

2019 年郑州市金水区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2018〕第 1008 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：二〇一八年十二月十三日



2019 年郑州市金水区土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2018〕第 1008 号

我们接受委托,对 2019 年郑州市金水区土地储备项目(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》。委托人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。

本总体评价仅供本次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,本次评价的金水科教园区智慧城地块和中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块地块两个土地储备项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入均能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息,实现各项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

(一) 债券资金应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 75,635.00 万元,全部用于金水科教园区智慧城地块和中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块地块两个土地储备项目。其中:金水科教园区智慧城项目地块使用 30,000.00 万元,中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块地块土地储备项目使用 45,635.00 万元。



假设项目融资利率均为 4.5%，期限 3 年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，各项目应还本付息情况如下：

1. 金水科教园区智慧城项目地块（以下简称“智慧城项目”）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本	期末本金余	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00	30,000.00		4.50%	1,350.00
合计		30,000.00			4,050.00

2. 中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块（以下简称“自贸区项目”）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	45,635.00		45,635.00	4.50%	2,053.58
第二年	45,635.00		45,635.00	4.50%	2,053.58
第三年	45,635.00	45,635.00		4.50%	2,053.58
合计		45,635.00			6,160.74

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本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郑州市，经查询拟出让目标地块相邻地块 2017 年、2018 年供地结果信息，相应拟出让土地的地价参考上述出让土地价格。

查询郑州市 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%、8.5%、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%。

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%

本次预测按照郑州市近三年平均 GDP 增速、郑州市 2018 年 GDP 目标增速与郑州市近三年居住用地、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即



本次预测居住用地和商业用地地价增速均为 8.5%。

（二）出让产生的净现金流入

假设本项目收储地块土地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、2018 年两个土储项目周边地块成交情况等的查询，分别以目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，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：

金额单位：人民币万元

项目	按本次预测地价增速 8.5%的 100%	按本次预测地价增速 8.5%的 90%	按本次预测地价增速 8.5%的 80%
智慧城项目	45,344.76	44,280.02	43,231.96
自贸区项目	274,227.62	267,798.79	261,470.68
合计	319,572.38	312,078.81	304,702.64

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 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，本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，按本次预测地价增速 8.5% 的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增速的情况下，本次申请使用债券资金涉及的土地储备项目覆盖债券本息情况如下表：

（一）智慧城项目

按本次预测地价增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按本次预测地价增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按本次预测地价增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.27。

表 1-1: 按本次预测地价增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	30,000.00	4,050.00	34,050.00	45,344.76
本息覆盖倍数				1.33

表 1-2：按本次预测地价增速 8.5%的 90%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	30,000.00	4,050.00	34,050.00	44,280.01
本息覆盖倍数				1.30

表 1-3：按本次预测地价增速 8.5%的 80%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	30,000.00	4,050.00	34,050.00	43,231.95
本息覆盖倍数				1.27

（二）自贸区项目

按本次预测地价增速 8.5%的 100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.29；按本次预测地价增速 8.5%的 90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.17；按本次预测地价增速 8.5%的 80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.05。

表 2-1：按本次预测地价增速 8.5%的 100%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,053.58	2,053.58	
第二年		2,053.58	2,053.58	
第三年	45,635.00	2,053.58	47,688.58	
合计	45,635.00	6,160.74	51,795.74	274,227.61
本息覆盖倍数				5.29



表 2-2：按本次预测地价增速 8.5%的 90%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,053.58	2,053.58	
第二年		2,053.58	2,053.58	
第三年	45,635.00	2,053.58	47,688.58	
合计	45,635.00	6,160.74	51,795.74	267,798.78
本息覆盖倍数				5.17

表 2-3：按本次预测地价增速 8.5%的 90%比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,053.58	2,053.58	
第二年		2,053.58	2,053.58	
第三年	45,635.00	2,053.58	47,688.58	
合计	45,635.00	6,160.74	51,795.74	261,470.66
本息覆盖倍数				5.05



本页无正文。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国 郑州

中国注册会计师：



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

本次预测以智慧城项目和自贸区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 2017 年以来项目周边地块成交情况、2015 年至 2017 年 GDP 的增速、2015 年至 2017 年中部地区地价平均增速、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，编制郑州市金水区土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的地价增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

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%、8.5%、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%。

根据河南省自然资源厅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%

本次预测按照郑州市近三年平均 GDP 增速、郑州市 2018 年 GDP 目标增速、郑州市近三年居住用地、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测居住用地和商业用地地价增速均为 8.5%。

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）项目实施单位基本情况

单位名称：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：278,650 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）本项目地块收益及现金流入预测

1.项目概况

（1）智慧城项目

2015 年 2 月 5 日，郑州市人民政府向郑州市城乡规划局作出《郑州市人民政府关于郑东新区北部区域概念性总体规划(2014-2030)的批复》(郑政函(2015)44 号)，原则上同意郑州市规划局与金水区、惠济区共同编制的《郑东新区北部区域概念性总体规划（2014-2030）》。

2018年6月22日，郑州市城乡规划局向郑州市金水区人民政府作出《郑州市城乡规划局关于金水科教园区智慧城项目地块相关规划的函》（郑规函〔2018〕375号），该函显示规划范围内用地控制为其他商业用地（非事业单位科研科研建设用地）、二类居住用地、中小学用地、社会停车场用地、公共交通场站用地和公园绿地。

智慧城项目地块全部在上述规划范围内，用地性质包括二类居住用地、中小学用地、社会停车场用地、公共交通场站用地和公园绿地。地块四至范围为东至龙沅路、南至鸿宝路、西至马林路、北至宝玥路，收储面积约为 222.928 亩（约为 148,619.41 平方米），实际可出让面积 45,626.08 平方米，可出让用地全部为二类居住用地，资金需求为 30,000.00 万元；

（2）自贸区项目

2017 年 12 月 19 日，郑州市城乡规划局作出《郑州市城乡规划局关于中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块相关规划的复函》（郑城规函



(2017) 773 号), 中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块规划范围内用地控制为商业金融用地和公共绿地。

自贸区项目地块位于花园北路、柳林东路、新龙路、中州大道合围区域, 用地性质为商业, 本项目收储面积 569 亩(约为 379,335.23 平方米), 实际可出让面积为 212,030.29 平方米, 资金需求为 45,635.00 万元。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本期土地储备项目总投资估算 128,103.39 万元, 其中智慧城项目地块投资估算 40,000.00 万元, 其中 30,000.00 万元通过地方政府专项债券筹集; 自贸区项目 88,103.39 万元, 其中 45,635.00 万元通过地方政府专项债券筹集。

(2) 资金筹措方式

智慧城项目资金筹措方式为项目单位自筹和土地储备专项债券资金;

自贸区项目资金筹措方式为项目单位自筹和土地储备专项债券资金。

3. 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。

4. 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

益土地出让价格预测

经查询中国土地市场网郑州市区土地出让信息，选取 2017 年、2018 年具有代表性的住宅用地 3 宗和商业用地 3 宗。本次评价根据具体地块情况参考以下土地出让情况进行预测。具体情况如下表：

表 3-1: 智慧城项目周边住宅用地出让情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	单位价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	郑国土资出 -JS-2018127	马林路西 杨金路北	45,735.15	1.1-2.5	39740	8,689.16	2018/11/08	普通商品住房 用地
2	郑政(2017)98号	开元路南 田园路西	14,904.53	1.1-3.5	12122	8,133.10	2018/2/8	普通商品住房 用地
3	郑国土资出 -HJ-2018135	英才街北 田园路西	40,419.36	1.1-3.5	39029	9,656.02	2018/11/16	普通商品住房 用地

表 3-2 自贸区项目周边商业用地出让情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	单位价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	郑政出(2018)39号	国基路南 渠东路东	51,273.59	4	63,246	12,335.01	2018/4/4	批发零售用地
2	郑政出(2018)23号	三全路北 索凌路西	22,506.78	4.5	24,684	10,967.36	2018/3/29	批发零售用地
3	郑政出(2017)32号	国基路北 丰庆北路西	12,680.06	5.91	17,021	13,423.43	2017/7/19	批发零售用地

②项目土地出让价格预测

表 3-3 智慧城项目参考上述表 3-1 的 3 宗土地出让情况进行预测，项目单价预测具体如下：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (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	马林路西，杨金路北	45,735.15	39740	8,689.16	4.00%	1/3	3,012.24
2	开元路南，田园路西	14,904.53	12122	8,133.10	8.59%	1/3	2,943.91
3	英才街北，田园路西	40,419.36	39029	9,656.02	-2.00%	1/3	3,154.30
	综合单价					1	9,110.45

表 3-4 自贸区项目参考上述表 3-2 的 3 宗土地出让情况进行预测，项目单价预测具体如下：



序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (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	国基路南、渠东路东	51,273.59	63,246	12,335.01	-5.65%	1/3	3,879.36
2	三全路北、索凌路西	22,506.78	24,684	10,967.36	0.75%	1/3	3,683.21
3	国基路北、丰庆北路西	12,680.06	17,021	13,423.43	-4.47%	1/3	4,274.47
综合单价						1	11,837.04

3 项目土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以增速 8.5%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:

预测表一: 土地价格增长率为地价增速 8.5%的 100%

序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	智慧城项目	41,567.41	45,100.64	48,934.20	53,093.60
2	自贸区目	250,981.10	272,314.49	295,461.22	320,575.42

预测表二: 土地价格增长率为地价增速 8.5%的 90%

序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	智慧城项目	41,567.41	44,747.32	48,170.49	51,855.53
2	自贸区项目	250,981.10	270,181.15	290,850.01	313,100.04

预测表三: 土地价格增长率为地价增速 8.5%的 80%

序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	智慧城项目	41,567.41	44,394.00	47,412.79	50,636.86
2	自贸区项目	250,981.10	268,047.81	286,275.06	305,741.76

④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:

预测表四: 土地价格增长率为地价增速 8.5%的 100%的收益额及覆盖倍数

序号	项目名称	智慧城项目	自贸区项目	计提比例	计提基数
一	出让收入	53,093.60	320,575.42		
二	七项政策预留	7,748.84	46,347.81		
2.1	上解省财政费用	1,592.81	9,617.26	出让总价款*3%	豫财办综(2007)44号
2.2	国有土地收益基金	1,061.87	6,411.51	出让总价款*2%	豫政办(2009)38号



序号	项目名称	智慧城项目	自贸区项目	计提比例	计提基数
2.3	农业开发基金	102.66	477.07	出让平米数*22.5	财综〔2004〕49号
2.4	新增建设用地有偿使用费	292.01	1,356.99	实际新增建设用地面积*64	财综〔2006〕48号
2.5	保障性安居工程资金	1,592.81	9,617.26	出让收入*3%	豫政〔2011〕84号
2.6	教育资金	1,553.34	9,433.86	政府收益*10%	豫财综〔2011〕94号
2.7	农田水利建设资金	1,553.34	9,433.86	政府收益*10%	豫财综〔2011〕79号
三	用于资金平衡额土地收益（“一”-“二”）	45,344.76	274,227.61		
四	还本付息金额	34,050.00	51,795.74		
五	覆盖倍数	1.33	5.29		

预测表五：土地价格增长率为地价增速 8.5% 的 90% 的收益额及覆盖倍数

序号	项目名称	智慧城项目	自贸区项目	计提比例	计提基数
一	出让收入	51,855.53	313,100.04		
二	七项政策预留	7,575.52	45,301.26		
2.1	上解省财政费用	1,555.67	9,393.00	出让总价款*3%	豫财办综〔2007〕44号
2.2	国有土地收益基金	1,037.11	6,261.99	出让总价款*2%	豫政办〔2009〕38
2.3	农业开发基金	102.66	477.07	出让平米数*22.5	财综〔2004〕49号
2.4	新增建设用地有偿使用费	292.01	1,356.99	实际新增建设用地面积*64	财综〔2006〕48号
2.5	保障性安居工程资金	1,555.67	9,393.00	出让收入*3%	豫政〔2011〕84号
2.6	教育资金	1,516.20	9,209.60	政府收益*10%	豫财综〔2011〕94
2.7	农田水利建设资金	1,516.20	9,209.60	政府收益*10%	豫财综〔2011〕79
三	用于资金平衡额土地收益（“一”-“二”）	44,280.01	267,798.78		
四	还本付息金额	34,050.00	51,795.74		
五	覆盖倍数	1.30	5.17		

预测表六：土地价格增长率为地价增速 8.5% 的 80% 的收益额及覆盖倍数

序号	项目名称	智慧城项目	自贸区项目	计提比例	计提基数
一	出让收入	50,636.86	305,741.76		



序号	项目名称	智慧城项目	自贸区项目	计提比例	计提基数
二	七项政策提留	7,404.91	44,271.10		
2.1	上解省财政费用	1,519.11	9,172.25	出让总价款*3%	豫财办综（2007）44号
2.2	国有土地收益基金	1,012.73	6,114.84	出让总价款*2%	豫政办〔2009〕38
2.3	农业开发基金	102.66	477.07	出让平米数*22.5	财综〔2004〕49号
2.4	新增建设用地有偿使用费	292.01	1,356.99	实际新增建设用地面积*64	财综〔2006〕48号
2.5	保障性安居工程资金	1,519.11	9,172.25	出让收入*3%	豫政〔2011〕84号
2.6	教育资金	1,479.64	8,988.85	政府收益*10%	豫财综〔2011〕94
2.7	农田水利建设资金	1,479.64	8,988.85	政府收益*10%	豫财综〔2011〕79
三	用于资金平衡额土地收益（“一”-“二”）	43,231.95	261,470.66		
四	还本付息金额	34,050.00	51,795.74		
五	覆盖倍数	1.27	5.05		

根据上述测算，智慧城项目在按预测居住用地地价增速为 8.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 45,344.76 万元，本息覆盖倍数 1.33 倍；按预测居住用地地价增速为 8.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 44,280.01 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍；按预测居住用地地价增速为 8.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 43,231.95 万元，本息覆盖倍数 1.27 倍。

自贸区项目在按预测商业用地地价增速为 8.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 274,227.61 万元，本息覆盖倍数 5.29 倍；按预商业用地地价增速为 8.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 267,798.78 万元，本息覆盖倍数 5.17 倍；按预测商业用地地价增速为 8.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 261,470.66 万元，本息覆盖倍数 5.05 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，本次评价的智慧城项目和自贸区项目，在对应的土地挂牌出让价格分别以地价增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，各项目预期土地出让收入对应的可用于资金平



衡的土地收益均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。

本报告中智慧城项目，以《郑州市城乡规划局关于金水科教园区智慧城项目地块相关规划的函》（郑规函〔2018〕375号）中的规划用地性质作为测算依据；自贸区项目以《郑州市城乡规划局关于中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块相关规划的复函》（郑城规函〔2017〕773号）中的规划用地性质作为测算依据，上述两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)

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件无效



登记机关



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》。



发证机关:

二〇一二年 八月 二十日

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: 王宣祿

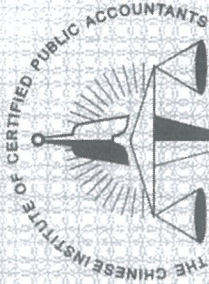
经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

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





中国注册会计师协会

姓名: 王重源
 性别: 男
 出生日期: 1963-05-10
 工作单位: 中惠会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码: 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=4624752284844885538619089125>

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: 年 月 日
 Date of Issuance 2007 年 07 月 26 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=4624752284844885538619089125>

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

年 月 日
2018 /y 8 /m 27 /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

年 月 日
2018 /y 8 /m 27 /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

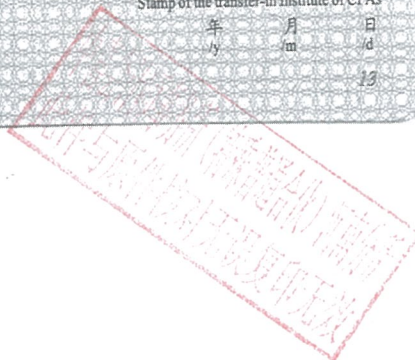
年 月 日
/y /m /d

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





姓名	王先操
Sex	男
Date of birth	1978-12-01
Working unit	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
Identity card No.	412325197812016010



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012848402270828346>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检专用章

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

2018年3月30日

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 28
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012848402270828346>

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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 27 日

14

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

15

