



2019 年郑州市新密市土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 B 咨字 (2018) 0162 号

亚太 (集团) 会计师事务所 (特殊普通合伙)





2019 年郑州市新密市土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 B 咨字（2018）0162 号

我们接受委托，对 2019 年郑州市新密市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。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储项目，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、出让产生的净现金流入



(1) 基本假设及条件及依据

本次募集资金计划用于郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储项目，该项目位于新密市袁庄乡井沟村，项目东至战鼓山，南至溱水路，西至密州大道，北至东高速口，规划收储面积 39.9249 公顷（598.8735 亩）。收储土地主要用于商业、住宅、教育等。

根据新密市公共资源交易中心公告的土地出让信息，选取与本次收储土地距离最近的 8 宗已成交地块，并考虑本次土地储备地块容积率与上述 8 宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格基准的参考。

根据新密市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）近三年平均增速 8.67%与新密市政府工作报告预计 2018 年 GDP 增速 8.50%孰低为依据，选择以 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储项目，在 2021 年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以 2021 年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 100.00%预测	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 90.00%预测	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 80.00%预测
可用于资金平衡土地收益	82,533.47	74,411.32	66,289.14

2、应付本息情况

本次新密市土地储备项目计划募集资金 16,000.00 万元，假设融资利率 4.5%，期限三年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况见下表

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
----	--------	--------	--------	------	------



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1年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第2年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第3年	16,000.00	16,000.00		4.50%	720.00
合计		16,000.00			2,160.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

①、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	
第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	82,533.47
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	82,533.47
本息覆盖倍数	4.54			

②、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	
第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	74,411.32
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	74,411.32
本息覆盖倍数	4.10			

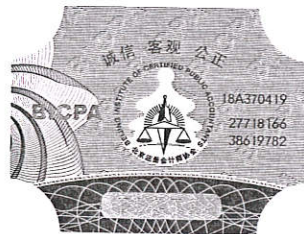


③、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第 1 年		720.00	720.00	
第 2 年		720.00	720.00	
第 3 年	16,000.00	720.00	16,720.00	66,289.14
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	66,289.14
本息覆盖倍数	3.65			

附件：项目收益及现金流入评价说明



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇一八年十二月十三日

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

本次预测以郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储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、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制新密市土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家级地方现行的法律法规、监管、财、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）项目实施单位基本情况

单位名称：新密市土地收购储备中心

企业住所：河南省新密市西大街西段

企业性质：事业单位

法定代表人：任国祥

开办资金：人民币 50 万元

宗旨和业务范围：为收购储备土地，促进新密经济发展提供服务。国家关于土地收购、储备的政策和法律法规的贯彻执行；受新密市政府委托，土地收购储备工作的组织实施；土地使用权的经济测算、成本核算和平衡组织工作的组织收购储备；征收土地补偿费用资金拨付协助做好工作；上级部门交办的其他事项。

（二）项目概况

1、项目范围及四至

新密市郑少高速新密东口用地收储项目位于新密市袁庄乡井沟村，项目东至井沟村，南至战鼓山，西至密州大道，北至郑少高速。规划收储面积 39.9249 公顷（598.8735 亩）。

2、项目内容

根据新密市规划局出具的说明，郑少高速新密东口用地收储项目计划用于商业、住宅、教育等，其中，住宅用地面积 300,848.00 平方米，商业用地面积 25,253.00 平方米，容积率为 1.8，教育用地面积 73,148.00 平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

根据新密市土地收购储备中心出具的说明，郑少高速新密东口用地收储项目总投资约 34,734.66 万元，其中，申请土地储备政府专项债券 16,000.00 万元，剩余部分由财政资金统一安排。

4、资金平衡

郑少高速新密东口用地收储项目土地预计出让时间为 2021 年，本次收储土地未出让前的还本付息资金通过财政土地出让收入安排偿还。本次收储土地的出让收益专项用于偿还债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测说明

4、应付本息情况

新密市郑少高速新密东口用地收储项目计划募集资金 16,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限三年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况见下表：

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 1 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 2 年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 3 年	16,000.00	16,000.00		4.50%	720.00

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
合计		16,000.00			2,160.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储项目，收储土地主要用于商业、住宅等。根据新密市公共资源交易中心公告的土地出让信息，选取与本次收储土地距离较近的 8 宗已成交商业、住宅地块，并考虑本次土地储备地块容积率与上述 8 宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	成交价 (万元)	容 积 率	楼面地价 (元/平 米)	土地单价 (万元/ 亩)
2018-85号 (网)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	43861.66	城镇住宅用地	19715.49	1.8	2,497.18	299.66
2018-86号 (网)	沿山路南、东方大道西侧、溱水路北侧	27199.86	城镇住宅用地	11826.794	2.3	1,890.48	289.87
2018-87号 (网)	东方大道东侧、沿山路南、振兴路西侧、溱水路北侧	57219.54	城镇住宅用地	26037.967	2.3	1,978.49	303.37
2017-50号 (网)	开阳路东、屏阳路南侧、北文峰路西	11147.95	城镇住宅	3445.831	3.0	1,030.33	206.07
2017-51号 (网)	开阳路东侧、屏阳路南侧、北文峰路西	2770.56	城镇住宅	883.2545	3.0	1,062.67	212.53
2017-59号 (网)	平安路东、栖霞街南、大鸿路西侧、嵩山大道北	17217.46	城镇住宅	5537.135	3.0	1,072.00	214.40
2017-46号 (网)	青峰路东、屏阳路南侧、规划路西侧、育才街北	19528	住宅	5977.5208	1.8	1,700.56	204.07
2017-47号 (网)	规划路东侧、屏阳路南侧、北密新路西、育才街北	19844	住宅	6078.2172	1.8	1,701.67	204.20

根据新密市 2018 年土地市场情况及项目出让周边土地价格，考虑拟出让的土地储备地块容积率与上述 8 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 8 宗已出让土地住宅平均楼面地价 1,817.64 元/平方米的 80%，即 1,454.11 元/平方米作为住宅用地出让预测楼面基准单价；因新密市近几年无与该地块相近的商业地块出让，故根据新密市城镇土地级别与基准地价显示的住宅用地基准地价为商业用地基准地价的 88%，推算出商业用地楼面价格 1,652.40 元/平方米作为商业用地楼面基准单价。

新密市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）按同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、8.10%、7.80%，近三年平均增速 8.67%，在新密市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价格及土地收入的增长，即增速为 8.50%。然后分别以 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格及收入的增长，假设本次收储土地于 2021 年挂牌出让，则预测 2021 年土地出让价格如下：

单位：人民币元

项目	基准楼面价	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00% 预测 2021 年楼面地价	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 90.00% 预测 2021 年楼面地价	以 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 80.00% 预测 2021 年楼面地价
商业用地	1,652.40	2,110.59	1,899.53	1,688.47
住宅用地	1,454.11	1,857.32	1,671.59	1,485.86

(2) 土地出让收入预测

①、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00% 比例计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目 2021 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
土地面积（平方米）	300,848.00	25,253.00
容积率	1.80	1.80
建筑面积（平方米）	541,526.40	45,455.40
预测楼面地价（万元）	0.185732	0.211059
预测土地出让收入	100,578.78	9,593.77

②、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目 2021 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
土地面积（平方米）	300,848.00	25,253.00

项目	住宅用地	商业用地
容积率	1.80	1.80
建筑面积（平方米）	541,526.40	45,455.40
预测楼面地价（万元）	0.167159	0.189953
预测土地出让收入	90,521.01	8,634.39

③、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，新密市郑少高速新密东口用地收储项目 2021 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
土地面积（平方米）	300,848.00	25,253.00
容积率	1.80	1.80
建筑面积（平方米）	541,526.40	45,455.40
预测楼面地价（万元）	0.148586	0.168847
预测土地出让收入	80,463.24	7,675.01

（3）土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡土地收益情况分别如下：

①、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
预测土地出让收入	100,578.78	9,593.77
上缴省级出让金		3,305.18
新增建设土地有偿使用费		652.20
提取国有土地收益金		2,203.45
提取农业开发基金		293.49
提取教育基金		8,939.79
提取水利基金		8,939.79

项目	住宅用地	商业用地
提取廉租房基金		3,305.18
可用于资金平衡的土地相关收益		82,533.47

②、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
预测土地出让收入	90,521.01	8,634.39
上缴省级出让金		2,974.66
新增建设土地有偿使用费		652.20
提取国有土地收益金		1,983.11
提取农业开发基金		293.49
提取教育基金		7,932.98
提取水利基金		7,932.98
提取廉租房基金		2,974.66
可用于资金平衡的土地相关收益		74,411.32

③、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地	商业用地
预测土地出让收入	80,463.24	7,675.01
上缴省级出让金		2,644.15
新增建设土地有偿使用费		652.20
提取国有土地收益金		1,762.76
提取农业开发基金		293.49
提取教育基金		6,926.18
提取水利基金		6,926.18
提取廉租房基金		2,644.15
可用于资金平衡的土地相关收益		66,289.14

3、还本付息测算

①、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第 1 年		720.00	720.00	
第 2 年		720.00	720.00	
第 3 年	16,000.00	720.00	16,720.00	82,533.47
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	82,533.47
本息覆盖倍数	4.54			

②、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第 1 年		720.00	720.00	
第 2 年		720.00	720.00	
第 3 年	16,000.00	720.00	16,720.00	74,411.32
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	74,411.32
本息覆盖倍数	4.10			

③、以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益

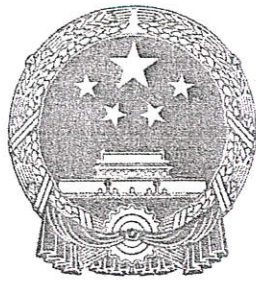
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	
第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	66,289.14
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	66,289.14
本息覆盖倍数	3.65			

经上述测算，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，本次评价的新密市郑少高速新密东口用地收储项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次新密市郑少高速新密东口用地收储项目申请土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则相应的调整总体评价结论。



营业执照

(副本)⁽⁶⁻⁶⁾

统一社会信用代码 911100000785632412

名称 亚太（集团）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 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

执行事务合伙人 王子龙

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 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。（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

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。



登记机关

2018

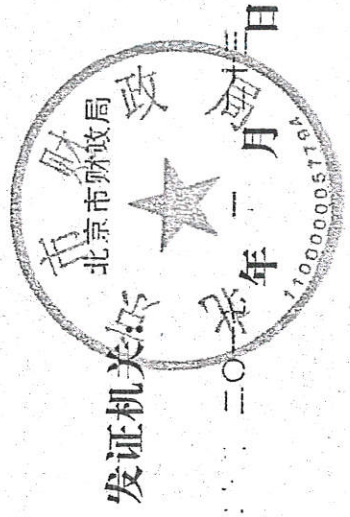


01年 11月 日

证书序号: NO. 019862

说明

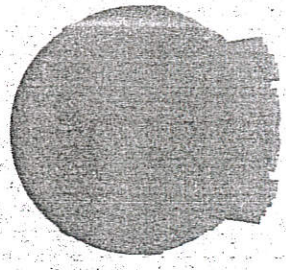
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

二〇一三年一月三十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 王子龙

办公场所: 北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

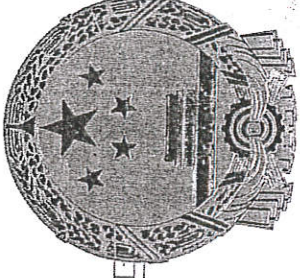
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010075

注册资本(出资额): 1740万元

批准设立文号: 京财企许可[2013]0052号

批准设立日期: 2013-08-09



证书序号: 000426

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



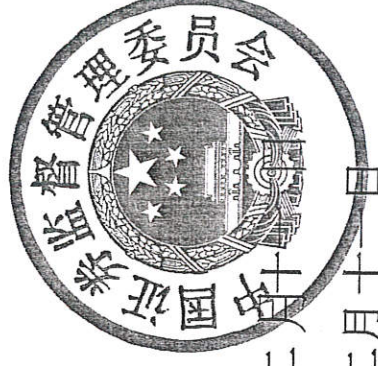
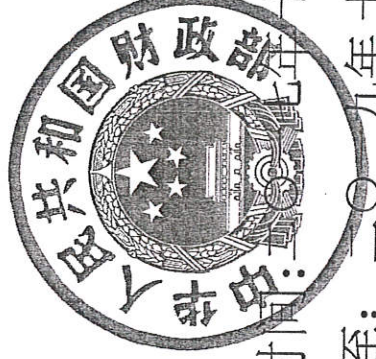
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王子龙

证书号: 51

发证时间: 二〇一〇年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十一日



年度检验登记

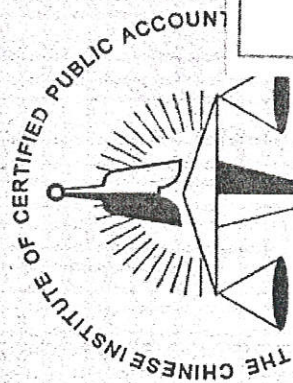
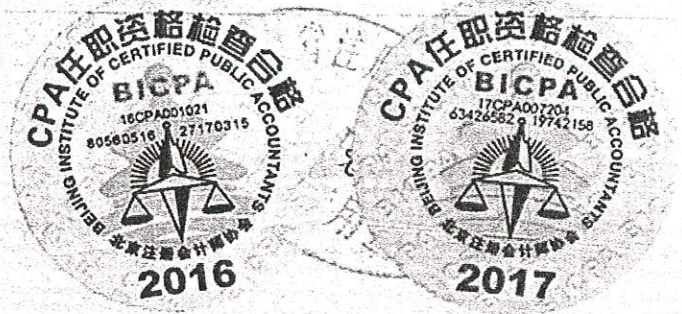
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 410000010022
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 10 月 15 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



姓名: 崔玉强
Full name: 崔玉强
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1982-06-01
Date of birth: 1982-06-01
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所有限责任公司
Working unit: 亚太(集团)会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 412328198206016313
Identity card No.: 412328198206016313





记
tration

合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110100754988

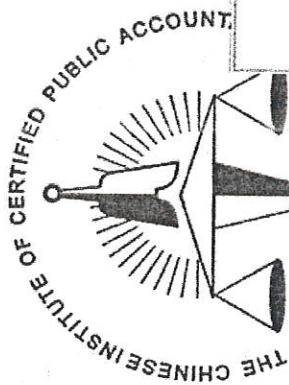
批准注册协会:
Authorized Institute of 北京注册会计师协会

发证日期: 2016 年 2 月 20 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓名: 郭光胜
证书编号: 110100754988



中国注册会计师协会



姓 名 郭光胜
性 别 男
出 生 日 期 1988-03-05
工 作 单 位 亚太(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)
身 份 证 号 码 412825198803051051
Identity card No.

