

2019 年驻马店市驿城区土地储备项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

**2019 年驻马店市驿城区土地储备项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

上会豫报字（2018）第 0187-1 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

**一、应付本息情况**

2019 年驻马店市驿城区土地储备项目拟申请专项债券资金 16,727.97 万元，期限五年。假设债券票面利率 4.5%，（根据鹏元研究：“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终”2017 年地方债发行利率在 2.9%-4.8%之间，波动幅度明显大于 2016 年的 2.3%-3.6%之间，整体平均利率（注：算术平均值）为 3.97%，比 2016 年全年 2.93%的平均利率上行 104BP。从各季度来看，2017 年第一季度整体平均利率（注：算术平均值）为 3.55%，第二季度为 3.98%，第三季度为 3.94%，第四季度为 4.12%，呈现出波浪前进特征；根据中国新闻网“中新社北京 4 月 18 日电”2018 年第一季度，中国湖北、新疆等 10 个省份发行地方政府债券合计 2195 亿元（人民币，下同），一般债券、专项债券分别发行 1426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%，发行利率呈现上涨趋势，故假设债券票面利率 4.5%）期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金，自使用本次专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本期偿还利息	本期偿还本息合计
2019		16,727.97		16,727.97	752.75865	752.75865
2020	16,727.97			16,727.97	752.75865	752.75865
2021	16,727.97			16,727.97	752.75865	752.75865
2022	16,727.97			16,727.97	752.75865	752.75865
2023	16,727.97		16,727.97		752.75865	17,480.75865
合计		16,727.97	16,727.97		3,763.79325	20,491.79325

## 二、出让产生的现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

假设 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在一年内出让完毕。

通过对 2018 年项目周边土地成交情况查询，选取项目周边土地作为预测参考依据，分别以 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8%（根据驻马店市人民政府 2015-2017 年工作报告可以看出，驻马店市 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速分别为 9.70%、8.50%和 8.30%，近三年平均增速 8.80%，根据驻马店市人民政府 2017 年年度工作报告，预计 2018 年 GDP 目标增速为 8.50%，驻马店市 2015-2017 年生产总值（GDP）增速呈现下降趋势，按照谨慎性原则，故此次预测按照 8%计算土地价格的年增长，即增速 8%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的年增长。

### 2、出让产生的净现金流入

以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本以及按土地出让总价款的 8%提取城建统筹资金上解市财政后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表 2023 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：

单位: 万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 80%
2019 年驻马店市驿城区土地储备项目	28,572.78	27,825.96	27,095.68

### 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年驻马店市驿城区土地储备项目的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。通过对 2018 年以来项目周边土地成交情况查询，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 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

表 1：按 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		752.75865	752.75865	
2020		752.75865	752.75865	
2021		752.75865	752.75865	
2022		752.75865	752.75865	
2023	16,727.97	752.75865	17,480.72865	28,572.78
合计	16,727.97	3,763.79325	20,491.76325	28,572.78
本息覆盖倍数	1.39			

表 2：按 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		752.75865	752.75865	
2020		752.75865	752.75865	
2021		752.75865	752.75865	
2022		752.75865	752.75865	
2023	16,727.97	752.75865	17,480.72865	27,825.96

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	16,727.97	3,763.79325	20,491.76325	27,825.96
本息覆盖倍数	1.36			

表 3：按 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		752.75865	752.75865	
2020		752.75865	752.75865	
2021		752.75865	752.75865	
2022		752.75865	752.75865	
2023	16,727.97	752.75865	17,480.72865	27,095.68
合计	16,727.97	3,763.79325	20,491.76325	27,095.68
本息覆盖倍数	1.32			

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目提供足够的资金支持，保证 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目顺利施工。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目还本付息要求，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目融资之目的使用，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，则应相应的调整总体评价结论。

(本页无正文)



中国 郑州



二〇一八年十二月十四日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。土地储备是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。

驻马店市驿城区为了拉大城市框架，建设生态宜居文明城市，提高城市品位和人民群众幸福指数，根据 2018 年我区重点工程、重点项目及 2019 年即将落地的重点项目，结合驿城区城市规划，同时，为盘活国有存量土地资源，优化土地资源配置，合理利用土地，适应国家建设新形势，大胆探索开发建设新思路，充分发挥国土储备对经济建设的支撑作用，保障项目建设对土地需求，由驻马店市驿城区土地储备开发中心作为项目实施单位，对驿城区规划区范围内的三宗国有划拨土地进行收购储备。为了促进本项目的尽快实施，京延工程咨询有限公司受驻马店市驿城区土地储备开发中心委托进行《驿城区 2019 年度土地储备项目可行性研究报告》的编制工作。

### 二、项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚改债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015 年 4 月 2 日，财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法

的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行5年期以上长期贷款利率4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为4.71%，深圳轨道交通14号线首期20亿元专项债券中标利率仅为3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券（二期）中标利率4.24%，长沙市轨道交通5号线专项债券预期利率约为4.5%，可见相较于PPP模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如土地储备、棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

### 三、项目概况

#### （一）项目审批情况

2018年12月13日，驻马店市驿城区人民政府下发《关于2019年度土地储备计划和2019年度土地储备项目收支计划的批复》（驿政文〔2018〕302号），对驻马店市驿城区国土资源局《关于请求批准2019年度土地储备计划和2019年度土地储备项目收支计划的报告》（驿国土〔2018〕322号）进行批复。与本项目相关的地块包含在计划内。

2018年12月13日，驻马店市驿城区人民政府下发《关于收购驻马店市驿城区沙河店镇二宗国有土地使用权的批复》（驿政文〔2018〕300号），同意对该宗地进行收购。

2018年12月13日，驻马店市驿城区人民政府下发《关于收购驻马店市悦泉啤酒有限公司一宗国有土地使用权的批复》（驿政文〔2018〕301号），同意对该宗地进行收购。

2018年12月14日，驻马店市驿城区发展和改革委员会下发《关于驿城区2019年第一批土地储备项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2018〕163号），对驻马店市驿城区国土资源局《关于驿城区2019年第一批土地储备项目可行性研究报告的请示》（驿国土〔2018〕323号）进行了批复。

#### （二）项目建设概况

##### 1、项目位置及四至范围

2019年驻马店市驿城区土地储备项目拟收储土地分布在驿城区中心城区外的沙河店镇国有划拨土地，面积68.28亩，其中：沙河店镇外贸经营处21.13亩，沙河店镇棉花库47.15亩，位于沙河店镇驻南公路东段北侧；驿城区中心城区以内的驻马店市悦泉啤酒有限公司国有划拨土地，面积74.96亩，位于驻马店市练江路一巷南侧，项目共收储143.24亩。

##### 2、项目土地收储规模

2019年驻马店市驿城区土地储备项目建设内容包括土地收储、房屋及地上附着物拆迁补偿、场地土地平整等。

##### 3、投资估算与资金筹措方式

###### （1）资金估算

本项目总投资约 20,909.96 万元。

## (2) 资金筹措

本项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用土地储备专项债券资金，其中：自筹资金 4,181.99 万元，土地储备专项债券资金 16,727.97 万元。

## 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〔2009〕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) 项目实施单位基本情况

单位名称：驻马店市驿城区土地储备开发中心

单位住所：河南省驻马店市驿城区交通路西段

单位性质：事业单位

单位法人：程明星

开办资金：92,400.00 元

宗旨和业务范围：土地储备开发利用

## 四、项目收益及现金流入预测

### (一) 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年驻马店市驿城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，结合项目的建设期、2018 年以来项目周边土地成交情

况、2018 年驻马店市 GDP 的目标增速、七项政策提留等，以预测期间经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8%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

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对驻马店市驿城区土地储备开发中心有影响的法律法规无重大变化；

4、驻马店市驿城区土地储备开发中心制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对驻马店市驿城区土地储备开发中心造成的重大不利影响；

7、驻马店市驿城区土地储备开发中心所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、驻马店市驿城区土地储备开发中心能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、驻马店市驿城区土地储备开发中心经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

## （三）项目收益及现金流入预测

### 1. 项目收益及现金流入预测

#### （1）土地出让价格预测

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总价(万元)	出让日期	土地性质
1	ZMDK-2018-04号	文明大道与泰山路交叉口东北角	10.99	3,581.56	2018/11/23	商住用地
2	ZMDK-2018-09号	乐山大道与创业大道东北角	26.37	6,671.84	2018/11/23	商住用地
3	ZMDK-2017-23号	淮河大道与盘龙山路交叉口西南角	68.31	20,903.19	2018/11/17	商住用地
4	ZMDCQ-2017-16号	白桥路与练江河南岸交叉口西南侧	69.82	18,432.22	2018/11/16	商住用地
5	ZMDY-2017-13号	铜山大道与建设大道交叉口东北角	120.97	12,943.69	2018/7/11	商住用地
6	ZMDY-2017-8号	张台路与建设大道交叉口东北侧	105.89	12,918.11	2018/7/13	商住用地
7	ZMDY-2017-9号	天中山大道与建设大道交叉口西北侧	129.71	13,878.81	2018/7/14	商住用地

2019年驻马店市驿城区土地储备项目收储土地143.24亩，形成可出让土地面积141.07亩，全部为商住用地。中心城区以内：驻马店市悦泉啤酒有限公司国有划拨土地出让收入参照上述4宗土地出让情况进行预测。

中心城区以内宗地参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	每亩地价
1	ZMDK-2018-04号	文明大道与泰山路 交叉口东北角	10.99	3,581.56	326.00
2	ZMDK-2018-09号	乐山大道与创业大 道东北角	26.37	6,671.84	253.00
3	ZMDK-2017-23号	淮河大道与盘龙山 路交叉口西南角	68.31	20,903.19	306.00
4	ZMDCQ-2017-16号	白桥路与练江河南 岸交叉口西南侧	69.82	18,432.22	264.00
	综合每亩均价	287.25			

中心城区以外：驿城区沙河店镇两宗国有划拨土地出让收入参照上述3宗土地出让情况进行预测。

中心城区以外宗地参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	每亩地价
1	ZMDY-2017-13号	铜山大道与建设大 道交叉口东北角	120.97	12,943.69	107.00
2	ZMDY-2017-8号	张台路与建设大道 交叉口东北侧	105.89	12,918.11	122.00
3	ZMDY-2017-9号	天中山大道与建设 大道交叉口西北侧	129.71	13,878.81	107.00
	综合每亩均价	112.00			

(2) 基于上表测算及说明的近期项目周边土地每亩出让价格，结合土地价格预期增长率（2018年驻马店市GDP目标增速8%），现预测项目土地未来出让价格如下：

①假设土地价格增长为2018年驻马店市GDP目标增速8%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以内土地	20,909.85	22,582.64	24,389.25	26,340.39	28,447.62
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以外土地	7,647.36	8,259.15	8,919.88	9,633.47	10,404.15
合计	28,557.21	30,841.79	33,309.13	35,973.86	38,851.77

②假设土地价格增长为2018年驻马店市GDP目标增速8%的90%，即增幅7.2%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以内土地	20,909.85	22,415.36	24,029.26	25,759.37	27,614.05
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以外土地	7,647.36	8,197.97	8,788.22	9,420.98	10,099.29
合计	28,557.21	30,613.33	32,817.49	35,180.35	37,713.33

③假设土地价格增长为2018年驻马店市GDP目标增速8%的80%，即增幅6.4%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以内土地	20,909.85	22,248.08	23,671.96	25,186.96	26,798.93
2019年驻马店市驿城区土地储备项目-中心城区以外土地	7,647.36	8,136.79	8,657.55	9,211.63	9,801.17
合计	28,557.21	30,384.87	32,329.50	34,398.59	36,600.10

(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五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕，可实现用

于资金平衡土地相关收益测算如下：

①预计土地价格增长为 2018 年驻马店市 GDP 目标增幅 8%

序号	项目	单位	2023 年
1	土地出让收入	万元	38,851.77
2	七项政策提留	万元	7,170.85
3	“三改”项目土地出让城建统筹资金	万元	3,108.14
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3）	万元	28,572.78

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	1,165.55
2	保障性安居工程资金	1,165.55
3	国有土地收益基金	777.04
4	农业开发基金	98.75
5	新增建设用地有偿使用费	225.72
6	教育资金	1,869.12
7	农田水利建设资金	1,869.12
合计		7,170.85

②预计土地价格增长为 2018 年驻马店市 GDP 目标增幅 8%的 90%，即增幅 7.2%

序号	项目	单位	2023 年
1	土地出让收入	万元	37,713.33
2	七项政策提留	万元	6,870.30
3	“三改”项目土地出让城建统筹资金	万元	3,017.07
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3）	万元	27,825.96

七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	1,131.40
2	保障性安居工程资金	1,131.40
3	国有土地收益基金	754.27
4	农业开发基金	98.75

序号	项目	金额（万元）
5	新增建设用地有偿使用费	225.72
6	教育资金	1,764.38
7	农田水利建设资金	1,764.38
合计		6,870.30

③预计土地价格增长为2018年驻马店市GDP目标增幅8%的80%，即增幅6.4%

序号	项目	单位	2023年
1	土地出让收入	万元	36,600.10
2	七项政策提留	万元	6,576.41
3	“三改”项目土地出让城建统筹资金	万元	2,928.01
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3）	万元	27,095.68

#### 七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	1,098.00
2	保障性安居工程资金	1,098.00
3	国有土地收益基金	732.00
4	农业开发基金	98.75
5	新增建设用地有偿使用费	225.72
6	教育资金	1,661.97
7	农田水利建设资金	1,661.97
合计		6,576.41

根据上述测算，在按2018年驻马店市GDP目标增速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28,572.78万元；

同理计算，在按2018年驻马店市GDP目标增速8%的90%即7.2%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27,825.96万元；

同理计算，在按2018年驻马店市GDP目标增速8%的80%即6.4%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27,095.68万元。

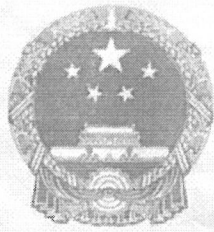
#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

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2019年驻马店市驿城区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年驻马

店市 GDP 目标增速 8%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 2019 年驻马店市驿城区土地储备项目的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### （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)

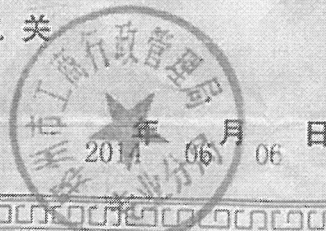
统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
**类型** 非公司私营企业  
**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
**负责人** 胡卫升  
**成立日期** 2014年06月06日  
**营业期限** 2014年06月06日至2033年06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。  
(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



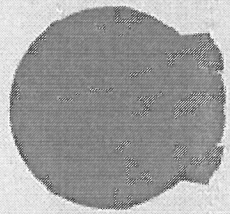
证书序号: 5003296

### 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:  二〇一三年八月二十日

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: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

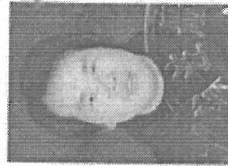
批准执业日期: 2013年01月21日

191

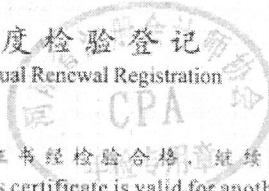


王永军

姓 Full name 名 别 1974-04-20  
 性 Sex 男  
 生 Date of birth 1974-04-20  
 日 期 上海上大会会计师事务所有限公司  
 此 单 位 河南分所  
 工 作 单 位 河南分所  
 Working unit 12824740420425  
 身 份 证 号 码  
 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.

2018年3月30日

证书编号: 410000130010  
 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: 1998 年 03 月 24 日  
 Date of Issuance      /y      /m      /d

年 月 日  
 /y      /m      /d

证书编号: 410000110030  
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: 2001 年 11 月 15 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

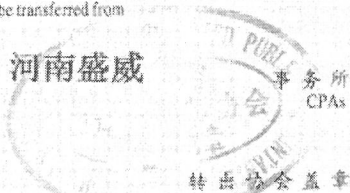
姓名: 张大龙  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1976-05-01  
Date of birth  
工作单位: 河南盛威会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 412924197605015038  
Identity card No.



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

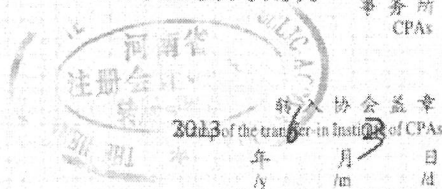
河南盛威



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013 年 6 月 3 日  
/y      /m      /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

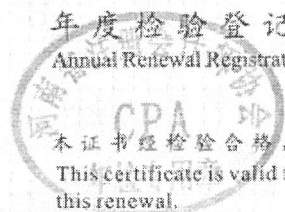
上海上会河南分



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 6 月 3 日  
/y      /m      /d

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