

2019年河南省郑州市中牟县

土地储备项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2018】第0008号



# 目 录

---

项 目 名 称	页 码
报告正文	1-2
2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）	3-8
2017 年度第 5 批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村）	9-14
2017 年度第 18 批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村）	15-20
2017 年度第 10 批乡镇建设征收土地（大孟安置区）	21-26
2018 年度第 1 批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）	27-32
2018 年度第 2 批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）	33-38
2018 年度第 5 批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村）	39-44
2018 年度第 8 批城乡建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区、文创园综合执法大队）	45-50

# 2019年河南省郑州市土地储备项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2018】第0008号

我们接受委托，对2019年河南省郑州市土地储备专项债券项目（以下统称“本次专项债券”）涉及的郑州市中牟县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，本次评价的郑州市中牟县相关土地储备项目，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。

项目收益评价说明见附件

(本页无正文)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)  
河南分所



二〇一八年十二月二十日

中国注册会计师



中国注册会计师



附件 1 :

## 中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地(华谊兄弟) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地(华谊兄弟)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表。

### 二、项目收益预测假设

(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、项目收益预测编制说明

(一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土地专项债券17,895.30万元,用于中牟县2016

年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	17,895.30万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

## （二）土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：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中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟），位于大孟镇李小安村、王林庄村区域。

### 2、项目内容与规模

中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）收储面积为471.03亩，扣除安置土地、基础设施建设及公共配套用地后，

可供出让居住用地面积约为344.14亩，2021年计划出让344.14亩。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）总投资为22,369.13万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

#### (2) 资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为17,895.30万元。

#### (四) 资金平衡

##### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为17,895.30万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	17,895.30	-	17,895.30	4.50%	805.29
第二年	17,895.30	-	17,895.30	4.50%	805.29
第三年	17,895.30	17,895.30	-	4.50%	805.29
合计	/	17,895.30	/	/	2415.87

##### 2、预计出让产生的净收益

#### (1) 基本假设条件及依据

根据本次申请土储专项债券涉及的中牟县2016年度第16批乡

镇建设征收土地（华谊兄弟）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次土储专项债券涉及的中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

（2）假设将于2021年出让的344.14亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
471.03	344.14	1,260.00	630.00	216,808.20

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的专项土储债券资金将全部用于中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速 ( 8.00% ) 的80%测算收益情况及覆盖倍数 :

项目	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	216,808.20	-	-	-
按 8.00%的 80%增速	-	-	261,156.35	261,156.35
权重	-	-	100.00%	
预计土地出让收入	-	-	261,156.35	261,156.35
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	7,834.69	7,834.69
2-2 国有土地收益基金	-	-	5,223.13	5,223.13
2-3 农业土地开发资金	-	-	206.48	206.48
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	458.85	458.85
2-5 土地出让业务费	-	-	5,223.13	5,223.13
2-6 保障性安居工程资金	-	-	7,834.69	7,834.69
小计	-	-	26,780.97	26,780.97
净收益 (1-2) 小计	-	-	234,375.38	234,375.38
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	23,437.54	23,437.54
3-2 教育资金	-	-	23,437.54	23,437.54
净收益扣除小计	-	-	46,875.08	46,875.08
净收益(1-2-3)	-	-	187,500.30	187,500.30
应付债券利息	805.29	805.29	805.29	2,415.87
应付债券本金	-	-	17,895.30	17,895.30
应付债券本息和	805.29	805.29	18,700.59	20,311.17
本息覆盖倍数				9.23

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，本次测算的中牟县2016年度第16批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）项目，在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8.00%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数9.23，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。

附件 2 :

## 中牟县 2017 年度第 5 批乡镇建设征收土地 (普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地(普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表。

### 二、项目收益预测假设

(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、项目收益预测编制说明

(一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土储专项债券资金12,101.39万元,用于中牟县

2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	12,101.39万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

## （二）土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：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中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村），位于大孟镇大孟村、朱大汉村区域。

### 2、项目内容与规模

2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世，大孟镇大孟村、朱大汉村）收储面积为440.11亩，其中有232.72亩为可供出让土地面积，且计划于2021年出让。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世，大孟镇大孟村、朱大汉村）总投资为15,126.74万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

#### (2) 资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券，其中本次申请使用土地储备专项债券资金为12,101.39万元。

#### (四) 资金平衡

##### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为12,101.39万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	12,101.39	-	12,101.39	4.50%	544.56
第二年	12,101.39	-	12,101.39	4.50%	544.56
第三年	12,101.39	12,101.39	-	4.50%	544.56
合计	-	12,101.39	-	-	1,633.69

##### 2、预计出让产生的净收益

#### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的中牟县2017年度第5批乡镇建设征收

土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

（2）假设将于2021年出让的232.72亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
440.11	232.72	1,260.00	630.00	146,612.97

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	146,612.97	-	-	146,612.97
按8.00%的80%增速	-	-	176,602.67	176,602.67
权重	-	-	100.00%	
预计土地出让收入	-	-	176,602.67	176,602.67
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	5,298.08	5,298.08
2-2 国有土地收益基金	-	-	3,532.05	3,532.05
2-3 农业土地开发资金	-	-	139.63	139.63
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	310.29	310.29
2-5 土地出让业务费	-	-	3,532.05	3,532.05
2-6 保障性安居工程资金	-	-	5,298.08	5,298.08
小计	-	-	18,110.19	18,110.19
净收益(1-2)小计	-	-	158,492.48	158,492.48
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	15,849.25	15,849.25
3-2 教育资金	-	-	15,849.25	15,849.25
净收益扣除小计	-	-	31,698.50	31,698.50
净收益(1-2-3)	-	-	126,793.99	126,793.99
应付债券利息	-	-	1,633.69	1,633.69
应付债券本金	-	-	12,101.39	12,101.39
应付债券本息和	-	-	3,735.08	3,735.08
本息覆盖倍数				9.23

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，本次测算的中牟县2017年度第5批乡镇建设征收土地项目（普罗旺世、大孟镇大孟村、朱大汉村），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8.00%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数9.23，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。

附件 3 :

**中牟县 2017 年度第 18 批乡镇建设征收土地  
(普罗旺世, 大孟镇朱大汉村)  
项目收益评价说明**

**一、项目收益预测编制基础**

本次预测以中牟县 2017 年度第 18 批乡镇建设征收土地 ( 普罗旺世, 大孟镇朱大汉村 ) 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、近几年中牟县土地成交的情况、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, 编制本次专项债券土地出让收益预测表。

**二、项目收益预测假设**

( 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、项目收益预测编制说明**

( 一 ) 本次申请专项债券资金情况

中牟县政府本次申请使用12,828.74万元土地储备专项债券，用于中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	12,828.74万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

## （二）土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

## （三）项目概况

### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村），位于大孟镇朱大汉村区域。

### 2、项目内容与规模

牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村）收储面积为246.71亩，均为可供出让土地面积，且计划于2021年出让。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村）总投资为16,035.92万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

#### （2）资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为12,828.74万元。

#### （四）资金平衡

##### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为12,828.74万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	12,828.74	-	12,828.74	4.50%	577.29
第二年	12,828.74	-	12,828.74	4.50%	577.29
第三年	12,828.74	12,828.74	-	4.50%	577.29
合计	-	12,828.74	-	-	1,731.88

##### 2、预计出让产生的净收益

#### （1）基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的中牟县2017年度第18批乡镇建设征

收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速我们以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

（2）假设将于2021年出让的246.71亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
246.71	246.71	1,260.00	630.00	155,425.10

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地（普罗旺世、大孟镇朱大汉村），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	155,425.10	-	-	155,425.10
按 8.00%的 80%增速	-	-	155,425.10	155,425.10
权重	-	-	100.00%	
预计土地出让收入	-	-	187,217.32	187,217.32
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	5,616.52	5,616.52
2-2 国有土地收益基金	-	-	3,744.35	3,744.35
2-3 农业土地开发资金	-	-	148.02	148.02
2-4 新增建设用地上缴使用费	-	-	328.94	328.94
2-5 土地出让业务费	-	-	3,744.35	3,744.35
2-6 保障性安居工程资金	-	-	5,616.52	5,616.52
小计	-	-	19,198.70	19,198.70
净收益(1-2)小计	-	-	168,018.62	168,018.62
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	16,801.86	16,801.86
3-2 教育资金	-	-	16,801.86	16,801.86
净收益扣除小计	-	-	33,603.72	33,603.72
净收益(1-2-3)	-	-	134,414.90	134,414.90
应付债券利息	-	-	1,731.88	1,731.88
应付债券本金	-	-	12,828.74	12,828.74
应付债券本息和	-	-	14,560.62	14,560.62
本息覆盖倍数				9.23

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，本次测算的中牟县2017年度第18批乡镇建设征收土地项目（普罗旺世、大孟镇朱大汉村），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8.00%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数9.23，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。

附件 4 :

## 中牟县 2017 年度第 10 批乡镇建设征收土地 (大孟安置区) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地(大孟安置区)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表。

### 二、项目收益预测假设

(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、项目收益预测编制说明

(一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土地专项债券为3,197.70万元，用于中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	3,197.70万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

## （二）土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

## （三）项目概况

### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区），位于大孟镇沙岗王村、朱大汉村区域。

### 2、项目内容与规模

中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区）收储

面积为615.34亩，均为可供出让土地面积，且计划于2021年出让。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区）总投资为3,997.13万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

#### (2) 资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为3,197.70万元。

#### (四) 资金平衡

##### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为3,197.70万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	3,197.70	-	3,197.70	4.50%	143.90
第二年	3,197.70	-	3,197.70	4.50%	143.90
第三年	3,197.70	3,197.70	-	4.50%	143.90
合计	-	3,197.70	-	-	431.70

##### 2、预计出让产生的净收益

#### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的中牟县2017年度第10批乡镇建设征

收土地（大孟安置区）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

（2）假设将于2021年出让的615.34亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
615.34	615.34	1,260.00	630.00	387,664.20

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	387,664.20	-	466,960.97	466,960.97
按8.00%的80%增速	-	-		
权重	-	-	100.00%	
预计土地出让收入	-	-	466,960.97	466,960.97
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	14,008.83	14,008.83
2-2 国有土地收益基金	-	-	9,339.22	9,339.22
2-3 农业土地开发资金	-	-	369.20	369.20
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	820.45	820.45
2-5 土地出让业务费	-	-	93,392.19	93,392.19
2-6 保障性安居工程资金	-	-	140,088.29	140,088.29
小计	-	-	258,018.19	258,018.19
净收益(1-2)小计	-	-	208,942.78	208,942.78
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	20,894.28	20,894.28
3-2 教育资金	-	-	20,894.28	20,894.28
净收益扣除小计	-	-	41,788.56	41,788.56
净收益(1-2-3)	-	-	167,154.22	167,154.22
应付债券利息	143.90	143.90	143.90	431.70
应付债券本金	-	-	3,197.70	3,197.70
应付债券本息和	143.90	143.90	3,341.60	3,629.40
本息覆盖倍数				46.06

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，本次测算的中牟县2017年度第10批乡镇建设征收土地（大孟安置区），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数46.06，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。

附件 5 :

## 中牟县 2018 年度第 1 批城乡挂钩试点项目征收土地 (普罗旺世) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地(普罗旺世)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表。

### 二、项目收益预测假设

(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、项目收益预测编制说明

(一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土地专项债券为21,402.58万元，用于中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	21,402.58万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

## （二）土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

## （三）项目概况

### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），位于大孟镇岳吴庄村、朱大汉村区域。

### 2、项目内容与规模

中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）收储面积为411.59亩，均为可供出让土地面积，并且计划于于2021年出让。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）总投资为26,753.22万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

#### (2) 资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为21,402.58万元。

#### (四) 资金平衡

##### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为21,402.58万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	21,402.58	-	21,402.58	4.50%	963.12
第二年	21,402.58	-	21,402.58	4.50%	963.12
第三年	21,402.58	21,402.58	-	4.50%	963.12
合计	-	21,402.58	-	-	2889.36

##### 2、预计出让产生的净收益

### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018 年GDP 增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

(2) 假设将于2021年出让的411.59亩土地，2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
411.59	411.59	1,260.00	630.00	259,301.70

### (3) 预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），偿债来源为该地块国有土地

使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	259,301.70	-	-	259,301.70
按8.00%的80%增速	-	-	-	-
权重	-	-	100.00%	-
预计土地出让收入	-	-	312,341.90	312,341.90
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	9,370.26	9,370.26
2-2 国有土地收益基金	-	-	6,246.84	6,246.84
2-3 农业土地开发资金	-	-	246.95	246.95
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	548.79	548.79
2-5 土地出让业务费	-	-	62,468.38	62,468.38
2-6 保障性安居工程资金	-	-	93,702.57	93,702.57
小计	-	-	172,583.79	172,583.79
净收益(1-2)小计	-	-	139,758.11	139,758.11
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	13,975.81	13,975.81
3-2 教育资金	-	-	13,975.81	13,975.81
净收益扣除小计	-	-	27,951.62	27,951.62
净收益(1-2-3)	-	-	111,806.49	111,806.49
应付债券利息	963.12	963.12	963.12	2,889.36
应付债券本金	-	-	21,402.58	21,402.58
应付债券本息和	963.12	963.12	22,365.70	24,291.94
本息覆盖倍数				4.60

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，本次评价的中牟县2018年度第1批城乡挂钩试点项目征收土地项目(普罗旺世)，在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8.00%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数4.60，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。

附件 6 :

## 中牟县 2018 年度第 2 批城乡挂钩试点项目征收土地 (普罗旺世) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地(普罗旺世)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表(近三年GDP(8.00%)平均增速的80%比例作为土地价格的增幅)。

### 二、项目收益预测假设

(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、项目收益预测编制说明

### (一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土地专项债券资金为24,007.70万元，用于中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	24,007.70万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

### (二) 土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

### (三) 项目概况

#### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），位于大孟镇岳吴庄村、朱大汉村。

## 2、项目内容与规模

中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）收储面积为461.69亩，均为可供出让土地面积，并且计划于2021年出让。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）总投资为30,009.62万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

### （2）资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用土专项债券资金为24,007.70万元。

### （四）资金平衡

#### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为24,007.70万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，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	24,007.70	-	24,007.70	4.50%	1,080.35
第二年	24,007.70	-	24,007.70	4.50%	1,080.35
第三年	24,007.70	24,007.70	-	4.50%	1,080.35
合计	-	24,007.70	-	-	3,241.05

## 2、预计出让产生的净收益

### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地（普罗旺世）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

(2) 假设将于2021年出让的1000亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
461.69	461.69	1,260.00	630.00	290,864.70

### (3) 预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2018年度第2批城乡

挂钩试点项目征收土地（普罗旺世），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年（万元）	2020年（万元）	2021年（万元）	合计（万元）
1、基准数据	290,864.70	-	-	290,864.70
按8.00%的80%增速	-	-	-	-
权重	-	-	100.00%	-
预计土地出让收入	-	-	350,361.12	350,361.12
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	10,510.83	10,510.83
2-2 国有土地收益基金	-	-	7,007.22	7,007.22
2-3 农业土地开发资金	-	-	277.01	277.01
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	615.59	615.59
2-5 土地出让业务费	-	-	70,072.22	70,072.22
2-6 保障性安居工程资金	-	-	105,108.33	105,108.33
小计	-	-	193,591.21	193,591.21
净收益（1-2）小计	-	-	156,769.90	156,769.90
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	15,676.99	15,676.99
3-2 教育资金	-	-	15,676.99	15,676.99
净收益扣除小计	-	-	31,353.98	31,353.98
净收益(1-2-3)	-	-	125,415.92	125,415.92
应付债券利息	1,080.35	1,080.35	1,080.35	3,241.05
应付债券本金			24,007.70	24,007.70
应付债券本息和	1,080.35	1,080.35	25,088.05	27,248.75
本息覆盖倍数				4.60

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，本次测算的中牟县2018年度第2批城乡挂钩试点项目征收土地项目（普罗旺世），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数4.60，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。

附件 7 :

## 中牟县 2018 年度第 5 批城乡挂钩试点项目征收土地 ( 红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村 ) 项目收益评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测以中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地 ( 红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村 ) 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、近几年中牟县土地成交的情况、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，编制本次专项债券土地出让收益预测表。

### 二、项目收益预测假设

( 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、项目收益预测编制说明

### (一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用土地专项债券资金为12,723.83万元，用于中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	12,723.83万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

### (二) 土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

### (三) 项目概况

#### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村），位于大

孟镇大孟村、大庙李村区域及岩庄店村。

## 2、项目内容与规模

中牟县 2018 年度第 5 批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村）收储面积为 244.68 亩，均为可供出让面积，且计划于 2021 年出让。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

中牟县 2018 年度第 5 批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村）总投资为 15,904.79 万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

### （2）资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为 12,723.83 万元。

### （四）资金平衡

#### 1、应付本息情况

本次申请使用土储专项债券资金为 12,723.83 万元，假设债券票面利率为 4.50%，期限 3 年，每年支付一次利息，到期一次还本，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
2019 年	12,723.83	-	12,723.83	4.50%	572.57

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
2020年	12,723.83	-	12,723.83	4.50%	572.57
2021年	12,723.83	12,723.83	-	4.50%	572.57
合计	-	12,723.83	-	-	1,717.72

## 2、预计出让产生的净收益

### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的郑州市中牟县中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的郑州市中牟县中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速我们以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

(2) 假设将于2021年出让的244.68亩土地，于2021年全部出让

所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
244.68	244.68	1260.00	630.00	154,148.40

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019年（万元）	2020年（万元）	2021年（万元）	合计（万元）
1、基准数据	154,148.40	-	-	154,148.40
按8.00%的80%增速	-	-	185,679.48	185,679.48
权重	-	-	100%	
预计土地出让收入	-	-	185,679.48	185,679.48
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	5,570.38	5,570.38
2-2 国有土地收益基金	-	-	3,713.59	3,713.59
2-3 农业土地开发资金	-	-	146.81	146.81
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	326.24	326.24
2-5 土地出让业务费	-	-	3,713.59	3,713.59
2-6 保障性安居工程资金	-	-	5,570.38	5,570.38
小计	-	-	19,041.00	19,041.00
净收益（1-2）小计	-	-	166,638.48	166,638.48
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	16,663.85	16,663.85
3-2 教育资金	-	-	16,663.85	16,663.85
净收益扣除小计	-	-	33,327.70	33,327.70
净收益（1-2-3）	-	-	133,310.79	133,310.79
应付债券利息	572.57	572.57	572.57	1,717.72
应付债券本金	-	-	12,723.83	12,723.83
应付债券本息和	572.57	572.57	13,296.40	14,441.55
本息覆盖倍数				9.23

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，本次测算的中牟县2018年度第5批城乡挂钩试点项目征收土地（红星美凯龙、大孟镇大孟村、大孟镇岩庄村），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP 平均增速8%的80%比例计算土地价格的 $增长时$ ，本息覆盖倍数9.23，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。

附件 8 :

**中牟县 2018 年度第 8 批城乡镇建设项目征收土地  
(青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小  
安社区和文创园综合执法大队)  
项目收益评价说明**

**一、项目收益预测编制基础**

本次预测以中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征收土地(青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队)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、近几年中牟县土地成交的情况、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,编制本次专项债券土地出让收益预测表。

**二、项目收益预测假设**

(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、项目收益预测编制说明**

### (一) 本次申请专项债券资金情况

本次申请使用的土地专项债券资金为13,198.77万元，用于中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队），具体情况表如下：

本次申请专项债券资金	13,198.77万元
债券期限	3年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

### (二) 土地储备机构基本情况

单位名称：中牟县土地收购储备中心

单位住所：河南省郑州市中牟县商都大街中段

企业性质：事业单位

法定代表人：刘文杰

开办资金：2.00万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12410122733872877L

宗旨和业务范围：土地收购、储备

### (三) 项目概况

#### 1、项目位置

本次专项债券涉及的中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征

收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队），位于狼城岗镇青谷堆村、雁鸣湖镇东漳西村、大孟镇芦岗村、姚家镇姚家村、雍家村、大孟镇大庙李村、刘集镇水牛段村区域。

## 2、项目内容与规模

中牟县2018年度第8批乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队）收储面积为253.82亩，均为可供出让面积，且计划于2021年出让。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

中牟县2018年度第8批乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队）总投资为16,498.47万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

### （2）资金筹措方式

资金来源为实施单位自筹和申请使用专项债券资金，其中申请使用专项债券资金为13,198.77万元。

### （四）资金平衡

#### 1、应付本息情况

本次专项债券郑州市中牟县使用规模为13,198.77万元，假设债券票面利率为4.50%，期限3年，每年支付一次利息，到期一次还本，

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	67,826.00	-	67,826.00	4.50%	3,052.17
第二年	67,826.00	-	67,826.00	4.50%	3,052.17
第三年	67,826.00	67,826.00	-	4.50%	3,052.17
合计	/	67,826.00	/	/	9,156.51

## 2、预计出让产生的净收益

### (1) 基本假设条件及依据

根据本次专项债券涉及的郑州市中牟县中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值1,260万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的50.00%即630万/亩作为参考，预测本次专项债券涉及的郑州市中牟县中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队）的土地出让收入。

郑州市中牟县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9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为8.00%，在中牟县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，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8.00%。以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收

入的增长，按照最低增速以近三年当地GDP平均增速（8.00%）的80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

（2）假设将于2021年出让的253.82亩土地，于2021年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
253.82	253.82	1,260.00	630.00	159,906.60

### （3）预计出让产生的净收益及债券本息覆盖情况

本次申请的债券资金将全部用于中牟县2018年度第8批城乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的80%测算收益情况及覆盖倍数：

单位：万元

项目	2019年（万元）	2020年（万元）	2021年（万元）	合计（万元）
1、基准数据	159,906.60	-	-	159,906.60
按8.00%的80%增速	-	-	192,615.52	192,615.52
权重	-	-	100%	
预计土地出让收入	-	-	192,615.52	192,615.52
2、土地出让基金及费用	-	-	-	-
2-1 上解省财政费用	-	-	5,778.47	5,778.47
2-2 国有土地收益基金	-	-	3,852.31	3,852.31
2-3 农业土地开发资金	-	-	152.29	152.29
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	338.43	338.43
2-5 土地出让业务费	-	-	3,852.31	3,852.31
2-6 保障性安居工程资金	-	-	5,778.47	5,778.47
小计	-	-	19,752.27	19,752.27
净收益（1-2）小计	-	-	172,863.25	172,863.25
3、土地收益提取资金	-	-	-	-
3-1 农田水利建设资金	-	-	17,286.32	17,286.32
3-2 教育资金	-	-	17,286.32	17,286.32

净收益扣除小计	-	-	34,572.65	34,572.65
净收益(1-2-3)	-	-	138,290.60	138,290.60
应付债券利息	593.94	593.94	593.94	1,781.83
应付债券本金	-	-	13,198.77	13,198.77
应付债券本息和	593.94	593.94	13,792.71	14,980.60
本息覆盖倍数				9.23

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，本次测算的中牟县2018年度第8批乡镇建设项目征收土地项目（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队），在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县GDP平均增速8.00%的80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数9.23，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。



# 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: 50033300

## 说明

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



# 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

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

批准执业日期: 2004年06月15日

发证机关:   
二〇〇四年八月十五日

中华人民共和国财政部制


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



姓名: 张宏

性别: 男

出生日期: 1972-07-28

工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司河南

身份证号码: 410105720728277

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.

证书编号: 410000040048

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

发证日期: 2001-03-30

2012年3月23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.

2013 03 25

2013 03 25





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.

2016年3月30日

2017年3月30日




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

证书编号: 110001820224  
No. of Certificate

发证日期: 2015 年 05 月 27 日  
Date of Issuance

授权机构: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

---



姓名: 宋伟杰  
Full name: 宋伟杰

性别: 男  
Sex: 男


出生日期: 1985-05-00  
Date of Birth: 1985-05-00

工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码: 410221198505063659  
Identity 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.



2016年3月30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.

2017年3月30日



2018年3月30日

年 月 日

6

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

7