

2019 年河南省郑州市上街区 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 1010 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：二〇一八年十二月十六日



2019 年河南省郑州市上街区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字[2018]第 1010 号

我们接受委托，对 2019 年河南省郑州市上街区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。

我们的评价依据是《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评价，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 2019 年河南省郑州市上街区土地储备项目申请专项债券资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的河南省郑州市上街区的土地储备项目，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拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本次河南省郑州市上街区土地储备项目计划使用专项债券资金 15,000 万元，共涉及峡窝镇北峡窝村土地收储项目、峡窝镇沙固村土地收储项目、峡窝镇魏岗村土地收储项目、峡窝镇方顶村土地收储项目、峡窝镇柏庙村土地收储项目、



工业路街道办事处朱寨村土地收储项目、工业路街道办事处东柏社村土地收储项目 7 个土地储备项目。假设利率均为 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	期初本金金额	偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第一年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第二年	15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
第三年	15,000.00	15,000.00	15,000.00	4.50%	675.00
合计		15,000.00			2,025.00

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

河南省郑州市上街区本次拟使用债券资金的土地储备项目共涉及七个土地储备项目，七宗土地地块，拟出让土地全部位于郑州市上街区，土地规划用途主要包括住宅用地、商业用地和工业用地。经查询拟出让目标地块相邻地块 2016 年、2017 年、2018 年土地成交确认书，拟出让土地的地价参考上述出让土地价格。

查询上街区 2015 年-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.3%、1.2%、4.6%，近三年平均增速 4.37%；2018 年上街区经济增长预期目标确定为 9%。根据“河南省自然资源厅”网站公布的全省重点城市地价动态监测信息，2015 年至 2017 年全市居住用地地价同比增长率分别为 10.07%、12.92%、8.91%，平均值为 10.63%；全市商业用地地价同比增长率分别为 8.41%、11.92%、9.01%，平均值为 9.78%；全市工业用地地价同比增长率分别为 2.91%、3%、2.74%，平均值为 2.92%。本次预测按照上街区近三年 GDP 增速、上街区 2018 年 GDP 目标增速与郑州市近三年住宅用地、商业用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速为 2.92%。

（二）出让产生的净现金流入

假设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。分别以本次预测住宅用地、商业



用地地价增速 4.37% 的 100%、90%、80% 比例、工业用地地价增速 2.92% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，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、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金和新增建设用地使用费的情况，按照谨慎性原则，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：

河南省郑州市上街区土地储备项目用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增速的 80%
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	296.12	292.40	288.72
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	1,865.82	1,849.81	1,833.89
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	22,436.99	22,155.01	21,875.40
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	5,235.77	5,170.01	5,104.78
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	52,192.74	51,536.81	50,886.36
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	8,008.06	7,907.45	7,807.70
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	3,469.23	3,425.54	3,382.19
	合计	93,504.73	92,337.03	91,179.04

三、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，本次由各土地储备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的查询，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开始挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地和商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92% 的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增速的情况下，河南省郑州市上街区各个土地储备项目本息覆盖倍数详细计算如下：

河南省郑州市上街区土地储备项目收益及覆盖倍数计算汇总情况

表 1-1：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 4.37% 的 100%、工业用地地价增速 2.92% 的 100% 的比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍



数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年	15,000.00	675.00	15,675.00	93,504.73
合计	15,000.00	2,025.00	17,025.00	93,504.73
本息覆盖倍数				5.49

表 1-2：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 4.37% 的 90%、工业用地地价增速 2.92% 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	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年	15,000.00	675.00	15,675.00	92,337.03
合计	15,000.00	2,025.00	17,025.00	92,337.03
本息覆盖倍数				5.42

表 1-3：按本次预测住宅用地、商业用地地价增速 4.37% 的 80%、工业用地地价增速 2.92% 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	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		675.00	675.00	
第二年		675.00	675.00	
第三年		675.00	15,675.00	91,179.04
合计	15,000.00	2,025.00	17,025.00	91,179.04
本息覆盖倍数				5.36

附件：河南省郑州市上街区土地储备项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国注册会计师：



二零一八年十二月十六日

中国注册会计师：





附件：

河南省郑州市上街区土地储备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

本次预测以河南省郑州市上街区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、上街区近三年 GDP 增速、上街区 2018 年 GDP 目标增速与郑州市近三年住宅用地、商业用地、工业用地地价平均增速；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、农业土地开发资金和新增建设用地使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制河南省郑州市上街区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 4.37% 和工业用地地价增速 2.92% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

上街区 2015 年-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.3%、1.2%、4.6%，近三年平均增速 4.37%，2018 年上街区经济增长预期目标增速为 9%。根据“河南省自然资源厅”网站公布的全省重点城市地价动态监测信息，2015 年至 2017 年全市居住用地地价同比增长率分别为 10.07%、12.92%、8.91%，平均值为 10.63%；全市商业用地地价同比增长率分别为 8.41%、11.92%、9.01%，平均值为 9.78%；全市工业用地地价同比增长率分别为 2.91%、3%、2.74%，平均值为 2.92%。本次预测按照上街区近三年 GDP 增速、上街区 2018 年 GDP 目标增速与郑州市近三年住宅用地、商业用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速为 2.92%。

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）建设单位基本情况

单位名称：郑州市上街区土地储备中心

单位住所：河南省郑州市上街区中心路 26 号

单位性质：事业单位

法定代表人：张志贤

经费来源：财政补助收入

开办资金：人民币 27 万元

举办单位：郑州市上街区国土资源局

宗旨和业务范围：为土地资源的合理配置和可持续发展提供土地储备管理服务，制度收购储备计划，适时收购储备土地，对实施“优二兴三”和企业改制的存量土地进行收购，经营和管理区政府依法收回的违法土地、闲置抛荒土地和无主土地并纳入土地储备体系，对收购储备的土地进行拆迁、整理、出让前的合同利用及组织预出让、筹集、运作和管理土地收购、储备和预出让资金。

有效期限：自 2017 年 01 月 10 日至 2022 年 01 月 10 日

单位简介：郑州市上街区土地储备中心于 2002 年依据郑州市上街区机构编制委员会上编（2002）15 号文件成立，隶属土地房产管理局领导（副科）。2004 年根据郑州市上街区机构编制委员会（上编（2004）03 号）文《关于变更区土地储备中心隶属关系的通知》，区土地储备中心由隶属区土地房产管理局改为区人民政府直属正科级事业单位。2010 年根据上街区区委区政府关于印发《郑州市上街区人民政府机构改革实施意见》的通知，积极推行“大部门”制的有关要求，上街区土地储备中心由区人民政府直属事业单位调整为区国土资源局下设正科级事业单位。内设 5 个科室：办公室、征收科、收购科、财务科、整理科。主要职责：根据土地利用总体规划、城市规划和土地市场需求，制定收购储备计划；代表政府对新增建设用和城市存量土地实施征收（征用）、收回、收购、置换、



补偿等事务性工作；对区政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地和无主土地进行储备；负责储备土地开发项目的规划编制，并委托区地产公司对储备土地进行拆迁、整理、前期开发和经营管理；做好出让前的准备工作，筹集、运作、管理土地收购、储备和出让资金；及时向社会公布政府储备土地的有关信息；承担区政府交办的其他土地收购储备任务。

（二）河南省郑州市上街区土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

河南省郑州市上街区本次用于资金平衡的土地涉及七宗土地储备地块，具体情况如下：

（1）郑州市上街区“峡窝镇北峡窝村土地收储项目”

该地块位于汝南路以东，漓江路南北两侧区域，规划用途为住宅用地，征收面积为 14,021.47 m²，实际出让面积为 3,881.22 m²，资金需求为 127.7656 万元。

（2）郑州市上街区“峡窝镇沙固村土地收储项目”

该地块位于陇海铁路以南，昆仑路东西两侧，规划用途为工业用地，征收面积为 67,403.00 m²，实际出让面积为 57,171.62 m²，资金需求为 753.0436 万元。

（3）郑州市上街区“峡窝镇魏岗村土地收储项目”

该地块位于五云路以南，登封路以西，规划用途为住宅用地，征收面积为 315,627.11 m²，实际出让面积为 294,081.14 m²，资金需求为 2,702.3868 万元。

（4）郑州市上街区“峡窝镇方顶村土地收储项目”

该地块位于方顶村，规划用途为住宅用地，征收面积为 63,950.99 m²，实际出让面积为 63,950.92 m²，资金需求为 2,770.8864 万元。

（5）郑州市上街区“峡窝镇柏庙村土地收储项目”

该地块位于五云路南北两侧，登封路东西两侧，规划用途为住宅用地，征收面积为 779,980.90 m²，实际出让面积为 684,089.22 m²，资金需求为 6,757.7562 万元。

（6）郑州市上街区“工业路街道办事处朱寨村土地收储项目”

该地块位于白云路以南、登封路以东，淮阳路以西，规划用途为住宅用地，征收面积为 128,593.04 m²，实际出让面积为 97,812.16 m²，资金需求为 1,541.1346 万元。



(7) 郑州市上街区“工业路街道办事处东柏社村土地收储项目”

该地块位于蓝天路以北、通航六路以东，规划用途为商业用地，征收面积为 89,645.65 m²，实际出让面积为 68,361.61 m²，资金需求为 347.0268 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

河南省郑州市上街区七个土地储备项目涉及土地储备地块共计七宗，总资金需求 15,000 万元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积 (m ²)	资金需求 (万元)
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	14,021.47	127.7656
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	67,403.00	753.0436
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	315,627.11	2,702.3868
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	63,950.99	2,770.8864
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	779,980.90	6,757.7562
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	128,593.04	1,541.1346
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	89,645.65	347.0268
合计		1,459,222.16	15,000.00

(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资金。

3、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政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，专项用于偿还债券本息。



4、项目收益及现金流入预测项目说明

(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。郑州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，又能加快改善农村住宅条件、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 土地市场情况

经查询中国土地市场网郑州市上街区土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的住宅用地 3 宗、商业用地 3 宗、工业用地 3 宗。本次评价参考以下土地出让情况进行预测。

其详细情况如下表：

A、河南省郑州市上街区土地储备项目周边住宅土地出让情况表

序号	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	汝南路西侧、龙江路南侧	1.0-2.5	53,235.61	17,632.00	3,312.07	2018/9/18	住宅
2	登封路以东、规划路以北	1.0-1.5	62,055.95	30,170.00	4,861.74	2017/11/3	住宅
3	济源路中段北侧	1.0-3.5	5,432.42	1,604.00	2,952.64	2017/9/28	住宅

B、河南省郑州市上街区土地储备项目周边商业土地出让情况表

序号	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	登封路西侧，锦江北路北侧	1.0-3.5	32,706.09	7,809.60	2,387.81	2016/12/23	商业
2	登封路西侧，锦江北路北侧	1.0-3.0	11,734.43	1,743.70	1,485.97	2016/12/23	商业
3	蓝天路以北，通航六路东侧	0.0-2.0	49,070.23	11,150.00	2,272.25	2016/12/28	商业

C、河南省郑州市上街区储备项目周边工业土地出让情况表

序号	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	龙江路南侧	≥1	19,270.79	871.00	451.98	2018/9/11	工业



序号	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
2	许昌路北侧	≥1	20,223.18	850.00	420.31	2017/9/8	工业
3	上街区峨眉路东侧、许昌路北侧	1.0-1.6	92,986.13	4,032.00	433.61	2018/5/11	工业

②项目区土地出让价格预测

河南省郑州市上街七宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况以及区域分布情况，将宗地分为住宅一三五区、住宅四六区、商业区、工业区。各区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。各区单价预测具体如下：

A、住宅一三五区

该区涉及三宗土地，分别为峡窝镇北峡窝村土地、峡窝镇魏岗村土地、峡窝镇柏庙村土地，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	汝南路西侧、龙江路南侧	53,235.61	17,632.00	3,312.07	-20.00%	1/3	883.22
2	登封路以东、规划路以北	62,055.95	30,170.00	4,861.74	-21.02%	1/3	1,279.93
3	济源路中段北侧	5,432.42	1,604.00	2,952.64	-2.63%	1/3	958.33
	综合单价					1.00	3,121.48

B、住宅四六区

该区涉及两宗土地，分别为峡窝镇方顶村土地、工业路街道办事处朱寨村土地，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	汝南路西侧、龙江路南侧	53,235.61	17,632.00	3,312.07	-16.00%	1/3	927.38
2	登封路以东、规划路以北	62,055.95	30,170.00	4,861.74	-17.02%	1/3	1,344.76
3	济源路中段北侧	5,432.42	1,604.00	2,952.64	9.37%	1/3	1,076.43
	综合单价					1.00	3,348.57

C、商业区

该片区涉及一宗土地，为工业路街道办事处东柏社村土地，单位价格预测如下表：



序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	登封路西侧，锦江北路北侧	32,706.09	7,809.60	2,387.81	0.62%	1/3	800.87
2	登封路西侧，锦江北路北侧	11,734.43	1,743.70	1,485.97	4.62%	1/3	518.21
3	蓝天路以北，通航六路东侧	49,070.23	11,150.00	2,272.25	0.62%	1/3	762.11
	综合单价					1.00	2,081.19

D、工业区

该片区涉及一宗土地，为峡窝镇沙固村土地，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	龙江路南侧	19,270.79	871.00	451.98	-4.00%	1/3	144.63
2	许昌路北侧	20,223.18	850.00	420.31	-5.31%	1/3	132.66
3	上街区峨眉路东侧、许昌路北侧	92,986.13	4,032.00	433.61	-7.34%	1/3	133.93
	综合单价					1.00	411.22

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速（分别以住宅用地、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92%的 100%、90%、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、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92%的 100%

河南省郑州市上街区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	1,211.52	1,264.46	1,319.72	1,377.39
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	2,351.03	2,419.68	2,490.33	2,563.05
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	91,796.94	95,808.47	99,995.30	104,365.09
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	21,414.41	22,350.22	23,326.92	24,346.31
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	213,537.31	222,868.89	232,608.26	242,773.24
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	32,753.09	34,184.40	35,678.26	37,237.40



序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	14,227.35	14,849.09	15,498.00	16,175.26
土地出让收入		377,291.65	393,745.21	410,916.79	428,837.74

测算表二：预计住宅用地、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92% 的 90%。

河南省郑州市上街区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	1,211.52	1,259.17	1,308.69	1,360.16
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	2,351.03	2,412.82	2,476.23	2,541.31
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	91,796.94	95,407.31	99,159.68	103,059.63
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	21,414.41	22,256.64	23,131.99	24,041.77
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	213,537.31	221,935.73	230,664.46	239,736.49
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	32,753.09	34,041.27	35,380.11	36,771.61
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	14,227.35	14,786.91	15,368.48	15,972.92
土地出让收入		377,291.65	392,099.85	407,489.64	423,483.89

测算表三：预计住宅用地、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92% 的 80%

河南省郑州市上街区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	1,211.52	1,253.87	1,297.71	1,343.08
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	2,351.03	2,405.95	2,462.15	2,519.67
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	91,796.94	95,006.16	98,327.58	101,765.11
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	21,414.41	22,163.06	22,937.88	23,739.79
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	213,537.31	221,002.57	228,728.82	236,725.18
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	32,753.09	33,898.14	35,083.22	36,309.73



序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	14,227.35	14,724.74	15,239.52	15,772.29
	土地出让收入	377,291.65	390,454.49	404,076.88	418,174.85

(3) 土地出让收益额及覆盖倍数预测

按债券自拟申请使用开始日起第三年开始土地挂牌交易，并于第三年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：预测土地价格增长率为住宅、商业用地地价增速4.37%、工业用地地价增速2.92%的情况下的收益额及覆盖倍数

河南省郑州市上街区土地储备项目第三年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	8	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~8))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×35×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	新增建设用地使用费(面积×24)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	万元	1,377.39	296.12	1,377.39	4.08	27.55	41.32	41.32	9.31	35.85	35.85	145.01	2.04
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	万元	2,563.05	1,865.82	2,563.05	60.03	51.26	76.89	76.89	137.21	216.08	216.08	854.70	2.18
3	峡窝镇魏魏岗村土地收储项目	万元	104,365.09	22,436.99	104,365.09	308.79	2,087.30	3,130.95	3,130.95	705.79	2,716.40	2,716.40	3,067.21	7.32
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	万元	24,346.31	5,235.77	24,346.31	67.15	486.93	730.39	730.39	153.48	635.29	635.29	3,144.96	1.66
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	万元	242,773.24	52,192.74	242,773.24	718.29	4,855.46	7,283.20	7,283.20	1,641.81	6,318.87	6,318.87	7,670.05	6.80
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	万元	37,237.40	8,008.06	37,237.40	102.70	744.75	1,117.12	1,117.12	234.75	971.67	971.67	1,749.19	4.58
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	万元	16,175.26	3,469.23	16,175.26	71.78	323.51	485.26	485.26	164.07	413.15	413.15	393.88	8.81
	合计	万元	428,837.74	93,504.73	428,837.74	1,332.82	8,576.76	12,865.13	12,865.13	3,046.42	11,307.31	11,307.31	17,025.00	5.49



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表五：预测土地价格增长率为住宅、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92% 情况下的收益额及覆盖倍数
 河南省郑州市上街区土地储备项目第三年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	8	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~8))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×35×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	新增建设用地使用费(面积×24)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	万元	1,360.16	292.40	1,360.16	4.08	27.20	40.80	40.80	9.31	35.39	35.39	145.01	2.02
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	万元	2,541.31	1,849.81	2,541.31	60.03	50.83	76.24	76.24	137.21	214.08	214.08	854.70	2.16
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	万元	103,059.63	22,155.01	103,059.63	308.79	2,061.19	3,091.79	3,091.79	705.79	2,681.15	2,681.15	3,067.21	7.22
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	万元	24,041.77	5,170.01	24,041.77	67.15	480.84	721.25	721.25	153.48	627.06	627.06	3,144.96	1.64
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	万元	239,736.49	51,536.81	239,736.49	718.29	4,794.73	7,192.09	7,192.09	1,641.81	6,236.88	6,236.88	7,670.05	6.72
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	万元	36,771.61	7,907.45	36,771.61	102.7	735.43	1,103.15	1,103.15	234.75	959.09	959.09	1,749.19	4.52
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	万元	15,972.92	3,425.54	15,972.92	71.78	319.46	479.19	479.19	164.07	407.68	407.68	393.88	8.70
	合计	万元	423,483.89	92,337.03	423,483.89	1332.82	8,469.68	12,704.51	12,704.51	3,046.42	11,161.33	11,161.33	17,025.00	5.42



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表六：预测土地价格增长率为住宅、商业用地地价增速 4.37%、工业用地地价增速 2.92% 情况下的收益额及覆盖倍数
河南省郑州市上街区土地储备项目第三年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	8	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~8))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×35×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	新增建设用地使用费(面积×24)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	万元	1,343.08	288.72	1,343.08	4.08	26.86	40.29	40.29	9.31	34.92	34.92	145.01	1.99
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	万元	2,519.67	1,833.89	2,519.67	60.03	50.39	75.59	75.59	137.21	212.09	212.09	854.70	2.15
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	万元	101,765.11	21,875.40	101,765.11	308.79	2,035.30	3,052.95	3,052.95	705.79	2,646.20	2,646.20	3,067.21	7.13
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	万元	23,739.79	5,104.78	23,739.79	67.15	474.80	712.19	712.19	153.48	618.91	618.91	3,144.96	1.62
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	万元	236,725.18	50,886.36	236,725.18	718.29	4,734.50	7,101.76	7,101.76	1,641.81	6,155.57	6,155.57	7,670.05	6.63
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	万元	36,309.73	7,807.70	36,309.73	102.70	726.19	1,089.29	1,089.29	234.75	946.62	946.62	1,749.19	4.46
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	万元	15,772.29	3,382.19	15,772.29	71.78	315.45	473.17	473.17	164.07	402.27	402.27	393.88	8.59
	合计	万元	418,174.85	91,179.04	418,174.85	1,332.82	8,363.49	12,545.24	12,545.24	3,046.42	11,016.58	11,016.58	17,025.00	5.36



根据上述测算，在按预测住宅用地、商业用地地价增速为 4.37%、工业用地地价增速为 2.92% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 93,504.73 万元，本息覆盖倍数 5.49 倍；

在按预测住宅用地、商业用地地价增速为 4.37% 的 90%、工业用地地价增速为 2.92% 的 90% 计算土地价格增速时，用于资金平衡土地相关收益为 92,337.03 万元，本息覆盖倍数 5.42 倍；

在按预测住宅用地、商业用地地价增速为 5.4% 的 80%、工业用地地价增速为 2.92% 的 80% 计算土地价格增速时，用于资金平衡土地相关收益为 91,179.04 万元，本息覆盖倍数 5.36 倍。

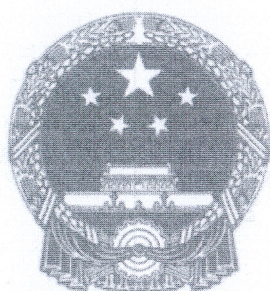
（三）还本付息的测算

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，本次评价的河南省郑州市上街区土地储备项目，在住宅用地、商业用地地价增速 4.37% 的 100%、90%、80% 比例增长、工业用地地价增速 2.92% 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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）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。

本报告中的七个土地储备项目，以河南省郑州市上街区住房和城乡建设局出具的规划用地性质作为测算依据，上述七个项目可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



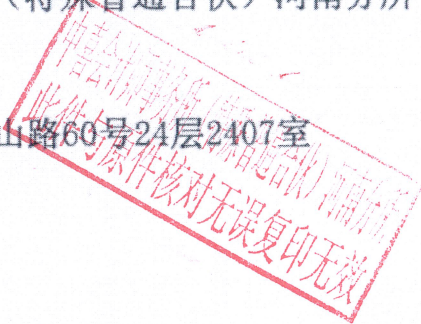
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 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 王宣稼
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

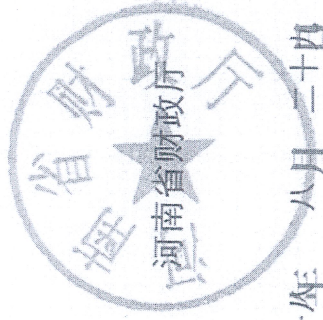


2014 03 05

证书序号: 5003321

说明

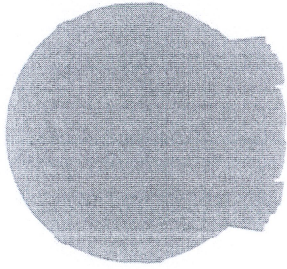
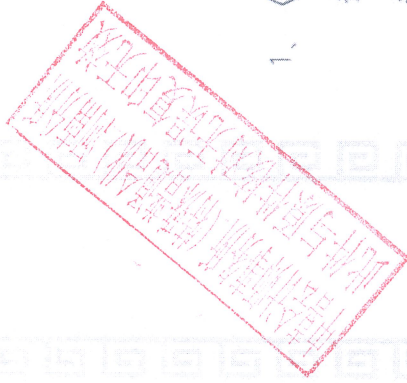
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持分所执业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

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) 河南分所

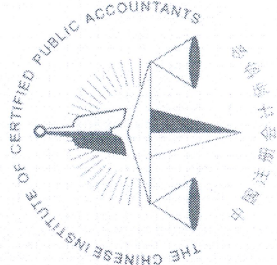
负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



姓名 Full name 王宜禄
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-05-10
 工作单位 Working unit 中嘉会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752264944666%36659619069125>

中嘉会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 此件与原件核对无误复印无效

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: 410100090036
No. of Certificate

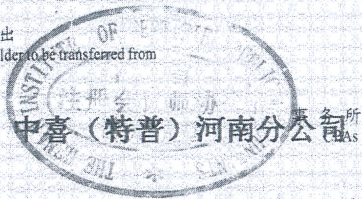
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752264944666%36619069125>

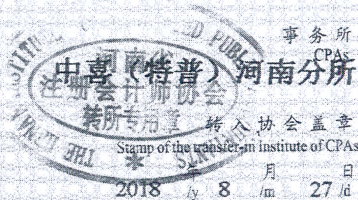
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日
/y /m /d

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

事务所
CPAs

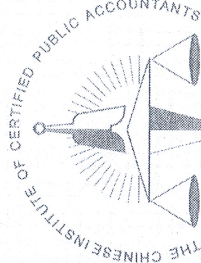
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效



姓名 王先锋
 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(特殊普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号码 412325197812016010
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/Print?id=460477841701293484922708828346>

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: 410100090035
 No. of Certificate

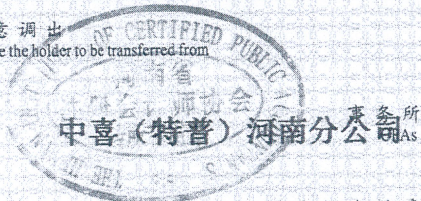
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA

发证日期: 2007年 月 日
 Date of Issuance 2007/y 月/m d/d 26

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs
转所
协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d