

2018 年河南省郑州市土地储备专项债券（一期） ——2018 年河南省政府专项债券（八期） 专项评价报告

1. 2018 年郑州市金水区土地储备项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
2. 2018 年郑州市惠济区土地储备项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
3. 2018 年郑州市荥阳市土地储备项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华审专字（2018）第 308004 号



金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华审专字（2018）第 308004 号

我们接受委托，对金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预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，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金水科教园区 5、6、7 号地块土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目计划通过土地储备专项债券融资 5 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 3 年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，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	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第三年	50,000.00	50,000.00		4.50%	2,250.00
合计		50,000.00			6,750.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块全部位于金水区科教园区内。

2015 年 2 月 5 日，郑州市人民政府批复同意郑州市城乡规划局组织编制的《郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）》，本项目相关地块均包含在内，规划范围内用地性质主要为其他商务设施用地。

经查询郑州土地交易中心土地出让信息，选取 2017 年周边其他商务设施用地出让地块 3 宗，本次预测的出让价格基数及容积率参考上述出让土地。

土地价格增速方面，郑州市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.1%、8.4%和 8.2%，近三年平均增速 8.9%，郑州市委经济工作会议提出，2018 年郑州市经济增长预期目标确定为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增速，即增速 8.5%。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三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：

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%
金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目	137,581.06	134,642.08	131,742.30

3. 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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，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 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.42；按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.37；按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.32。

表 1-1: 按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		2,250.00	2,250.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	50,000.00	6,750.00	56,750.00	137,581.06
本息覆盖倍数				2.42

表 2-1: 按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		2,250.00	2,250.00	
第三年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	50,000.00	6,750.00	56,750.00	134,642.08
本息覆盖倍数				2.37

表 3-1: 按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

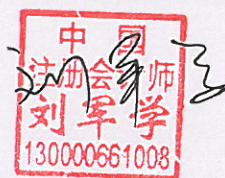
年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		2,250.00	2,250.00	
第三年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	50,000.00	6,750.00	56,750.00	131,742.30
本息覆盖倍数				2.32

(本页无正文)

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年7月11日

附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块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、2017 年以来项目周边地块成交情况、2018 年郑州市 GDP 的目标增速、七项政策提留等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制 2018 年郑州市金水区土地储备项目土地出让收益预测表(分别以 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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;
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- (三) 对项目有影响的法律法规无重大变化;
- (四) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 郑州市中原土地储备中心

单位住所: 河南省郑州市二七区兴华南街 39 号 2 层

单位性质: 事业单位

单位法人: 王政

开办资金: 20000 万元

宗旨和业务范围: 收购储备土地,促进郑州经济建设。郑州市重大基础设施和都市区建设的土地收购、前期开发和储备。

(二) 项目概况

2015 年 2 月 5 日,郑州市人民政府对郑州市城乡规划局上报的《关于批复<郑东新区北部区域概念性总体规划>的请示》(郑城规规[2014]3354 号)作出“郑政函[2015]44 号”《关于郑东新区北部区域概念性总体规划(2014-2030)的批复》,同意郑州市城乡规划局组织编制的《郑东新区北部区域概念性总体规划(2014-2030)》,本项目相关地块均包含在内,规划范围内用地性质主要为其他商务设施用地。

1. 项目位置及四至范围

金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目位于金水区科教园区内，四至范围分东至马林路，南至鸿宝路，西至崇礼路，北至宝瑞路，区域用地面积为 292,668 平方米；

2. 项目内容与规模

本土地储备项目面积为 292,668 平方米，全部为其他商务设施用地。目前该地块开始拆迁工作，少部分地上建筑已拆除。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本土地储备项目总投资约 6.5 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

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

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询郑州土地交易中心出让信息，选取 2017 年项目周边地块 3 宗，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

项目	地块	区位	占地面积（m ² ）	容积率	建筑面积（m ² ）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	郑政出（2017）23号	金水科教园区	11,748.66	4.0	46,995	9,598	2,042	2017-6-14	商业用地
2	郑政出（2017）38号	金水科教园区	132,357.24	2.5	330,893	88,140	2,664	2017-8-24	其他商务设施用地
3	郑政出（2017）70号	金水科教园区	66,782.41	2.5	166,956	46,755	2,800	2017-10-26	其他商务设施用地

②项目土地出让价格及出让收入预测

金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目其他商务设施用地土地出让收入参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

3 宗参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	郑政出(2017)23号	11,748.657	46,995	9,598	2,042	0.3	613
2	郑政出(2017)38号	132,357.24	330,893	88,140	2,664	0.4	1066
3	郑政出(2017)70号	66,782.412	166,956	46,755	2,800	0.3	840
	综合楼面地价					1	2,519

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（2018 年郑州市 GDP 目标增速（8.5%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

项目	性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
楼面地价 (元/平方米)	住宅	2,519	2,733	2,965	3,217

(2) 土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取其中最低容积率 2.5 作为项目地块预期容积率，则地块面积为 292,668 平方米，地块所规划其他商务设施建筑面积约 532,422 平方米。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①假设土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目	134,117.10	145,510.93	157,863.12	171,280.16

②假设土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 90%，即增幅 7.65%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目	134,117.10	144,392.85	155,413.98	167,286.99

③假设土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5%的 80%，即增幅 6.8%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年
金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目	134,117.10	143,221.52	152,964.84	163,347.07

(3) 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①预计土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增幅 8.5%

序号	项目	单位	第三年
1	土地出让收入	万元	171,280.16
2	七项政策提留	万元	33,699.10
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	137,581.06

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	5,138.40
2	国有土地收益基金	3,425.60
3	农业开发基金	479.18
4	新增建设用地有偿使用费	1,363.00
5	保障性安居工程资金	5,138.40
6	教育资金	9,077.26
7	农田水利建设资金	9,077.26
合计		33,699.10

②预计土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增幅 8.5%的 90%，即增幅 7.65%

序号	项目	单位	第三年
1	土地出让收入	万元	167,286.99
2	七项政策提留	万元	32,644.91
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	134,642.08

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	5,018.61

序号	项目	合计（万元）
2	国有土地收益基金	3,345.74
3	农业开发基金	479.18
4	新增建设用地有偿使用费	1,363.00
5	保障性安居工程资金	5,018.61
6	教育资金	8,709.89
7	农田水利建设资金	8,709.89
合计		32,644.91

③ 预计土地价格增速为 2018 年郑州市 GDP 目标增幅 8.5% 的 80%，即增幅 6.8%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	163,347.07
2	七项政策提留	万元	31,604.77
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	131,742.30

七项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	上解省财政费用	4,900.41
2	国有土地收益基金	3,266.94
3	农业开发基金	479.18
4	新增建设用地有偿使用费	1,363.00
5	保障性安居工程资金	4,900.41
6	教育资金	8,347.41
7	农田水利建设资金	8,347.41
合计		31,604.77

根据上述测算，在按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 137,581.06 万元；

同理计算，在按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5% 的 90% 即 7.65% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 134,642.08 万元；

同理计算，在按 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5% 的 80% 即 6.8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 131,742.30 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，本次评价的金水科教园区智慧城 5、6、7 号地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年郑州市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以《郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）》中的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010208376569XD

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

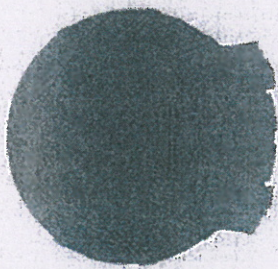
登记机关

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。

2018



qyxy.baic.gov.cn



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

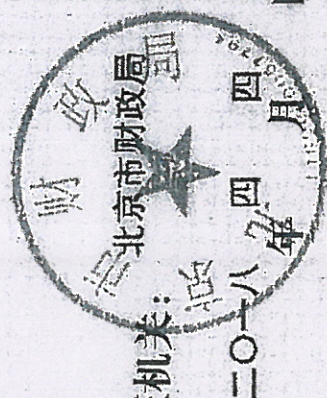
与原件一致



说明

证书序号：0000187

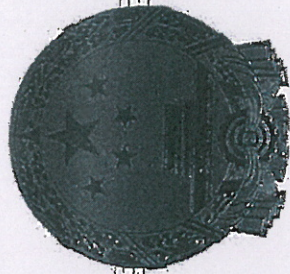
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一四年四月

中华人民共和国财政部制

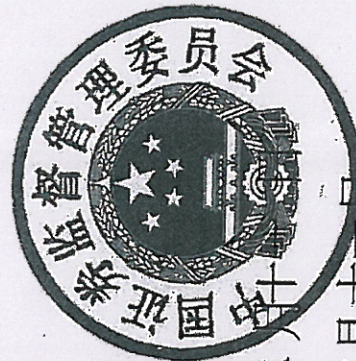
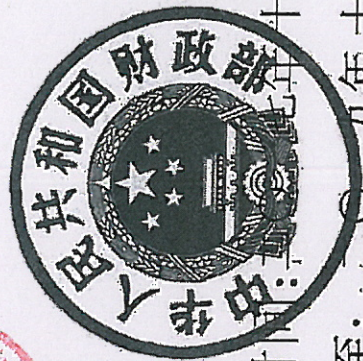
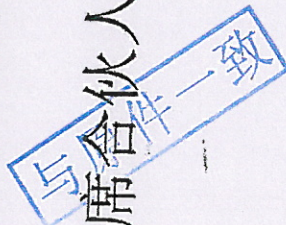


证书序号: 000447

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春



证书号: 30

发证时间: 二〇一〇年十二月十日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十日

证书编号:
No. of Certificate

130000661008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 2 月 20 日

刘军

姓名
Full name

男
Sex

1968-06-05

出生日期
Date of birth

邢台华信会计师事务所有限公司

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

140102680605203



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

中兴兴华会计师事务所
有限责任公司邢台分所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 8 月 14 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中兴兴华会计师事务所
1. 特殊普通合伙 邢台分所

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

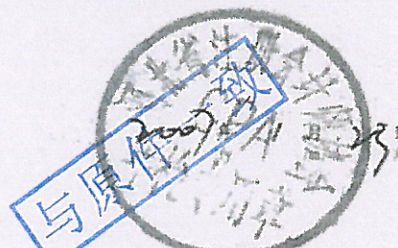
2014 年 8 月 14 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid and another
this renewal

2014-2-21



证书编号: 130000661257
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 2 月 20 日
Date of Issuance

姓名: 贺鸿根
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1973-12-24
Date of birth
工作单位: 邢台华信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号: 130502197312240355
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

中兴财光华会计师事务所
有限公司邢台分所

事务所
CPAs

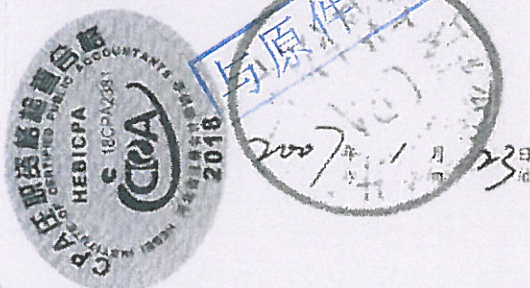
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 6 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 邢台分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 8 月 14 日



2018 年郑州市惠济区土地储备
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

大信咨字[2018]第 2-00134 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
Zhichun Road,Haidian Dis
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2018 年郑州市惠济区土地储备 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信咨字[2018]第 2-00134 号

我们接受郑州市惠济区财政局的委托，对 2018 年河南省郑州市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（八期）（以下简称“本期债券”）涉及的郑州市惠济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。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对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所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市惠济区七个土地储备项目，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专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(本页无正文)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年七月八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以郑州市惠济区七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为基础，结合项目的建设期、近几年惠济区土地成交的情况、2018 年 GDP 的增速、政策性基金等扣除项，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年郑州市惠济区土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP（7.43%）增速的 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

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）拟使用债券基本情况

2018 年河南省郑州市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（八期）中 4.81 亿元用于郑州市惠济区 7 个土地储备项目，债券基本情况表如下：

债券基本情况表

债券名称	2018 年河南省郑州市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（八期）
债券规模	14.2423 亿
惠济区使用规模	4.81 亿
债券期限	3 年期

债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（二）土地储备机构基本情况

单位名称：郑州市土地储备中心

单位住所：河南省郑州市中原区桐柏南路 23 号

企业性质：事业单位

法定代表人：刘维德

注册资本：20000 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：收购储备土地，促进郑州经济建设。土地市场调控新增建设用地和城市存量土地征用、收回、收购、置换土地开发复垦整理项目组织实施其它土地收购储备

（三）项目概况

1、项目位置及四至范围

本次专项债券涉及的郑州市惠济区七个土地储备项目，具体情况如下：

（1）惠济区新区综合安置区地块 1

该项目位于大河路街道保合寨村、古荥镇南王村，四至范围为惠美街东、绿洲路北、惠民路西、绿荫路南。

（2）惠济区新区综合安置区地块 2

该项目位于大河路街道保合寨村、古荥镇南王村，四至范围为绿城路南、惠美街东、绿荫里北、丰润街西。

（3）古荥大运河文化区安置区地块 1

该项目位于古荥镇，四至范围为文云路东、绿达路南、颐和路北、渠西路西。

（4）古荥大运河文化区安置区地块 2

该项目位于古荥镇，四至范围为红松路东、颐和路南、绿源路北、渠西路西。

（5）双桥安置区

该项目位于江山路街道双桥村，四至范围为江山路西、科技路北、紫阳街南、站东路东。

（6）古荥大运河文化区安置区地块 3

该项目位于古荥镇，四至范围为毓秀路东、绿源路北、绿达路南、纪信路西。

（7）古荥村

该项目位于古荥村，四至范围为西四环东、北四环路南、纪信路西。

2、项目内容与规模

(1) 惠济区新区综合安置区地块 1

该项目土地储备面积为 99,977.15 平方米,可出让面积(性质为商业用地)为 46,159.99 平方米,道路 19,154.09 平方米,绿地 26,019.17 平方米,社会停车场 8,643.90 平方米。目前该项目上报的土地手续省政府已批回,正在办理征收收储手续,该宗地无抵押、无权属纠纷,已列入储备计划(2017 年第五批)。

(2) 惠济区新区综合安置区地块 2

该项目土地储备面积为 133,434.72 平方米,可出让面积(性质为商业用地)为 87,222.14 平方米,道路 21,809.14 平方米,绿地 24,403.44 平方米。目前该项目上报的土地手续省政府已批回,正在办理征收收储手续,该宗地无抵押、无权属纠纷,已列入储备计划(2017 年第十八批)。

(3) 古蒙大运河文化区安置区地块 1

该项目包含三个子地块,土地储备面积合计为 264,209.45 平方米,可出让面积合计为 173,417.06 平方米。具体情况如下:

①位置:经信路东、颐和路南,总面积 95,442.96 平方米,使用权面积 77,834.84 平方米,道路 17,608.12 平方米。

②位置:金樽路东、绿达路南,总面积 76,380.89 平方米,使用权面积 40,426.34 平方米,道路面积 22,546.69 平方米,绿地面积 13,407.86 平方米。

③位置:文云路东、春融路南,总面积 92,385.60 平方米,使用权面积 55,155.88 平方米,道路 24,731.11 平方米,绿地面积 12,498.61 平方米。

目前该项目上报的土地手续省政府已批回,正在办理征收收储手续,该宗地无抵押、无权属纠纷,已列入储备计划(2017 年第二十批)。

(4) 古蒙大运河文化区安置区地块 2

该项目包含七个子地块,土地储备面积合计为 423,541.27 平方米,可出让面积合计为 277,041.78 平方米。具体情况如下:

①位置:静宜路东、颐和路南,总面积 70,792.56 平方米,使用权面积 56,624.27 平方米,道路面积 14,168.29 平方米。

②位置:颐和路南、静宜路西,总面积 6,375.61 平方米,使用权面积 4,362.99 平方米,道路面积 2,012.92 平方米。

③位置：颐和路南、金樽路东，总面积 61,506.44 平方米，使用权面积 41,988.20 平方米，道路面积 15,683.86 平方米，绿地面积 3,834.38 平方米。

④位置：绿达路南、经信路东，总面积 68,859.70 平方米，使用权面积 41,105.10 平方米，道路 17,316.42 平方米，绿地 10,438.18 平方米。

⑤位置：飞燕路东、绿源路北，总面积 105,589.59 平方米，使用权面积 81,762.44 平方米，道路 23,827.15 平方米。

⑥位置：飞燕路西、绿源东北，总面积 63,135.46 平方米，使用权面积 51,198.78 平方米，道路 11,936.68 平方米。

⑦位置：红松路东、绿源路北，总面积 47,281.91 平方米，交通枢纽用地面积 28,434.34 平方米，道路面积 15,117.85 平方米，防护绿地面积 3,729.72 平方米。

目前该项目上报的土地手续省政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入储备计划（2017 年第八批）。

（5）双桥安置区地块

该项目土地储备面积为 137,264.19 平方米，可出让面积预计为 68,632.10 平方米，目前该项目正在上报土地手续，待省政府批回，该宗地无抵押、无权属纠纷。

（6）古蒙大运河文化区安置区地块 3

该项目包含 4 个子地块，土地储备面积合计为 177,291.26 平方米，可出让面积合计为 68,420.87 平方米。具体情况为：

①位置：毓秀路东、绿源路北，总面积 27,278.07 平方米，中小学面积 21,678 平方米，道路 5,600.07 平方米。

②位置：毓秀路东、绿源路北，总面积 69,488.72 平方米，使用权面积 5,229.41 平方米，道路 17,198.31 平方米。

③位置：颐和路北、静宜路东，总面积 30,666.52 平方米，中小学用地面积 26,297.45 平方米，道路面积 4,369.07 平方米。

④位置：绿达路南、经信路西，总面积 49,857.95 平方米，居住用地面积 16,130.46 平方米，防护绿地面积 12,057.76 平方米，公园绿地面积 7,389.14 平方米，道路面积 14,280.59 平方米。

目前该项目正在上报土地手续，待省政府批回，该宗地无抵押、无权属纠纷。

（7）古蒙村地块

该项目包含两个子地块，土地储备面积合计为 205,023.70 平方米，可出让面积为 93,884.28 平方米。具体情况如下：

①位置：北四环南、西四环路东，总面积 174,590.44 平方米，二类居住用地面积 80,107.06 平方米，道路面积 66,359.99 平方米，绿地面积 28,123.42 平方米。

②位置：西四环路东、听风街南，总面积 30,433.26 平方米，使用权面积 13,777.25 平方米，道路 9,046.67 平方米，绿地面积 7,609.34 平方米。

目前该项目已上报土地手续，待省政府批回，该宗地无抵押、无权属纠纷。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本次专项债券涉及的郑州市惠济区七个土地储备项目，项目总投资为 48,115.20 万，其中惠济区新区综合安置区地块 1 总投资 6,111.04 万，惠济区新区综合安置区地块 2 总投资 8,310.20 万，古荥大运河文化区安置区地块 1 总投资 7,900.72 万，古荥大运河文化区安置区地块 2 总投资 12,505.42 万，双桥安置区地块总投资 3,088.12 万，古荥大运河文化区安置区地块 3 总投资 4,410.12 万，古荥村地块总投资 5,789.56 万。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为土地储备专项债券和建设单位自筹。

（四）资金平衡

1、应付本息情况

本次债券郑州市惠济区使用规模为 4.81 亿元，假设债券票面利率为 5%，期限 3 年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	48,100.00		48,100.00	0.05	2,405.00
第二年	48,100.00		48,100.00	0.05	2,405.00
第三年	48,100.00	48,100.00	0.00	0.05	2,405.00
合计		48,100.00			7,215.00

2、预计出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次专项债券涉及的郑州市惠济区七个土地储备项目，分别是惠济区新区综合安置区地块 1、惠济区新区综合安置区地块 2、古荥大运河文化区安置区地块 1、古荥大运河文化区安置区地块 2、双桥安置区地块、古荥大运河文化区安置区地块 3、古荥村地块。考虑从土

地交易公开信息中选取附近地块交易信息,从而得出本次专项债券涉及土地出让项目预期出让收入,但经查询,前期附近土地交易信息样本较少,不具有可比性,故根据本次专项债券涉及的郑州市惠济区七个土地储备项目的规划用途(分为两大类,商服用地及住宅用地),选取惠济区近三年土地出让信息 29 宗,取其平均值,另考虑涉及储备土地较偏僻,出于谨慎性考虑,在平均值的基础上乘以 0.5,然后以此为参考,预计本次专项债券涉及的郑州市惠济区七个土地储备项目的土地出让收入。

郑州市惠济区 2015-2017 年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.30%、8%、7%,近三年平均增速为 7.43%,在惠济区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长,即增速为 7.43%。然后分别以 2018 年当地 GDP 增速(7.43%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该七个土地储备项目自土地储备之日起陆续开始挂牌交易,交易在 3 年内平稳陆续完成。

(2) 可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总 地价(万 元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	郑政出(2018)65(网)	惠济区	25111	<2.3	18538	7,382.42	2018/6/15	商服用地	开元路北、天山路东
2	郑政出(2018)32号(网)	惠济区	13019	<2.5	9583	7,360.78	2018/3/21	商服用地	苏屯路北、中央东路东
3	郑政出(2018)5号网	惠济区	22388	<2.3	16532	7,384.31	2018/3/7	商服用地	新城路南、天山路东
4	郑政出(2017)39号(网)	惠济区	28062	<3	15516	5,529.19	2017/8/25	商服用地	文云路东、绿达路北
5	郑政出(2017)27号(网)	惠济区	48301	<1.5	38465	7,963.60	2017/6/6	商服用地	北三环北、长兴路东
6	郑政出[2017]4号(网)	惠济区	5438	<4	3620	6,656.86	2017/4/12	商服用地	苏屯路北、天河路西
7	郑政出[2016]249号(网)	惠济区	20275	<4	58085	28,648.58	2017/2/15	商服用地	北环路南、丰华路西
8	郑政出[2016]235号(网)	惠济区	14696	<4	50260	34,199.78	2017/2/14	商服用地	新兴路南、假日东路东
9	郑政出[2016]223号(网)	惠济区	5047	<1.5	2760	5,468.60	2017/2/8	商服用地	假日东路西、月湖北路南
10	郑政出[2016]221号(网)	惠济区	44307	<5	38145	8,609.25	2017/2/8	商服用地	月湖南路北、假日东路东
11	郑政出[2016]104号(网)	惠济区	5835	<2.5	3378	5,789.20	2016/12/7	商服用地	月湖南路北、假日西路东
12	郑政出[2016]105号(网)	惠济区	5649	<2.5	3270	5,788.64	2016/12/7	商服用地	月湖北路南、假日西路东
13	郑政出[2016]107号(网)	惠济区	4717	<1.5	2616	5,545.90	2016/12/7	商服用地	月湖南路北、假日西路东
14	郑政出[2016]106号(网)	惠济区	13046	<1.5	7287	5,585.62	2016/12/7	商服用地	假日东路西、月湖南路北

根据上述 14 块土地出让信息,可以得出商服用地在 2018 年预计出让单价为 10,136.62 元/平方米。

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	单价(元 /平米)	出让日期	规划用途	四至
1	郑政出(2018)46号(网)	惠济区	63392	>1 且<2.5	45865	7,235.14	2018/4/10	其他普通商品 住房用地	幸运路南、新西街东
2	郑政出(2018)45号(网)	惠济区	79586	>1 且<3.3	63542	7,984.07	2018/4/10	其他普通商品 住房用地	新城路南、新西街东
3	郑政出(2018)33号(网)	惠济区	33298	>1 且<2.8	21177	6,359.84	2018/3/21	其他普通商品 住房用地	黄兰路东、杜兰街北
4	郑政出(2018)30号(网)	惠济区	28531	>1 且<2.5	20455	7,169.39	2018/3/21	其他普通商品 住房用地	苏屯路北、清华园路西
5	郑政出(2018)4号网	惠济区	51298	>1.1 且<2.5	37130	7,238.10	2018/3/7	其他普通商品 住房用地	新城路南、胖庄路西
6	郑政出(2017)54号(网)	惠济区	80299	>1 且<2	52417	6,527.73	2017/10/23	其他普通商品 住房用地	大河路北、中州大道西
7	郑政出(2017)42号(网)	惠济区	61498	>1 且<2.5	41690	6,779.08	2017/8/29	其他普通商品 住房用地	新苑路北、贾河路西
8	郑政出(2017)41号(网)	惠济区	53197	>1.1 且<1.8	25673	4,826.02	2017/8/25	其他普通商品 住房用地	春熙路南、毓秀路东
9	郑政出(2017)40号(网)	惠济区	37685	>1.1 且<1.8	18188	4,826.32	2017/8/25	其他普通商品 住房用地	春熙路南、金樽路西
10	郑政出[2017]5号(网)	惠济区	67476	>1 且<2	35169	5,212.08	2017/4/12	城镇住宅用地	天轩街东、绿城路南
11	郑政出[2016]113号(网)	惠济区	32498	>1 且<3.5	21878	6,732.11	2016/12/9	住宅, 兼容批 发零售、住宿 餐饮	月湖北路北、假日西路西
12	郑政出[2016]114号(网)	惠济区	94426	>1.1 且<2	34834	3,689.03	2016/12/9	城镇住宅用地	绿达路北、毓秀路西
13	郑政出[2016]74号(网)	惠济区	26789	>1 且<1.4	27173	10,143.34	2016/7/7	住宅用地	迎宾路南、桂圆路东
14	郑政出[2016]67号(网)	惠济区	98195	>1 且<2	50682	5,161.36	2016/7/1	其他普通商品 住房用地	绿源路南、天山路东
15	郑政出[2016]30号	惠济区	42068	>1.1 且<2.8	22053	5,242.23	2016/3/2	其他普通商品 住房用地	豫泰路东、金达路北

根据上述 15 块土地出让信息, 可以得出住宅用地在 2018 年预计出让单价为 6,341.72 元/平方米。

(3) 假设所有项目在 2018 年全部出让所取得的收入

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平米)	出让面积 (平米)	单价 (元/平米)	调整后单价 (元/平米)	单价 (万元/ 平米)	总价(万元)
1	惠济区新区 综合安置区 地块 1	6,111.04	公园绿地、 商业用地、 社会停车场	99,977.15	46,159.99	10,136.62	5,068.31	0.51	23,541.59
2	惠济区新区 综合安置区 地块 2	8,310.20	公园绿地、 商业用地、 社会停车场	133,434.72	87,222.14	10,136.62	5,068.31	0.51	44,483.29
3	古荥大运河 文化区安置 区地块 1	7,900.72	居住	264,209.45	173,417.06	6,341.72	3,170.86	0.32	55,493.46
4	古荥大运河 文化区安置 区地块 2	12,505.42	居住	423,541.27	277,041.78	6,341.72	3,170.86	0.32	88,653.37
5	双桥安置区 地块	3,088.12	居住、中小 学	137,264.19	68,632.10	6,341.72	3,170.86	0.32	21,962.27
6	古荥大运河 文化区安置 区地块 3	4,410.12	居住、学校	177,291.26	68,420.87	6,341.72	3,170.86	0.32	21,894.68
7	古荥村地块	5,789.56	居住	205,023.70	93,884.28	6,341.72	3,170.86	0.32	30,042.97
合计		48,115.20		1,440,741.74	814,778.22				286,071.63

(4) 预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

①按 7.43%增速的 100%计算:

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
收入	基准数据	286,071.63				

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
	按 7.43%增速		307,326.75	330,161.13	354,692.10	
	权重		0.33	0.33	0.33	
	各年预计土地出让收入		102,442.25	110,053.71	118,230.70	330,726.66
扣除项	农业开发资金（万元）		611.08	611.08	611.08	1,833.25
	省政府土地复垦费（万元）		3,073.27	3,301.61	3,546.92	9,921.80
	上缴国有土地收益（万元）		5,122.11	5,502.69	5,911.54	16,536.34
	轨道交通（万元）		10,244.23	11,005.37	11,823.07	33,072.67
	新增建设用地（万元）		3,073.58	3,073.58	3,073.58	9,220.73
	廉租房（万元）		12,508.73	13,444.94	14,450.71	40,404.38
	教育、水利基金（万元）		8,339.16	8,963.30	9,633.81	26,936.27
可用于资金平衡的土地相关收益			59,470.09	64,151.14	69,179.99	192,801.22
债券还本付息情况	各年应付利息		2,405.00	2,405.00	2,405.00	7,215.00
	各年应付本金				48,100.00	48,100.00
	应付利息及本金合计		2,405.00	2,405.00	50,505.00	55,315.00
本息覆盖倍数		3.49				

②按 7.43%增速的 90%计算：

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
收入	基准数据	286,071.63				
	按 7.43%增速的 90%计算		305,201.24	325,610.05	347,383.59	
	权重		0.33	0.33	0.33	
	各年预计土地出让收入		101,733.75	108,536.68	115,794.53	326,064.96
扣除项	农业开发资金（万元）		611.08	611.08	611.08	1,833.25
	省政府土地复垦费（万元）		3,052.01	3,256.10	3,473.84	9,781.95
	上缴国有土地收益（万元）		5,086.69	5,426.83	5,789.73	16,303.25
	轨道交通（万元）		10,173.38	10,853.67	11,579.45	32,606.50
	新增建设用地（万元）		3,073.58	3,073.58	3,073.58	9,220.73
	廉租房（万元）		12,421.59	13,258.35	14,151.06	39,831.00
	教育、水利基金（万元）		8,281.06	8,838.90	9,434.04	26,554.00
可用于资金平衡的土地相关收益			59,034.36	63,218.17	67,681.75	189,934.28
债券还本付息情况	各年应付利息		2,405.00	2,405.00	2,405.00	7,215.00
	各年应付本金				48,100.00	48,100.00
	应付利息及本金合计		2,405.00	2,405.00	50,505.00	55,315.00
本息覆盖倍数		3.43				

③按 7.43%增速的 80%计算：

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
收入	基准数据	286,071.63				

	按 7.43%增速的 80%计算		303,075.73	321,090.55	340,176.17	
	权重		0.33	0.33	0.33	
	各年预计土地出让收入		101,025.24	107,030.18	113,392.06	321,447.48
扣除项	农业开发资金（万元）		611.08	611.08	611.08	1,833.25
	省政府土地复垦费（万元）		3,030.76	3,210.91	3,401.76	9,643.43
	上缴国有土地收益（万元）		5,051.26	5,351.51	5,669.60	16,072.37
	轨道交通（万元）		10,102.52	10,703.02	11,339.21	32,144.75
	新增建设用地（万元）		3,073.58	3,073.58	3,073.58	9,220.73
	廉租房（万元）		12,334.44	13,073.05	13,855.56	39,263.05
	教育、水利基金（万元）		8,222.96	8,715.37	9,237.04	26,175.37
可用于资金平衡的土地相关收益			58,598.64	62,291.66	66,204.23	187,094.53
债券还本付息情况	各年应付利息		2,405.00	2,405.00	2,405.00	7,215.00
	各年应付本金				48,100.00	48,100.00
	应付利息及本金合计		2,405.00	2,405.00	50,505.00	55,315.00
本息覆盖倍数		3.38				



营 业 执 照

(副 本) (6-1)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名 称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成 立 日 期 2012年03月06日

合 伙 期 限 2012年03月06日 至 2112年03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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。
（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

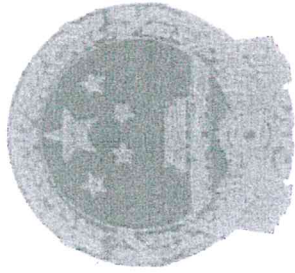
登 记 机 关



2018年 01月 25日

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。

证书序号: 0000119



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: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式: 特殊普通合伙

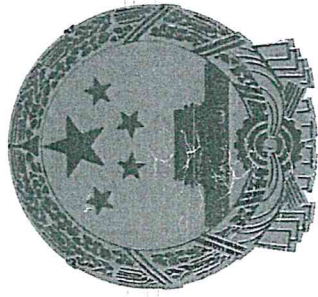
执业证书编号: 11010141

批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日



中华人民共和国财政部制

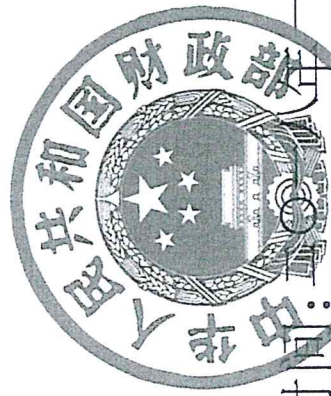


证书序号: 000407

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡咏华



证书号: 08

发证时间: 二〇二〇年一月十八日

证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日

2018 年荥阳市土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字[2018]第 1001 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇一八年七月十二日



2018 年荥阳市土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字[2018]第 1001 号

我们接受委托，对 2018 年荥阳市土地储备项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。相关储备单位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。

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。

本总体评价仅供本次申请使用 2018 年河南省郑州市土地储备专项债券（一期）—2018 年河南省政府专项债券（八期）（以下简称“本期债券”）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的荥阳市 19 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. 应付本息情况

荥阳市土地储备项目本次拟使用本期债券资金 44,323 万元，假设债券利率为 4.5%，使用期限为三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，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	债券利率	应付利息
第一年	44,323.00		44,323.00	4.50%	1,994.54
第二年	44,323.00		44,323.00	4.50%	1,994.54
第三年	44,323.00	44,323.00		4.50%	1,994.54
合计		44,323.00			5,983.62

2. 出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于荥阳市，经查询拟出让目标地块相邻地块 2016 年、2017 年土地成交确认书，相应拟出让土地的地价参考上述出让土地价格。

荥阳市 2015 年至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.0%、8.5%和 6.2%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，郑州市 2014 年至 2017 年度住宅地价平均增长率为 10.2%、商服用地地价平均增长率为 9.05%、工业用地地价平均增长率 2.52%，本次预测按照荥阳市近三年 GDP 增速与郑州市近四年住宅用地、商服用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增值，即本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2%、工业用地地价增速为 2.52%。

（2）出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目收储地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，可供出让土地全部于一年内出售完毕，根据对项目申请报告中预测的审核，分别以本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2%的 100%、90%、80%比例、工业用地地价增速 2.52%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按住宅用地、商业用地 地价增速（6.2%）、 工业用地地价增速 （2.52%）的 100%	按住宅用地、商业用地 地价增速（6.2%）、工 业用地地价增速 （2.52%）的 90%	按住宅用地、商业用 地地价增速（6.2%）、 工业用地地价增速 （2.52%）的 80%
荥阳市 19 个土 储项目（42 宗土 地）合计	420,627.99	413,397.07	406,249.98

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，本次由土储项目可供出让土地出让金实现拟使用债券的自行平衡。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第三年全部出售完土地，按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 100%、工业用地地价增速 2.52% 的 100% 的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 8.36；按住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 90%、工业用地地价增速 2.52% 的 90% 的情况下，本息覆盖倍数为 8.22；按住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 80%、工业用地地价增速 2.52% 的 80% 的情况下，本息覆盖倍数为 8.08。

表 1：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 100%、工业用地地价增速 2.52% 的 100% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		1,994.54	1,994.54	
第二年		1,994.54	1,994.54	
第三年	44,323.00	1,994.54	46,317.54	420,627.99
合计	44,323.00	5,983.62	50,306.62	420,627.99
本息覆盖倍数	8.36			

表 2：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 90%、工业用地地价增速 2.52% 的 90% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		1,994.54	1,994.54	
第二年		1,994.54	1,994.54	
第三年	44,323.00	1,994.54	46,317.54	413,397.07
合计	44,323.00	5,983.62	50,306.62	413,397.07
本息覆盖倍数	8.22			

表 3：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 6.2% 的 80%、工业用地地价增速 2.52% 的 80% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		1,994.54	1,994.54	
第二年		1,994.54	1,994.54	
第三年	44,323.00	1,994.54	46,317.54	406,249.98
合计	44,323.00	5,983.62	50,306.62	406,249.98
本息覆盖倍数	8.08			

附件：项目收益及现金流入评价说明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

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：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以荥阳市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，结合近几年项目周边地块成交情况、2015年至2017年GDP的增速、2014年至2017年郑州市地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年荥阳市土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地、商业用地地价增速6.2%的100%、90%、80%比例、工业用地地价增速2.52%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

荥阳市2015年至2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为10.0%、8.5%和6.2%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，郑州市2014年至2017年度住宅地价平均增长率为10.2%、商服用地地价平均增长率为9.05%、工业用地地价平均增长率为2.52%。本次预测按照荥阳市近三年GDP增速与郑州市近四年住宅用地、商服用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地、商业用地地价增速6.2%、工业用地地价增速2.52%。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明



（一）实施单位基本情况

单位名称：荥阳市土地储备开发中心

单位住所：河南省荥阳市康泰路与康王路交叉口南 100 米

单位性质：事业单位

法定代表人：周帅军

经费来源：财政补助收入

开办资金：人民币 1000 万元

举办单位：荥阳市国土资源局

宗旨和业务范围：为规范土地市场提供服务。土地收购、土地储备、土地开发、土地处置。

有效期限：自 2015 年 03 月 20 日至 2020 年 03 月 20 日

单位简介：荥阳市土地储备开发中心机构规格为副科级，人员编制 15 名，隶属于荥阳市国土资源局。主要职责：负责行政区域内土地收购、储备工作；负责国有土地使用权的作价出资（入股）、出让、转让、租赁、授权经营工作；根据土地利用总体规划、城市总体规划以及市场需求，采用招标、拍卖、挂牌方式出让储备国有土地；指导农村集体土地非农土地使用的流转管理；负责国有企业改制中土地资产处置管理；划拨土地使用权出租、转让、抵押管理；组织全市基准地价、标定地价的评测。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

荥阳市本次用于资金平衡的土地涉及 19 个项目 42 宗土地，总收储面积 2,566,532.83 m²，可出让总面积 1,940,962.85 m²，计划总投资 44,341.39 万元。具体如下：

（1）惠厂村改造项目，涉及土地 1 宗，东邻惠厂村集体土地、南邻汜河路、西邻惠厂村集体土地、北邻惠厂村集体土地，规划用地性质为住宅，收储面积 63,640.32 m²，可出让面积 63,640.32 m²，计划投资 805.22 万元。

（2）万山地质公园项目，涉及土地 2 宗，东邻项沟村集体土地、南邻项沟村集体土地、西邻项沟村集体土地、北邻项沟村集体土地，规划用地性质为住宅，收储面积 177,114.22 m²，可出让面积 177,114.22 m²，计划投资 2,922.37 万元。



(3) 健康城项目，涉及土地 15 宗，东邻织机路、南邻生命谷南一路、西邻塔山路、北邻中原路，规划用地性质为商业、住宅、教育科研用地，收储面积 669,363.35 m²，可出让面积 451,606.76 m²，计划投资 11,044.44 万元。

(4) 城关村改造项目，涉及土地 8 宗，东邻万山路、南邻龙港南路、西邻索华西路、北邻演武路，规划用地性质为住宅，收储面积 314,174.90 m²，可出让面积 57,301.71 m²，计划投资 4,658.90 万元。

(5) 新力电力项目，涉及土地 1 宗，东邻关帝庙村集体土地、西邻蒋砦村集体土地、南邻蒋砦村集体土地和关帝庙村集体土地、北邻陇海铁路，规划用地性质为工业，收储面积 93,193.80 m²，可出让面积 53,127.00 m²，计划投资 1,537.69 万元。

(6) 杨五楼村改造项目，涉及土地 1 宗，东邻成皋路、南邻城关村集体土地、西邻兴华路、北邻城关村集体土地，规划用地性质为住宅，收储面积 84,493.76 m²，可出让面积 71,540.35 m²，计划投资 1,069.09 万元。

(7) 恒通印务项目，涉及土地 1 宗，东邻工业路、南邻汜河路、西邻广武路、北邻曹李村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 8,206.71 m²，可出让面积 4,459.31 m²，计划投资 103.83 万元。

(8) 特色商业街区项目，涉及土地 1 宗，东邻二十里铺村、南邻郑上路、西邻棋源路、北邻荥泽路，规划用地性质为商业，收储面积 234,981.17 m²，可出让面积 234,977.58 m²，计划投资 3,877.17 万元。

(9) 郑州一帆机械设备有限公司项目，涉及土地 1 宗，东邻绕城高速、西邻桃贾路、南邻赵家庄村集体土地、北邻赵家庄村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 34,886.84 m²，可出让面积 34,885.15 m²，计划投资 353.80 万元。

(10) 卡特彼勒项目，涉及土地 1 宗，东邻董庄村集体土地、南邻董庄村集体土地、西邻董庄村集体土地、北邻董庄村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 5,886.70 m²，可出让面积 5,886.70 m²，计划投资 97.13 万元。

(11) 正通化工项目，涉及土地 1 宗，东邻孙寨村集体土地、沈洼村集体土地、南邻孙寨村集体土地、西邻孙寨村集体土地、万山路、北邻孙寨村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 6,120.03 m²，可出让面积 6,120.03 m²，计划投资 100.98 万元。



(12) 通冠工业区项目，涉及土地 2 宗，东邻翟寨村集体土地、南邻政府储备土地、西邻七里村集体土地、北邻三一零国道，规划用地性质为工业，收储面积 35,673.51 m²，可出让面积 35,671.3 m²，计划投资 588.61 万元。

(13) 帝益肥项目，涉及土地 1 宗，东邻董庄村集体土地、南邻西苏楼村集体土地、西邻董庄村集体土地、北邻董庄村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 27,973.47 m²，可出让面积 27,973.47 m²，计划投资 461.56 万元。

(14) 槐林社区项目，涉及土地 1 宗，东邻槐林村集体土地、南邻楼李村和槐林村集体土地、西邻商隐路、北邻楼李村和槐林村集体土地，规划用地性质为住宅，收储面积 333,515.00 m²，可出让面积 326,891.30 m²，计划投资 8,845.16 万元。

(15) 电梯产业园项目，涉及土地 1 宗，东邻东郭村集体土地、南邻东郭村集体土地、西邻东郭村集体土地、北邻东郭村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 52,393.60 m²，可出让面积 52,393.60 m²，计划投资 864.49 万元。

(16) 修正药业项目，涉及土地 1 宗，东邻荥泽西二路、南邻生命谷北一路、西邻辛岗村集体土地、北邻辛岗村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 37,633.52 m²，可出让面积 37,633.52 m²，计划投资 620.95 万元。

(17) 新材料项目，涉及土地 1 宗，东邻北楚楼村集体土地、南邻北楚楼村集体土地、西邻 XY2013-39 号、北邻北楚楼村集体土地，规划用地性质为工业，收储面积 5,133.36 m²，可出让面积 5,136.81 m²，计划投资 84.70 万元。

(18) 四村联建项目，涉及土地 1 宗，东邻茹寨村集体土地、南邻留村集体土地、西邻留村集体土地、北邻站南路，规划用地性质为住宅，收储面积 245,647.89 m²，可出让面积 158,109.71 m²，计划投资 4,053.17 万元。

(19) 天伦项目，涉及土地 1 宗，东邻霸王城村集体土地、南邻陈垌村集体土地、西邻东张沟村集体土地、北邻东张沟村集体土地，规划用地性质为住宅，收储面积 136,494.02 m²，可出让面积 136,494.02 m²，计划投资 2,252.14 万元。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

序号	项目名称	收储面积 (m ²)	可出让面积 (m ²)	项目总投资 (万元)	资金需求 (万元)
----	------	------------------------	-------------------------	------------	-----------



1	惠厂村改造项目	63,640.32	63,640.32	805.22	805.00
2	万山地质公园项目	177,114.22	177,114.22	2,922.37	2,922.00
3	健康城项目	669,363.35	451,606.76	11,044.44	11,037.00
4	城关村改造项目	314,174.90	57,301.71	4,658.90	4,656.00
5	新力电力项目	93,193.80	53,127.00	1,537.69	1,537.00
6	杨五楼村改造项目	84,493.76	71,540.35	1,069.09	1,069.00
7	恒通印务项目	8,206.71	4,459.31	103.83	103.00
8	特色商业街区项目	234,981.17	234,977.58	3,877.17	3,877.00
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	34,886.84	34,885.15	353.80	353.00
10	卡特彼勒项目	5,886.70	5,886.70	97.13	97.00
11	正通化工项目	6,120.03	6,120.03	100.98	100.00
12	通冠工业区项目	35,673.51	35,671.30	588.61	588.00
13	帝益肥项目	27,973.47	27,973.47	461.56	461.00
14	槐林社区项目	333,515.00	326,891.30	8,845.16	8,845.00
15	电梯产业园项目	52,393.60	52,393.60	864.49	864.00
16	修正药业项目	37,633.52	37,633.52	620.95	620.00
17	新材料项目	5,140.03	5,136.81	84.70	84.00
18	四村联建项目	245,647.89	158,109.71	4,053.17	4,053.00
19	天伦项目	136,494.02	136,494.02	2,252.14	2,252.00
合计		2,566,532.83	1,940,962.85	44,341.39	44,323.00

2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

（四）资金平衡

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）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《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）、《财政部 水利部关于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》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除郑州市管城区紫荆山路60号24层2407



策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部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，之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

（五）项目收益及现金流入预测说明

1、项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。荥阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

2、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①居住用地出让价格预测

经查询荥阳市 2017 年住宅用地成交案例。

案例 1：郑州恒泽通健康置业有限公司购入飞龙路与康体西路交叉口东南侧住宅用地的交易价格为每平方米 4,052.76 元。

案例 2：郑州恒泽通健康置业有限公司购入飞龙路与悦来西路交叉口东北侧住宅用地的交易价格 4,052.40 元。

案例 3：郑州恒泽通健康置业有限公司购入飞龙路与京襄路交叉口东南侧住宅用地的交易价格 4,056.83 元。

结合距市级商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-0.77%，案例二因素调整 3.23%，案例三因素调整-0.77%，估算出拟出让居住用地价格为每平方米 4,076.81 元。

居住用地价格预测表

项目	位置	土地面积 (m ²)	成交总价 (万元)	单价(元/ m ²)	因素 调整	权重	调整后金额 (元/m ²)
案例一	飞龙路与康体西路交叉口东南侧	41,576.58	16,850.00	4,052.76	-0.77%	0.33	1,340.52
案例二	飞龙路与悦来西路交叉口东北侧	43,986.20	17,825.00	4,052.40	3.23%	0.33	1,394.43
案例三	飞龙路与京襄路	44,049.15	17,870.00	4,056.83	-0.77%	0.33	1,341.86

	交叉口东南侧						
	综合单价					1	4,076.81

②商服用地出让价格预测

经查询荥阳市 2017 年商服用地成交案例。

案例 1：郑州瀚宇置业有限公司购入郑上路与兴华路交叉口东南侧商业用地的交易价格为每平方米 3,329.82 元。

案例 2：郑州海格经纬置业有限公司购入京城路与荥运路交叉口东北侧商业用地的交易价格 2,980.71 元。

结合距市级商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 1.38%，案例二因素调整 1.38%，估算出拟出让商服用地价格为每平方米 3,198.81 元。

商服用地价格预测表

项目	位置	土地面积 (m ²)	成交总价 (万元)	单价 (元/m ²)	因素 调整	权重	调整后金额 (元/m ²)
案例一	郑上路与兴华路 交叉口东南侧	20,766.91	6,915.00	3,329.82	1.38%	0.5	1,687.89
案例二	京城路与荥运路 交叉口东北侧	24,826.27	7,400.00	2,980.71	1.38%	0.5	1,510.92
	综合单价					1	3,198.81

③工业用地出让价格预测

经查询荥阳市 2016 及 2017 年工业用地成交案例。

案例 1：郑州五洲国际工业博览地房地产有限公司购入京城路与泽众路交叉口东北侧工业用地的交易价格为每平方米 460.33 元。

案例 2：虢克电梯有限公司购入中原西路与广武路交叉口西北侧工业用地的交易价格 480.20 元。

案例 3：河南海格经纬信息技术有限公司购入三公路与荥运路交叉口西北侧工业用地的交易价格 480.47 元。

结合距市级商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-0.80%，案例二因素调整 0.74%，案例三因素调整-1.26%，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 471.61 元。

工业用地价格预测表

项目	位置	土地面积 (m^2)	成交总价 (万元)	单价 (元/ m^2)	因素调整	权重	调整后金额 (元/ m^2)
案例一	京城路与泽众路 交叉口东北侧	6,799.45	313	460.33	-0.80%	0.33	152.22
案例二	中原西路与广武 路交叉口西北侧	19,325.34	928	480.20	0.74%	0.33	161.25
案例三	三公路与蒙运路 交叉口西北侧	19,418.36	933	480.47	-1.26%	0.33	158.14
	综合单价					1	471.61

根据以上方法，分别计算每宗土地的拟出让价格。

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率(分别以住宅用地、商服用地 6.2%增速的 100%、90%和 80%、工业用地 2.52%增速的 100%、90%和 80%为土地价格增长)，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地、商服用地地价增速为 6.2%的 100%、工业用地地价增速为 2.52%的 100%项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	惠厂村改造项目	13,758.72	14,611.76	15,517.69	16,479.78
2	万山地质公园项目	18,901.98	20,073.91	21,318.49	22,640.24
3	健康城项目	174,979.66	185,828.40	197,349.77	209,585.45
4	城关村改造项目	12,388.34	13,156.42	13,972.12	14,838.39
5	新力电力项目	2,505.52	2,568.66	2,633.39	2,699.75
6	杨五楼村改造项目	15,466.67	16,425.60	17,443.99	18,525.51
7	恒通印务项目	214.53	219.93	225.48	231.16
8	特色商业街区项目	75,164.86	79,825.08	84,774.24	90,030.24
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	1,645.22	1,686.68	1,729.18	1,772.76
10	卡特彼勒项目	277.62	284.62	291.79	299.14
11	正通化工项目	294.42	301.84	309.45	317.25
12	通冠工业区项目	1,716.07	1,759.32	1,803.65	1,849.11



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年
13	帝益肥项目	1,319.26	1,352.50	1,386.59	1,421.53
14	槐林社区项目	34,886.49	37,049.46	39,346.52	41,786.01
15	电梯产业园项目	2,520.55	2,584.07	2,649.19	2,715.95
16	修正药业项目	1,810.47	1,856.10	1,902.87	1,950.82
17	新材料项目	247.12	253.35	259.73	266.28
18	四村联建项目	16,873.78	17,919.96	19,031.00	20,210.92
19	天伦项目	14,566.91	15,470.06	16,429.21	17,447.82
合计		389,538.22	413,227.72	438,374.34	465,068.10

测算表二：预计住宅用地、商服用地土地价格增速为 6.2% 的 90%、工业用地地价增速为 2.52% 的 90% 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	惠厂村改造项目	13,758.72	14,526.46	15,337.03	16,192.84
2	万山地质公园项目	18,901.98	19,956.71	21,070.30	22,246.02
3	健康城项目	174,979.66	184,743.53	195,052.22	205,936.13
4	城关村改造项目	12,388.34	13,079.61	13,809.46	14,580.02
5	新力电力项目	2,505.52	2,562.35	2,620.46	2,679.89
6	杨五楼村改造项目	15,466.67	16,329.71	17,240.90	18,202.95
7	恒通印务项目	214.53	219.39	224.37	229.46
8	特色商业街区项目	75,164.86	79,359.06	83,787.30	88,462.63
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	1,645.22	1,682.53	1,720.69	1,759.72
10	卡特彼勒项目	277.62	283.92	290.36	296.94
11	正通化工项目	294.42	301.10	307.93	314.91
12	通冠工业区项目	1,716.07	1,755.00	1,794.80	1,835.50
13	帝益肥项目	1,319.26	1,349.18	1,379.78	1,411.07
14	槐林社区项目	34,886.49	36,833.16	38,888.45	41,058.43
15	电梯产业园项目	2,520.55	2,577.72	2,636.18	2,695.97
16	修正药业项目	1,810.47	1,851.53	1,893.53	1,936.47
17	新材料项目	247.12	252.73	258.46	264.32
18	四村联建项目	16,873.78	17,815.34	18,809.44	19,859.00
19	天伦项目	14,566.91	15,379.75	16,237.94	17,144.02



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年
	合计	389,538.22	410,858.77	433,359.58	457,106.30

测算表三：预计住宅用地、商服用地土地价格增速为 6.2% 的 80%、工业用地地价增速为 2.52% 的 80% 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年
1	惠厂村改造项目	13,758.72	14,441.15	15,157.43	15,909.24
2	万山地质公园项目	18,901.98	19,839.52	20,823.56	21,856.41
3	健康城项目	174,979.66	183,658.66	192,768.13	202,329.42
4	城关村改造项目	12,388.34	13,002.81	13,647.74	14,324.67
5	新力电力项目	2,505.52	2,556.03	2,607.56	2,660.13
6	杨五楼村改造项目	15,466.67	16,233.81	17,039.01	17,884.14
7	恒通印务项目	214.53	218.85	223.27	227.77
8	特色商业街区项目	75,164.86	78,893.04	82,806.14	86,913.32
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	1,645.22	1,678.39	1,712.22	1,746.74
10	卡特彼勒项目	277.62	283.22	288.93	294.75
11	正通化工项目	294.42	300.36	306.41	312.59
12	通冠工业区项目	1,716.07	1,750.67	1,785.96	1,821.97
13	帝益肥项目	1,319.26	1,345.85	1,372.99	1,400.66
14	槐林社区项目	34,886.49	36,616.86	38,433.06	40,339.34
15	电梯产业园项目	2,520.55	2,571.37	2,623.20	2,676.09
16	修正药业项目	1,810.47	1,846.97	1,884.21	1,922.19
17	新材料项目	247.12	252.10	257.19	262.37
18	四村联建项目	16,873.78	17,710.72	18,589.18	19,511.20
19	天伦项目	14,566.91	15,289.43	16,047.79	16,843.76
	合计	389,538.22	408,489.82	428,373.98	449,236.78

（3）土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券自发行开始日起第三年全部完成土地挂牌交易：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地、商服用地地价增速为 6.2%的 100%、工业用地地价增速为 2.52%的 100%的比例计算土地价格的增长的情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	拟使用债券 金额（万元）	拟使用债券 本息合计（万 元）	一		二		1	2	3	4	5	6	7	8
				出让土地 回款（万元）	用于资金平衡土地相 关收益（1-Σ（2+3））	土地出让 收入（万元）	农业土地开发基金 （面积×30×30%）								
1	惠厂村改造项目	805.00	913.68	16,479.78	14,909.66	16,479.78	57.28	329.60	494.39	494.39	494.39	494.39	97.23	97.23	16.32
2	万山地质公园项目	2,922.00	3,316.47	22,640.24	20,402.46	22,640.24	159.40	452.80	679.21	679.21	679.21	679.21	133.58	133.58	6.15
3	健康城项目	11,037.00	12,527.00	209,585.45	189,939.06	209,585.45	406.45	4,191.71	6,287.56	6,287.56	6,287.56	6,287.56	1,236.55	1,236.55	15.16
4	城兴村改造项目	4,656.00	5,284.56	14,838.39	13,424.65	14,838.39	51.57	296.77	445.15	445.15	445.15	445.15	87.55	87.55	2.51
5	新力电力项目	1,537.00	1,744.50	2,699.75	2,404.10	2,699.75	47.81	51.00	80.99	80.99	80.99	80.99	15.93	15.93	1.38
6	杨五楼村改造项目	1,069.00	1,213.42	18,525.51	16,760.49	18,525.51	64.39	370.51	555.77	555.77	555.77	555.77	109.30	109.30	13.81
7	恒通印务项目	103.00	116.91	231.16	205.93	231.16	4.01	4.62	6.93	6.93	6.93	6.93	1.36	1.36	1.76
8	特色商业街区项目	3,877.00	4,400.40	90,030.24	81,553.99	90,030.24	211.48	1,800.60	2,700.91	2,700.91	2,700.91	2,700.91	531.18	531.18	18.53
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	353.00	400.66	1,772.76	1,578.62	1,772.76	31.40	35.46	53.18	53.18	53.18	53.18	10.46	10.46	3.91
10	卡特彼勒项目	97.00	110.10	299.14	266.38	299.14	5.30	5.98	8.97	8.97	8.97	8.97	1.76	1.76	2.12
11	正通化工项目	100.00	113.50	317.25	282.62	317.25	5.51	6.34	9.52	9.52	9.52	9.52	1.87	1.87	2.19
12	通冠工业区项目	588.00	667.38	1,849.11	1,647.25	1,849.11	32.10	36.98	55.47	55.47	55.47	55.47	10.91	10.91	2.17
13	帝益肥项目	461.00	523.24	1,421.53	1,265.85	1,421.53	25.18	28.43	42.65	42.65	42.65	42.65	8.39	8.39	2.12
14	槐林社区项目	8,845.00	10,039.08	41,786.01	37,655.85	41,786.01	294.20	835.72	1,253.58	1,253.58	1,253.58	1,253.58	246.51	246.51	3.75
15	电梯产业园项目	864.00	980.64	2,715.95	2,419.47	2,715.95	47.15	51.32	81.48	81.48	81.48	81.48	16.02	16.02	2.17
16	修正药业项目	620.00	703.70	1,950.82	1,737.87	1,950.82	33.87	39.02	58.52	58.52	58.52	58.52	11.51	11.51	2.17
17	新材料项目	84.00	95.34	266.28	237.21	266.28	4.62	5.33	7.99	7.99	7.99	7.99	1.57	1.57	2.19
18	西村联建项目	4,053.00	4,600.16	20,210.92	18,213.26	20,210.92	142.30	404.22	606.33	606.33	606.33	606.33	119.21	119.21	3.96
19	天伦项目	2,252.00	2,556.02	17,447.82	15,723.26	17,447.82	122.84	348.96	523.43	523.43	523.43	523.43	102.94	102.94	6.15
合计		44,323.00	50,306.62	465,068.10	420,627.99	465,068.10	1,746.87	9,301.36	13,952.04	13,952.04	13,952.04	13,952.04	2,713.90	2,713.90	8.36



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表五：按本次预测住宅用地、商服用地地价增速为6.2%的90%、工业用地地价增速为2.52%的90%的比例计算土地价格的增长的情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	拟使用债券 金额（万元）	拟使用债券 本息合计（万 元）	一		二		1	2	3	4	5	6	7	覆盖倍 数
				出让土地 回款（万元）	用于资金平衡土地相 关收益(1-Σ(2-7))	土地出让 收入（万元）	农业土地开发基金 (面积×30×30%)								
1	惠广村改造项目	805.00	913.68	16,192.84	14,649.06	16,192.84	57.28	323.86	485.79	485.79	95.54	95.54	16.03		
2	万山地质公园项目	2,922.00	3,316.47	22,246.02	20,044.43	22,246.02	159.40	444.92	667.38	667.38	131.25	131.25	6.04		
3	健康城项目	11,037.00	12,527.00	205,936.13	186,624.75	205,936.13	406.45	4,118.72	6,178.08	6,178.08	1,215.02	1,215.02	11.90		
4	城关村改造项目	4,656.00	5,284.56	14,580.02	13,190.01	14,580.02	51.57	291.60	437.40	437.40	86.02	86.02	2.50		
5	新力电力项目	1,537.00	1,744.50	2,679.89	2,386.07	2,679.89	47.81	53.60	80.40	80.40	15.81	15.81	1.37		
6	杨五楼村改造项目	1,069.00	1,213.32	18,202.95	16,467.53	18,202.95	64.39	364.06	546.09	546.09	107.40	107.40	13.57		
7	恒通印务项目	103.00	116.91	229.46	204.38	229.46	4.01	4.59	6.88	6.88	1.35	1.35	1.75		
8	特色商业街区项目	3,877.00	4,400.40	88,462.63	80,130.28	88,462.63	211.48	1,769.25	2,653.88	2,653.88	521.93	521.93	18.21		
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	353.00	400.66	1,759.72	1,566.78	1,759.72	31.40	35.19	52.79	52.79	10.38	10.38	3.91		
10	卡特彼勒项目	97.00	110.10	296.94	264.39	296.94	5.30	5.94	8.91	8.91	1.75	1.75	2.40		
11	正通化工项目	100.00	113.50	314.91	280.50	314.91	5.51	6.30	9.45	9.45	1.86	1.86	2.47		
12	通冠工业区项目	588.00	667.38	1,835.50	1,634.90	1,835.50	32.10	36.71	55.07	55.07	10.83	10.83	2.45		
13	帝益肥项目	461.00	523.24	1,411.07	1,256.36	1,411.07	25.18	28.22	42.33	42.33	8.33	8.33	2.40		
14	槐林社区项目	8,845.00	10,039.08	41,058.43	36,995.06	41,058.43	294.20	821.17	1,231.75	1,231.75	242.24	242.24	3.69		
15	电梯产业园项目	864.00	980.64	2,695.97	2,401.32	2,695.97	47.15	53.92	80.88	80.88	15.91	15.91	2.45		
16	修正药业项目	620.00	703.70	1,936.47	1,724.83	1,936.47	33.87	38.73	58.09	58.09	11.43	11.43	2.45		
17	新材料项目	84.00	95.34	264.32	235.43	264.32	4.62	5.29	7.93	7.93	1.56	1.56	2.47		
18	西村联建项目	4,053.00	4,600.16	19,859.00	17,893.65	19,859.00	142.30	397.18	595.77	595.77	117.17	117.17	3.89		
19	天伦项目	2,252.00	2,556.02	17,144.02	15,447.35	17,144.02	122.84	342.88	514.32	514.32	101.15	101.15	6.01		
	合计	44,323.00	50,306.62	457,106.30	413,397.07	457,106.30	1,746.87	9,142.13	13,713.19	13,713.19	2,696.93	2,696.93	8.22		



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表六：按本次预测住宅用地、商服用地地价增速为 6.2%的 80%、工业用地地价增速为 2.52%的比例计算土地价格的增长的情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	拟使用债券金额（万元）	拟使用债券本息合计（万元）	一 出计土地回款（万元）	二 用于资金平衡土地相关收益（1-Σ（2'7'））	1 土地出让收入（万元）	2 农业土地开发基金（面积×30×30%）	3 国有土地收益基金（1×2%）	4 保障性住房建设基金（1×3%）	5 上交所政府土地收益（1×3%）	6 教育基金（政府收益×10%）	7 农田水利建设资金（政府收益×10%）	覆盖倍数
1	愚工厂村改造项目	805.00	913.68	15,909.24	14,391.50	15,909.24	57.28	318.18	477.28	477.28	93.86	93.86	1.55
2	万山地质公园项目	2,922.00	3,316.47	21,856.41	19,690.59	21,856.41	159.40	437.13	655.69	655.69	128.95	128.95	2.91
3	健康城项目	11,037.00	12,527.00	202,329.42	183,349.14	202,329.42	406.45	4,046.59	6,069.88	6,069.88	1,193.71	1,193.71	11.61
4	城文村改造项目	4,656.00	5,284.56	14,324.67	12,958.10	14,324.67	51.57	286.49	429.74	429.74	84.52	84.52	2.15
5	新力电力项目	1,537.00	1,744.50	2,660.13	2,368.12	2,660.13	47.81	53.20	79.80	79.80	15.69	15.69	1.36
6	杨五楼村改造项目	1,069.00	1,213.32	17,884.14	16,177.99	17,884.14	64.39	357.68	536.52	536.52	105.52	105.52	13.33
7	恒通印务项目	103.00	116.91	227.77	202.84	227.77	4.01	4.56	6.83	6.83	1.34	1.34	1.74
8	特色商业街区项目	3,877.00	4,400.40	86,913.32	78,723.20	86,913.32	211.48	1,738.27	2,607.40	2,607.40	512.79	512.79	17.89
9	郑州一帆机械设备有限公司项目	353.00	400.66	1,746.74	1,554.99	1,746.74	31.40	34.93	52.40	52.40	10.31	10.31	3.88
10	卡特彼勒项目	97.00	110.10	294.75	262.40	294.75	5.30	5.90	8.84	8.84	1.71	1.71	2.38
11	正通化工项目	100.00	113.50	312.59	278.39	312.59	5.51	6.25	9.38	9.38	1.81	1.81	2.15
12	通冠工业区项目	588.00	667.38	1,821.97	1,622.61	1,821.97	32.10	36.44	54.66	54.66	10.75	10.75	2.13
13	帝益肥项目	461.00	523.24	1,400.66	1,246.91	1,400.66	25.18	28.01	42.02	42.02	8.26	8.26	2.38
14	槐林社区项目	8,845.00	10,039.08	40,339.34	36,341.99	40,339.34	294.20	806.79	1,210.18	1,210.18	238.00	238.00	3.62
15	电梯产业园项目	864.00	980.64	2,676.09	2,383.27	2,676.09	47.15	53.52	80.28	80.28	15.79	15.79	2.13
16	修正药业项目	620.00	703.70	1,922.19	1,711.87	1,922.19	33.87	38.44	57.67	57.67	11.34	11.34	2.43
17	新材料项目	84.00	95.34	262.37	233.66	262.37	4.62	5.25	7.87	7.87	1.55	1.55	2.15
18	四村联建项目	4,053.00	4,600.16	19,511.20	17,577.77	19,511.20	142.30	390.22	585.34	585.34	115.12	115.12	3.82
19	天伦项目	2,252.00	2,556.02	16,843.76	15,174.66	16,843.76	122.84	336.88	505.31	505.31	99.38	99.38	2.91
	合计	44,323.00	50,306.62	449,236.78	406,249.98	449,236.78	1,746.87	8,984.74	13,477.10	13,477.10	2,650.50	2,650.50	8.08

根据上述测算，在按预测住宅用地、商服用地地价增速为 6.2%、工业用地地价增速为 2.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 420,627.99 万元，本息覆盖倍数 8.36 倍；

在按预测住宅用地、商服用地地价增速为 6.2% 的 90% 即 5.58%、工业用地地价增速为 2.52% 的 90% 即 2.27% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 413,397.07 万元，本息覆盖倍数 8.22 倍；

在按预测住宅用地、商服用地地价增速为 6.2% 的 80% 即 4.96%、工业用地地价增速为 2.52% 的 80% 即 2.02% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 406,249.98 万元，本息覆盖倍数 8.08 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的荥阳市土地储备项目，在住宅用地、商服用地土地挂牌出让价格分别以增速 6.2% 的 100%、90%、80% 比例增长、工业用地土地挂牌出让价格分别以增速 2.52% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05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、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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(凭有效许可证核定的范围和期限经营)
(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)



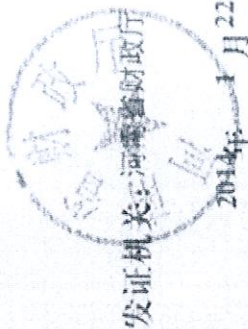
登记机关



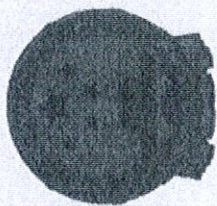
证书序号: NO 503521

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

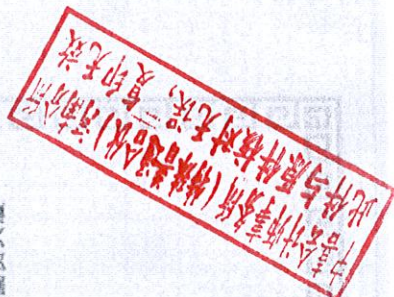
名 称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
分 所 编 号: 110001684106

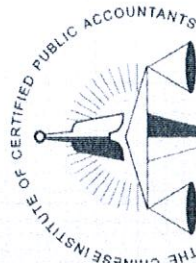
负 责 人: 王重顺

办 公 场 所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦
2407室

批准设立文号: 豫财会(2012)36号

批准设立日期: 2012-8-24





中国注册会计师

姓名 王宣霖
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1983-05-10
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号码 410105198305100530
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865350613069125>

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

410100090036

批准注册协会:

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

发证日期:
 Date of Issuance

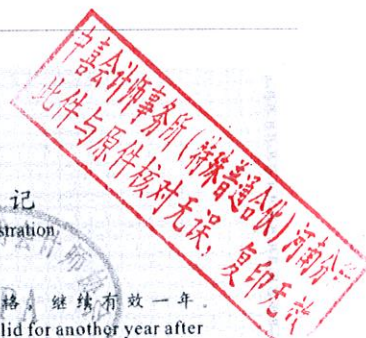
2007 年 01 月 26 日

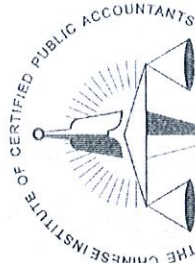
年 月 日
 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865350613069125>

1/1

5





姓名 王先强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1978-12-01
Date of birth
工作单位 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
Working unit
身份证号码 412325197812015010
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812015010>

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 410100090035

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

发证日期:
Date of Issuance 2007年 月 日 26

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812015010>

1/1

5