 王路交叉 口西南角	3.0045	商服	37.11	111.50	2018 年

经查询获嘉县土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今出让地块 4 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	A 地块	B 地块	C 地块	D 地块	E 地块
土地出让价格(万元/亩)	50.00	45.00	60.00	50.00	50.00

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年获嘉县土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 16,000.00 万元。

详见下表：

序号	地块名称	位置	可出让面积 (亩)	出让单价(万 元/亩)	预计土地出让收入 (万元)
1	新中医院西侧 A	新中医西侧、加油站南侧	70.00	50.00	3,500.00

2	原城建大厦 B	中山路与凤凰大道 交叉口东北角	40.00	45.00	1,800.00
3	原一中置换地 C	北干道南、徐庄村 东、元鼎大街西	120.00	60.00	7,200.00
4	同盟学校北侧 D	信义路东侧、和平 路南侧	40.00	50.00	2,000.00
5	原九中通用地 E	和平路西段北侧	30.00	50.00	1,500.00
合计			300.00		16,000.00

(五)辉县市

1、土地出让价格预测

辉县市 2016-2018 年已成交土地出让情况表

序号	宗地编号	宗地位置	面积(亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元)	成交总价款 (万元)	成交时间
1	2015-07	孟电工业 大道以西	267.431	工业	≥ 0.6	17.40	4653.3	2016.4.15
2	2016-09	卫柿线(赵 凝村段)北	39.565	工业	≥ 1.0	17.40	688.44	2016.9.29
3	2016-06	孟庄镇纬 四路以南	30.283	工业	≥ 1.0	17.13	518.75	2016.12.5
4	2016-07	孟庄镇纬 三路以北	31.76	工业	≥ 1.0	17.13	544.05	2016.12.5
5	2016-08	洪州产业 集聚区纬 三路以北	187.227	工业	≥ 1.0	12.80	2396.51	2016.12.5
6	2016-13	吴村镇杨 起营村东 南	74.952	工业	≥ 1.0	12.33	924.16	2016.12.5
7	2016-16A3	长城工业 大道以北	208.495	工业	≥ 1.0	17.33	3613.22	2016.12.5
8	2016-16A4	长城工业 大道以北	237.332	工业	≥ 1.0	17.33	4112.97	2016.12.5
9	2017-08	工业区西 路与苏门 大道交叉 口西北角	11.731	工业	≥ 1.0	20.73	243.19	2017.3.24
10	2017-09	药贸路与 工业区西 路交叉口	34.748	工业	≥ 1.0	20.73	720.33	2017.3.24

11	2017-11	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	15.215	工业	≥ 1.0	28.42	432.46	2017.3.24
12	2017-12	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	13.856	工业	≥ 1.0	28.42	393.83	2017.3.24
13	2017-13	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	5.602	工业	≥ 1.0	28.42	159.23	2017.3.24
14	2017-14	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	3.234	工业	≥ 1.0	28.42	91.92	2017.3.24
15	2017-15	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	6.237	工业	≥ 1.0	28.42	177.28	2017.3.24
16	2017-16	辉上路以南、工业区西路以西、辉纺路以北	6.237	工业	≥ 1.0	28.42	177.28	2017.3.24
17	2017-17	辉上路与学院路交叉口西南角	19.801	工业	≥ 1.0	20.73	410.48	2017.3.24
18	2017-18	辉上路以北	83.111	工业	≥ 1.0	12.53	1041.39	2017.3.24
19	2017-20	常村镇三原线与卫柿路交叉口东南角	89.032	工业	≥ 1.0	17.80	1584.77	2017.3.24
20	2017-21	常村镇固村西	25.854	工业	≥ 1.0	17.40	449.86	2017.3.24
21	2017-28A2	苏门大道与工业西	4.4	工业	≥ 1.0	20.87	91.87	2017.2.13

		路交叉口 西南角						
22	2017-28 A 3	苏门大道 与工业西 路交叉口 西南角	4.3	工业	≥ 1.0	21.00	90.32	2017.2.13
23	2017-28 A 5	苏门大道 与工业西 路交叉口 西南角	5.4	工业	≥ 1.0	21.00	113.78	2017.2.13
24	2017-28 A 6	苏门大道 与工业西 路交叉口 西南角	28.2	工业	≥ 1.0	23.59	665.29	2017.2.13
25	2017-28 A 1	苏门大道 与工业西 路交叉口 西南角	45	工业	≥ 1.0	20.93	941.85	2017.3.22
26	2017-28 A 4	苏门大道 与工业西 路交叉口 西南角	5.6	工业	≥ 1.0	20.87	116.88	2017.3.22
27	2016-10	铁路支路 路南	23.719	商服	≤ 2.0	40.33	956.59	2016.12.5
28	2016-11	铁路支路 与英达路 交叉口西 南角	4.636	商服	≤ 2.0	40.60	188.23	2016.12.5
29	2017-01	薄壁镇宝 下路西侧	8.955	商服	≤ 0.5	37.93	339.67	2017.3.24
30	2017-02	薄壁镇宝 下路北段 西侧	5.145	商服	≤ 0.5	37.80	194.49	2017.3.24
31	2017-03	薄壁镇宝 下路中段 西侧	2.633	商服	≤ 0.5	37.87	99.72	2017.3.24
32	2018-03	夏峰路与 军民共建 路交叉口	138.797	商服	1.0-2.5	44.67	6200.07	2018.3.22
33	2017-24A1	清源路与 共城大道 交叉口东 北角	99.098	商服、城镇 住宅	1.0-1.8	170.00	16846.7	2017.12.24

34	2017-26	共城大道以北、九山路以西	1.202	商服、城镇住宅	1.5-4	752.44	904.43	2017.2.13
35	2018-01 A1	水竹大道北、华艺小区西	101.568	商服、城镇住宅	1.0-2.2	208.26	21152.47	2018.3.16
36	2018-02	军民共建路与铁路支路交叉口东北角	39.57	商服、城镇住宅	1.2-2.8	84.93	3360.93	2018.3.22

经查询辉县市土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，辉县市共出让同类地块 36 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	工业用地	商业用地	商住用地
土地出让价格（万元/亩）	17.08	43.39	100.00

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年辉县市土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 164,961.88 万元。

详见下表：

序号	地块名称	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	辉县市工业用地	368.71	368.71	17.08	6,297.57
2	辉县市商住用地	1532.41	1532.41	100.00	153,241.00
3	辉县市商业用地	124.99	124.99	43.39	5,423.32
合计		2026.11	2026.11		164,961.88

（六）卫辉市

1、土地出让价格预测

卫辉市 2015-2018 年已成交土地出让情况表

序号	批文号	面积（亩）	用途	用地位置	出让单价 （万元/亩）	出让金 （万元）	成交 时间
1	卫政土(2015)28号	35.20575	工业用地	唐庄镇南司马村、石屏村	14.40	507	2015.12.23
2	卫政土(2015)42号	79.987365	工业用地	唐庄镇南司马村	14.66	1173	2015.12.2
3	卫政土(2015)63号	82.542735	工业用地	唐庄镇石屏村	14.40	1189	2015.12.26
4	卫政土(2015)62号	60.000105	工业用地	唐庄镇南司马村、石屏村	14.50	870	2016.3.18
5	卫政土(2016)35号	71.892	工业用地	唐庄镇大司马村	16.02	1152	2016.10.24
6	卫政土(2017)4号	47.16504	工业用地	卫辉市后河镇范庄村、孔庄村	14.08	664	2017.2.16
7	卫政土(2017)34号	124.18677	工业用地	卫辉市汲水镇薛屯村	14.74	1830	2017.6.15
8	卫政土(2017)66号	23.06058	工业用地	卫辉市汲水镇薛屯村	16.04	370	2017.10.16
9	卫政土(2018)22号	80.73	工业用地	后河镇申庄、段庄村	14.25	1150	2018.6.11
11	卫政土(2015)12号	4.674	商住用地	友谊路西、规划劳动路南	110.18	515	2015.6.30
12	卫政土(2015)13号	17.9586	商住用地	汲水镇前李良屯村、徐庄村	99.95	1795	2015.6.30
13	卫政土(2015)27号	40.00005	商住用地	汲水镇后李良屯村	70	2800	2015.9.8
14	卫政土(2015)29号	2.168625	商住用地	汲水镇比干大道中段路西	99.14	215	2015.10.16
15	卫政土(2015)32号	42.65133	商住用地	城郊乡南关村	80	3412	2015.10.27
16	卫政土(2018)2号	45.81132	住宅兼容商用	汲水镇后李良屯村	70.00	3207	2018.1.19
17	卫政土(2018)5号	26.66028	住宅兼容商用	规划卫洲路北、卫南路西侧	80.00	2133	2018.1.30
18	卫政土(2018)6号	2.92641	住宅兼容商用	行政路与学院西路交叉口东南角	371.79	1088	2018.1.31

经查询卫辉市土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，卫辉市共出让同类地块 18 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	工业用地	商业用地
土地出让价格（万元/亩）	14.72	82.94

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年卫辉市土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 73,871.16 万元。

详见下表：

序号	地块名称	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	卫辉市工业用地	743.0754	743.0754	14.72	10,938.07
2	卫辉市商住用地	758.7785	758.7785	82.94	62,933.09
合计		1501.8539	1501.8539		73,871.16

（七）延津县

1、土地出让价格预测

延津县 2016-2018 年已成交土地出让情况表

序号	批准文号	宗地位置	用途	面积（亩）	单价（万元/亩）	出让金（万元）	签订日期
1	延政土(2018)14号	规划一路以南、纬五路以北	工业用地	165.21	29.34	4847.2614	2018/3/27
2	延政土(2018)14号	新长北线以南、经十六路以东	工业用地	30	13.00	390	2018/3/27

3	延政土【2016】 37 号	新长北线以南、 纬四路以北、经 十五路以东	工业 用地	143.33449 5	13.00	1863.3484	2017/1/9
4	延政土(2017) 17 号	经十五路西侧、 纬二路南侧、纬 一路北侧	工业 用地	297.37476	13.00	3865.8719	2017/4/27
5	延政土(2017) 20 号	S307 以北、迎宾 大道以东	工业 用地	22.566396	9.00	203.09756	2017/5/25
6	延政土(2017) 35 号	新长南线与天然 文岩渠规划道路 交叉口西南角	工业 用地	143.27572 5	13.00	1862.5844	2017/8/11
7	延政土(2017) 42 号	新长南线与通袁 路交叉口西南角	工业 用地	32.776215	13.00	426.0907	2017/11/3
8	延政土(2017) 42 号	经十一路与瑞鑫 路交叉口东南角	工业 用地	18.14862	13.00	235.93206	2017/11/2
9	延政土(2017) 42 号	经十二路东侧、 活力机械公司南 侧	工业 用地	32.81088	13.00	426.54152	2017/11/6
10	延政土(2017) 44 号	经十六路与纬五 路交叉口东北角	工业 用地	51.72402	13.00	672.41216	2017/11/28
11	延政土(2017) 53 号	通袁路南段西 侧、沿河北侧	工业 用地	47.485065	13.00	617.3059	2017/12/26
12	延政土(2017) 53 号	纬四路南、规划 纬三路北	工业 用地	177.3549	13.00	2305.6136	2017/12/26
13	延政土(2015) 15 号	新长北线北侧、 纬五路路南	工业 用地	74.7075	13.00	971.1975	2016/1/12
14	延政土(2016) 19 号	北二路以南、食 品路西侧	工业 用地	10.475301	13.00	136.17891	2016/9/1
15	延政土(2016) 19 号	北二路以南、食 品路西侧	工业 用地	10.8855	13.00	141.50288	2016/9/1
16	延政土(2016) 19 号	延封线南、梁僧 固村北	工业 用地	24.72963	13.00	321.48525	2016/9/2
17	延政土(2016) 24 号	北一路北侧、食 品路西侧	工业 用地	25.541715	13.00	332.0423	2016/11/11
18	延政土(2016) 23 号	永安大道南侧、 民生路西侧	商服 用地	47.5221	65.00	3088.9365	2016/12/12
19	延政土(2017) 6 号	平安大道南侧、 文化路西	商住 用地	36.669285	68.00	2493.5114	2017/4/25
20	延政土(2017) 41 号	平安大道南侧、 民生路东侧	商住 用地	57.383862	72.00	4131.6381	2017/11/17

21	延政土(2017)51号	民生路西侧、胜利路北侧	商住用地	7.36389	82.00	603.8385	2017/12/22
22	延政土(2017)54号	城关排河以北、文化路东	商住用地	12.159615	92.00	1118.6851	2017/12/26
23	延政土(2017)54号	民安路东侧、胜利路南侧	商住用地	28.934295	73.00	2112.2036	2017/12/26
24	延政土(2017)54号	胜利路南侧	商住用地	25.825935	72.00	1859.4672	2017/12/26

经查询延津县土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，延津县共出让同类地块 24 宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	工业用地	商业用地	商住用地	科教用地
土地出让价格（万元/亩）	14.99	65	73.18	30

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年延津县土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 64,117.71 万元。

详见下表：

序号	地块名称	储备面积 (亩)	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收入 (万元)
1	延津县工业用地	726.1995	726.1995	14.99	10,885.73
2	延津县商住用地	631.44	631.44	73.18	46,208.78
3	延津县商业用地	38.8185	38.8185	65	2,523.20
4	延津县科教用地	150	150	30	4,500.00
合计		1546.458	1546.458		64,117.71

(八) 长垣县

1、土地出让价格预测

长垣县 2016-2018 年已成交土地出让情况表

序号	地号	位置	用途	面积 (亩)	成交单价 (万元/亩)	成交金额 (万元)	竞得时间
1	G2016-38	宏力大道东侧， 怀德路北侧	居住可兼容 商业	50.33	86.99	4378.2867	2016/10/20
2	G2018-07	匡城路北侧、笃 信路东侧	居住可兼容 商业	62.89	156.01	9811.3275	2018/3/21
3	G2018-08	长城大道南侧、 景贤大道东侧、 观云路北侧	居住可兼容 商业	64.11	96.60	6193.0550	2018/5/18
4	G2016-58	卫华大道南侧、 规划路东侧、凯 杰路北侧	居住可兼容 商业	25.99	61.11	1588.2560	2017/2/24
5	G2017-37	华瑞路南侧、卫 华大道北侧、河 南省友邦置业有 限公司西侧	居住可兼容 商业	59.98	153.00	9176.7939	2018/2/2
6	G2018-14	匡城路北侧、德 邻大道西侧	居住可兼容 商业	39.89	111.00	4427.8178	2018/5/17
7	G2018-19	北邢路北侧、河 南省长城房地产 开发有限公司西 侧	居住可兼容 商业	24.16	112.00	2705.9951	2018/7/6
8	G2016-21	长城大道南侧、 河南省长城房地 产开发有限公司 东侧	居住可兼容 商业	45.70	53.00	2422.2330	2016/7/29
9	G2016-49	南街中心粮店院 内、长垣县金源 城镇建设工程有 限公司东侧	居住可兼容 商业	0.27	83.50	22.5439	2017/1/11
10	G2016-52	南大街西侧、面 粉厂北侧	居住可兼容 商业	2.55	84.91	216.5192	2017/1/11
11	G2017-08	卫华大道南侧、 笃信路东侧	居住可兼容 商业	73.95	62.00	4584.8033	2017/6/15

12	G2017-12	宏力大道以东、崇德路南侧、贤仁街西侧	居住可兼容商业	14.6	99.99	1459.8945	2017/8/16
13	G2017-11	长城大道南侧、华垣路北侧	居住可兼容商业	88.04	63.00	5546.7909	2017/9/20
14	G2017-09	满村镇苏青路南侧、生产路东侧、唐满沟以西5米处	居住可兼容商业	6.59	35.98	237.1302	2017/5/17
15	G2015-89	宏力大道东侧、崇德路北侧	居住可兼容商业	64.53	86.00	5549.5800	2016/2/3
16	G2015-90	宏力大道东侧、至德路南侧	居住可兼容商业	61.99	86.00	5331.1400	2016/2/3
17	G2016-02	富民街北侧、居民路南侧、中大街以东89米处	居住可兼容商业	1.77	47.00	83.1900	2016/3/11
18	G2016-03	富民街北侧、西大街东侧	居住可兼容商业	4.63	47.00	217.6100	2016/3/11
19	G2016-04	丁栾镇丁皮路南侧、西街村耕地东侧、河沟西侧	居住可兼容商业	36.14	39.10	1413.0740	2016/3/24
20	G2016-47	至德路南侧、贤仁街东侧、向阳路西侧	居住可兼容商业	52.07	87.99	4581.7477	2017/3/3
21	G2016-48	崇德路北侧、贤仁街东侧、向阳路西侧	居住可兼容商业	39.74	87.99	3496.8701	2017/3/3
22	G2016-59	山海大道北侧、长恼路西侧	居住可兼容商业	13.01	91.02	1184.1716	2017/3/3
23	G2017-03	文武路南侧、御景龙苑东侧、公安局北侧	居住可兼容商业	23.1	99.99	2309.7810	2017/3/29
24	G2018-09	景贤大道东侧、观云路南侧、水云街西侧	居住用地	56.84	89.60	5092.6848	2018/5/18

经查询长垣县土地交易中心土地出让信息，自2016年至今，长垣县共出让同类地块24宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	居住用地	居住用地（滩区拆迁用地）	商住用地
土地出让价格（万元/亩）	89.6	20	89.88

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年长垣县土地储备中心土地储备专项债券所涉及土地出让收入为 99,081.30 万元。

详见下表：

序号	土地位置	用途	储备面积（亩）	可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计土地出让收入（万元）
1	笃信路东侧、山海大道北侧	居住用地	40	40	89.6	3,584.00
2	山海大道南、亿隆大道东、大地亚飞西	商住用地	63	63	89.6	5,644.80
3	兴华路西侧、警民路南侧	居住用地	100	100	89.6	8,960.00
4	博爱路西侧、修德路北侧	商住用地	320	320	89.88	28,761.60
5	宏力大道西侧、纬一路南侧、宏力大道西侧	商住用地	361.492	361.492	89.88	32,490.90
6	长城大道北、中环路西、景荣路南、景贤大道东	居住用地	982	982	20	19,640.00
	合计		1866.492	1866.492		99,081.30