

**2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——
2018 年河南省政府专项债券（十七期）
专项评价报告**

- 1、2018 年信阳市本级土地储备项目专项评价报告
- 2、2018 年信阳市罗山县土地储备项目专项评价报告
- 3、2018 年信阳市新县土地储备项目专项评价报告
- 4、2018 年信阳市息县土地储备项目专项评价报告

2018 年信阳市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告



信阳市宏大会计师事务所

二〇一八年七月十三日

2018 年信阳市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

信宏会审字（2018）第 03124 号

信阳市国土储备中心：

信阳市本级土地储备项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）-2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 6268 万元，期限为五年。我们接受委托，对 2018 年河南省信阳市本级土地储备项目（以下简称“本项目”）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。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

由于预测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，本次评价的信阳市土地收储项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、债券融资成本分析

信阳市羊山新区土地收储项目涉及羊山新区新五大道，预计此项目征收产生总费用约为 16032.5 万元，项目资金筹措方式为使用信阳市土地储备项目资金 6268 万元、财政投入资本金 9764.5 万元。

信阳市国土储备中心本次拟融资金额 6268 万元，假设融资利率 4.5%，融资期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

金额单位：人民币 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
信阳市羊山新区新五大道收储项目	2018		6268		6268		
	2019	6268			6268	282.06	282.06
	2020	6268			6268	282.06	282.06
	2021	6268			6268	282.06	282.06
	2022	6268			6268	282.06	282.06
	2023	6268		6268		282.06	6550.06
	合计		6268	6268		1410.3	7678.3

2、土地出让产生的净现金流入

假设信阳市国土储备项目，自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易且全

部一年内出让完毕。在不考虑土地价格增长的情况下，以融资开始日起第二年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡的土地出让收益情况如下：

序号	土地位置	用途	储备面积 (亩)	可出让面积 (亩)	出让单价 (万/亩)	预计土地出让收入 (万元)	拟使用 债权额度	融资成本 (万元)	覆盖 倍率
	羊山新区新五 大道中段北侧	居住用地	265	265	300	79500	6268	7678.3	1.23

3、预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况

用于本项目资金平衡的预期土地出让收益为 79500 万元，未来需偿还的融资成本为 7678.3 万元，本息覆盖倍数为 10.35，预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、其他事项说明

本次评价报告仅供委托方申请 2018 年信阳市本级土地储备项目资金事宜使用，不得用于任何其他目的。

附件：项目收益预测说明。

信阳市宏大会计师事务所

有 限 责 任 公 司

中国·信阳市

中国注册会计师（签章）：

中国注册会计师（签章）：

报告日期：2018 年 7 月 13 日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以信阳市土地收储项目信阳市羊山新区新五大道一宗土地，预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年信阳市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

- 1、预测期内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、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、预测期内相关法律法规无重大变化；
- 4、预测期内政府制定的土地出让计划无重大变化；
- 5、预测期内土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

信阳市土地收储项目涉及信阳市羊山新区新五大道一宗土地，此项目已列入信阳市 2018 年度的土地收储计划。根据《信阳市城市总体规划》，项目收储区域用途为居住用地。本项目收储土地居住用地面积为 265 亩。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

信阳市羊山新区已成交土地出让情况表

序号	单位名称	土地位置	土地面积 (亩)	土地用途	成交日期	成交单价 (万元/亩)	宗地编号	成交总额 (万元)
			总面积					
1	河南东方房地产开发有限公司	羊山新区新十一大道以北、新十六大街以东	22.17	居住用地	2017.12.27	287	WG2017-1802	6355.314
2	河南鑫盟置业有限公司	羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧	134.43	商住(商业10%)	2018.4.27	286	WG2018-701	31241.303

经查询信阳市土地交易中心土地出让信息，信阳市羊山新区共出让同类地块2宗，基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，预计项目内土地出让价格为：

项目	居住用地	商住用地
土地出让价格(万元/亩)	300	-----

2、土地出让收益预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测2018年信阳市本级土地储备项目所涉及土地出让收益为79500万元。



营业执照

(副) 统一社会信用代码 914115038770447551
(1-1)

名称 信阳市宏太会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 信阳市平桥区平西路

法定代表人 张华伟

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2000年01月18日

营业期限 2000年01月18日至2019年12月01日

经营范围 会计报表审计, 清产核资审计, 企业兼并、重组、改制审计, 破产审计, 经济责任审计, 离任审计, 基建工程审计, 商定程序审计, 特殊目的审计及其他与财务相关的审计, 司法会计鉴证, 会计报表审阅, 注册资本审验, 代理记账, 税务服务, 财务顾问, 绩效评价, 企业内部控制制度设计、调查及评价, 财务人员委培、委派及其他会计咨询服务。
(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)

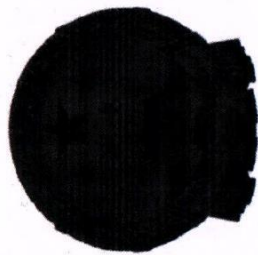


登记机关



每年1月1日至6月30日公示上一年度报告

网址: <http://gsxt.haaic.gov.cn/search.jspx>



会 计 师 事 务 所 执 业 证 书

名 称：信阳市宏大会计师事务所有限责任公司

主 任 会 计 师：张华伟

办 公 场 所：信阳市平桥区平西路

组 织 形 式：有限责任

会计师事务所编号：411800004

注册资本(出资额)：见工商登记信息

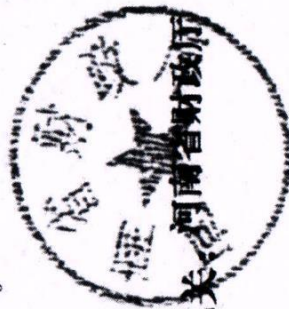
批准设立文号：豫财会协字(1999) 171号

批准设立日期：1999-12-22

证书序号：NO. 020977

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：河南省财政厅

2016 年 12 月 28 日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张永伟
 性别: 男
 出生日期: 1969-08-28
 工作单位: 河南永信会计师事务所有限公司
 身份证号: 413023090528231
 身份证号码: 413023090528231

金税三期系统升级期间

81



河南永信会计师事务所有限公司
 413023090528231
 张永伟
 1608-08-28

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: 411800040011
 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: 1999 年 10 月 18 日
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d



姓名	郑金霞
性别	女
出生日期	1984-10-24
工作单位	信阳市宏大会计师事务所有限公司
Working unit	419003198410246522
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.



2016年3月30日
ly /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.



2018年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

2018 年信阳市本级土地储备项目

方案总体评价



信阳市宏大会计师事务所

二〇一八年七月十三日

2018 年信阳市本级土地储备项目

方案总体评价

根据信阳市国土储备中心与信阳市宏大会计师事务所有限责任公司(“我们”)签订的《咨询服务协议》，我们对 2018 年信阳市本级土地储备项目(“本项目”)资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

附件：2018 年信阳市本级土地储备项目方案总体评价

信阳市宏大会计师事务所

有 限 责 任 公 司

中国·信阳市

中国注册会计师（签章）：

中国注册会计师（签章）：

报告日期：2018 年 7 月 13 日

2018 年信阳市本级土地储备项目 方案总体评价

一、项目概述

自“十八大”以来，信阳市发展迎来了重要的历史性窗口期，随着信阳城市化逐步发展，将出现城市范围扩大趋势，城市居民外迁和外省市居民内迁也将形成趋势，土地刚性需求将持续存在；与此同时，土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。

为此，信阳市国土储备中心拟开展羊山新区土地整理项目，目前主要是羊山新区新五大道中段北侧。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预(2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够

完全覆盖专项债券还本付息的规模。

(1) 资金充足性

本项目以羊山新区土地整理项目的土地出让金作为还本付息基础。通过对国土储备中心提供的《实施方案》中的资金收支数据进行分析测算，2018 年信阳市本级土地储备项目的资金覆盖率可达到 1.23 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014] 43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

(2) 资金稳定性

信阳市本级土地储备项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券(一期)-2018 年河南省政府专项债券(十七期)资金 6268 万元，期限为五年。根

据信阳市国土储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，至 2023 年完成，出让总收入为 79500 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 71,533.37 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、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 2018 年信阳市本级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。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过使用项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分信阳市本级土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据信阳市国土储备中心提供的《实施方案》中的资金投入及土地出让金额与进度(第一年资本金额外筹措发行费用)，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金(第一次支付利息时间为 2019 年 8 月，发行费为债券发行金额的 0.1%)进行了现金流分析测算，测算结果如下：

现金流分析测算表

单位 万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入	4,222.83	5,541.67					9,764.50
债券资金流入	6,268.00						6,268.00
其他融资资金流入							-
土地出让现金净流入		30,000.00	29,500.00	20,000.00			79,500.00
现金流入总额	10,490.83	35,541.67	29,500.00	20,000.00	-	-	95,532.50
现金流出							-
建设期资金流出	8,652.00	4,320.00	3,060.50				16,032.50
运营期现金流出							-
债券发行费用	6.27						6.27
债券还本付息	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	6,550.06	7,960.36
现金流出总额	8,940.33	4,602.06	3,342.56	282.06	282.06	6,550.06	23,999.13
现金净流量	1,550.50	30,939.61	26,157.44	19,717.94	-282.06	-6,550.06	71,533.37
当年项目现金净流入							-
期末项目累计现金结存额	1,550.50	32,490.11	58,647.55	78,365.49	78,083.43	71,533.37	71,533.37
平均偿债覆盖率	10.35						

信阳丰华资产联合评估事务所

**关于罗山县 2018 年土地储备项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

2018 年 7 月

2018 年罗山县土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

信丰华资评(2018)第 26 号

罗山县土地储备项目使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 1 亿元，期限是 5 年。信阳丰华资产联合评估事务所作为该项目的审计机构，我所对该项目总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项目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，本次融资募集资金投资项目现金流入预测表（分别以罗山县近三年土地每亩拍卖收入保守计算的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本次融资募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《罗山县土地收储项目申请报告》以及相关的基础数据，通过测算，

未发现《可行性研究报告》和《项目申请报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 本次融资应付本息情况

项目单位拟就罗山县丽水街道办事处三宗土地及罗山县天元南路三宗老城拆迁土地项目申请融资 1 亿元。假设融资票面利率 4.5%，期限五年，在融资存续期每年年末支付融资利息，最后一期利息随本金一并支付，自融资之日起五年融资存续期应还本付息情况如下：

融资应付本息表

金额单位：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	应付本金 利息
第一年	10000		10000	4.5%	450
第二年	10000		10000	4.5%	450
第三年	10000		10000	4.5%	450
第四年	10000		10000	4.5%	450
第五年	10000	10000		4.5%	450
合计		10000			12250

2. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次融资募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于罗山县城丽水街道办事处和天园南路，经查询罗山县土地收储中心土地出让信息，自 2014 年至今，罗山县土地收储中心每亩地均价约 220 万元，基准地价参考上述出让土地价格保守计算 200 万元每亩。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本次融资募集资金投资项目改造地块土地自融资存续期第二年开始土地挂牌交易，2 年内出售完毕，根据对申请报告中预测的审核，分别以罗山县土地收储中心每亩地均价约 220 万元，基准地价参考上述出让土地价格保守计算 200 万元每亩 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，融资存续期五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目收益预测表

单位：万元

项目	按土地成交价的 100%	按土地成交价 90%	按土地成交价 80%
收益金额	39858	35872.2	31886.4

3. 本次融资募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本次融资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由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，根据罗山县人民政府对土地出让金管理相关政策，土地出让金政府收益的约 70%全部返还，按基准地价参考上述出

让土地价格保守计算 200 万元每亩 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.26；按基准地价参考上述出让土地价格保守计算 200 万元每亩的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.93；按基准地价参考上述出让土地价格保守计算 160 万元每亩的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.60。

表 1-1：按土地出让收入的 100%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450	450	0.00
第二年		450	450	11718.00
第三年		450	450	28140.00
第四年		450	450	0.00
第五年	10000	450	10450	0.00
合计	10000	2250	12250	39858.00
本息覆盖倍数	3.26			

表 2-1：按土地出让收入的 90%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450	450	0.00
第二年		450	450	10546.20
第三年		450	450	25326.00
第四年		450	450	0.00
第五年	10000	450	10450	0.00
合计	10000	2250	12250	35872.20
本息覆盖倍数	2.93			

表 3-1：按土地出让收入的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		450	450	0.00
第二年		450	450	9374.40
第三年		450	450	22512.00
第四年		450	450	0.00
第五年	10000	450	10450	0.00
合计	10000	2250	12250	31886.40
本息覆盖倍数				2.6

基于以上分析，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2018 年罗山县土地收储项目融资资金能够保证罗山县土地收储项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2018 年罗山县土地收储项目融资还本付息要求。

资产评估师：



资产评估师：



信阳丰华资产联合评估事务所

2018 年 7 月 10 日



新县2018年土地储备项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

北方亚事咨评字[2018]第 01-149 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年七月十日



目 录

声 明	1
专项评价报告摘要	2
专项评价报告正文	3
一、委托人简介	3
二、咨询目的	4
三、项目收益预测期间	4
四、参考依据	4
五、咨询过程	5
六、评估咨询假设	6
七、宏观经济分析	7
八、评估咨询技术说明	16
九、评估咨询结论	21
十、特别事项说明	21
十一、评估咨询基准日期后重大事项	22
十二、专项评价报告法律效力	22
十三、评估咨询报告日	23
评估咨询报告附件	24

声 明

（一）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（二）资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

（三）资产评估机构坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估咨询报告依法承担责任。

（四）资产评估咨询报告使用人应当关注评估咨询结论成立的假设前提、资产评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

（五）评估咨询项目涉及的现金流由委托人申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

新县2018年土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告摘要

北方亚事咨评字[2018]第 01-149 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新县国土资源局的委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对其拟申请使用债券所涉及的新县 2018 年土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。本事务所相关人员按照必要的程序，对委托咨询项目的经营收益情况进行了调查，并对其债券存续期间经营收益现金流作出了合理的预测评估。现将有关评估咨询情况及评估咨询结果简要报告如下：

委托人：新县国土资源局

咨询目的：对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，为新县 2018 年土地储备项目拟申请使用债券提供参考依据。

咨询结论：根据测算，该新县 2018 年土地储备项目收益与融资自求平衡情况为利息备付率 7.38 倍，偿债备付率 1.45 倍，能够满足新县 2018 年土地储备项目债券还本付息要求。详见下表：

金额单位：万元

	合计数
土地出让净收益	19,891.69
债券面值	11,000.00
票面利率	4.9%
应付利息	2,695.00
归还本金	11,000.00
利息备付率（倍）	7.38
偿债备付率（倍）	1.45

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和合理理解咨询结论，应当阅读专项评价报告正文。

新县2018年土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告正文

北方亚事咨评字[2018]第 01-149 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新县国土资源局的委托，根据国家有关评估咨询的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对其拟申请使用债券所涉及的新县 2018 年土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。本事务所相关人员按照必要的程序，对咨询项目的经营收益情况进行了调查，并对其未来经营收益现金流作出了合理的预测评估。现将有关评估咨询情况及评估咨询结果报告如下：

一、委托人简介

机构名称：新县国土资源局
机构性质：机关
统一社会信用代码：11411523006112484L
机构地址：河南省新县城关龙泉路 88 号
负责人：孙超伊
赋码机关：新县机构编制委员会办公室
颁发日期：2016 年 12 月 30 日

二、咨询目的

对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，为新县 2018 年土地储备项目拟申请使用债券提供参考依据。

三、项目收益预测期间

根据评估咨询目的需要，本项目收益现金流预测期间为应付债券还本付息期间，债券期限为 5 年。

四、参考依据

（一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、财预〔2017〕62 号文：《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》；
- 3、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）取价依据

- 1、新县基准地价；
- 2、河南省人民政府关于新县 2012 年度第一批城市建设用地批复补办手续的批复（豫政土【2012】1055 号）；
- 3、河南省人民政府关于新县 2015 年度第二批乡镇建设征收土地的批复（豫政土【2016】843 号）；
- 4、河南省人民政府关于新县 2016 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复（豫政土【2017】602 号）；

- 5、河南省人民政府关于新县 2017 年度第一批乡镇建设征收土地的批复（豫政土【2017】683 号）；
- 6、河南省人民政府关于新县 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复（豫政土【2018】2 号）；
- 7、河南省人民政府关于新县 2017 年度第三批乡镇建设征收土地的批复（豫政土【2018】549 号）；
- 8、中国地价动态监测网所示相应内容；
- 9、评估咨询人员收集的有关数据和资料；
- 10、市场调查、咨询所获得取得的与评估咨询有关资料。

五、咨询过程

本事务所接受评估咨询委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照我事务所与委托人签订的评估委托合同约定的事项，组织评估咨询人员对新县 2018 年土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价。

本次评估咨询先后经过接受委托、评估清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解涉及项目目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估咨询工作小组，制订评估咨询实施方案和工作时间计划。

（二）评估清查阶段

由本评估咨询项目负责人根据制订的计划，安排评估咨询人员查核了委托人提供的统一社会信用代码证、征地批复等资料，了解项目土地未来规划用途等情况，并收集项目所需法律、法规和行业、企业资料。

（三）评定估算阶段

根据国家评估咨询有关原则和规定，针对已确定的项目范围，掌握新县 2018 年土地储备项目的历史和现状，并进一步审阅新县国土资源局提供的评估咨询资

料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别、记录、分析，同时，开展调查分析工作，收集有关资料，再采用选定的评估咨询方法予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据初步评估咨询结果，进行汇总分析，确认评估咨询工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估咨询结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估咨询工作情况，起草咨询报告书，并经本事务所内部三级审核，最后提交正式咨询报告书。

本次评估咨询工作始于 2018 年 6 月 30 日，结束于 2018 年 7 月 10 日。

六、评估咨询假设

由于所涉及项目各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的咨询结论。在本次评估咨询中采用的评估咨询假设如下：

（一）基本假设

1、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、国家对所咨询项目所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特别假设

1、本次评估以本评估咨询报告所列明的特定评估咨询目的为前提；
2、本次评估假设委托人在评估咨询目的经济行为实现后，项目将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

3、本次评估假设委托人计划项目能够按照规划实施完成，委托人制定的经营方针、策略能够顺利实施并达到预计效果。项目未来经营收入能够顺利实现预期目标；

4、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估咨询结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对现金流的影响。

（四）限制性假设

1、本评估咨询报告假设由委托人、项目方提供的法律文件、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估咨询项目涉及资产产权有关的任何法律事项；

2、本次评估咨询报告假设委托人项目运营资金能足额到位；

3、本次评估咨询报告假设委托人规划的未来经营收益能够实现，土地出让收益在整理期后均匀流入。

4、本次评估咨询报告假设发行债券额度为 11000 万元，债券票面利率 4.9%，债券期限为 5 年，每年支付利息，最后一年归还本金。

评估咨询人员根据资产评估的要求，当未来经济环境发生较大变化时，评估事务所将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估咨询结果的责任。

七、宏观经济分析

（一）国家宏观经济分析

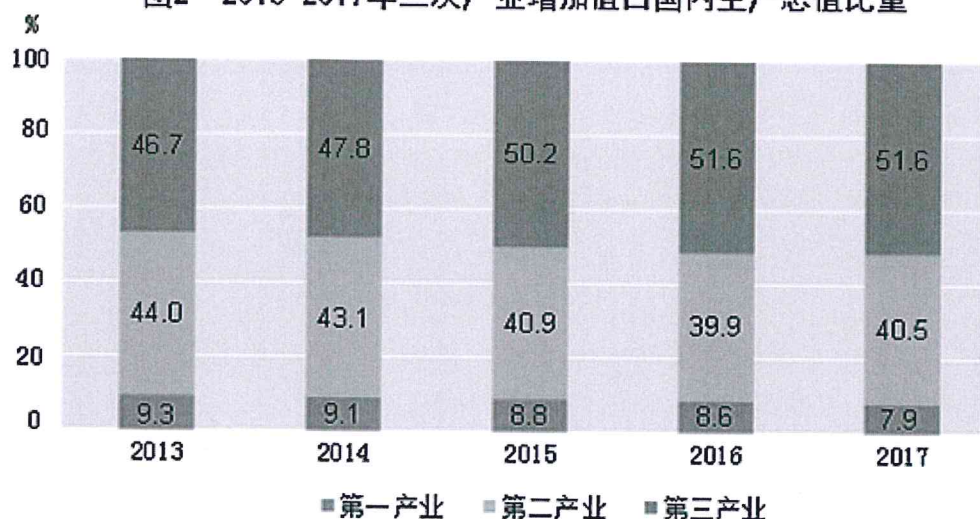
2017 年，各地区各部门在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，不断增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中、七中全会精神，认真学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，坚持稳中求进工作总基调，坚定不移贯彻新发展理念，坚持以提高发展质量和效益为中心，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结

构、惠民生、防风险各项工作，经济运行稳中有进、稳中向好、好于预期，经济社会保持平稳健康发展。

初步核算，全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 825016 亿元，比上年增长 7.0%。



图2 2013-2017年三次产业增加值占国内生产总值比重



年末全国大陆总人口 139008 万人，比上年末增加 737 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。户籍人口城镇化率为 42.35%，比上年末提高 1.15 个百分点。全年出生人口 1723 万人，出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，死亡率为 7.11‰；自然增长率为 5.32‰。全国人户分离的人口 2.91 亿人，其中流动人口 2.44 亿人。

2017 年年末人口数及其构成

指 标	年末数 (万人)	比重 (%)
全国总人口	139008	100.0
其中：城镇	81347	58.52
乡村	57661	41.48
其中：男性	71137	51.2
女性	67871	48.8
其中：0-15 岁（含不满 16 周岁）	24719	17.8
16-59 岁（含不满 60 周岁）	90199	64.9
60 周岁及以上	24090	17.3
其中：65 周岁及以上	15831	11.4

年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。全年城镇新增就业 1351 万人，比上年增加 37 万人。年末城镇登记失业率为 3.90%，比上年末下降 0.12 个百分点。全国农民工总量 28652 万人，比上年增长 1.7%。其中，外出农民工 17185 万人，增长 1.5%；本地农民工 11467 万人，增长 2.0%。



全年居民消费价格比上年上涨 1.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.3%。工业生产者购进价格上涨 8.1%。固定资产投资价格上涨 5.8%。农产品生产者价格下降 3.5%。



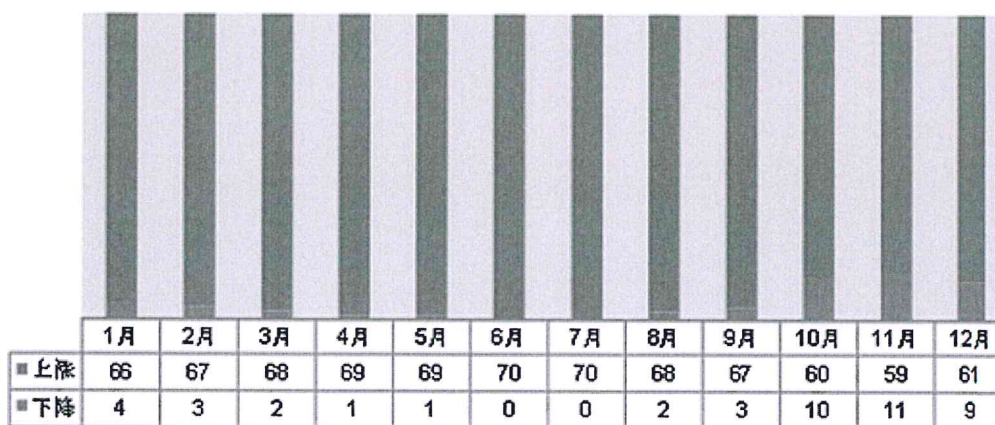
2017 年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

指 标	全 国		
		城 市	农 村
居民消费价格	1.6	1.7	1.3
其中：食品烟酒	-0.4	-0.2	-1.1
衣 着	1.3	1.2	1.3
居 住	2.6	2.5	2.7
生活用品及服务	1.1	1.0	1.2
交通和通信	1.1	1.0	1.4
教育文化和娱乐	2.4	2.4	2.3
医疗保健	6.0	6.8	4.2
其他用品和服务	2.4	2.5	2.4

12 月份 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 61 个，比 1 月份减少 5 个；下降的为 9 个，增加 5 个。

图5 2017年新建商品住宅销售价格月同比上涨、下降城市个数变化情况



年末国家外汇储备 31399 亿美元，比上年末增加 1294 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.7518 元人民币，比上年贬值 1.6%。



供给侧结构性改革扎实推进。全年全国工业产能利用率为 77.0%，比上年提高 3.7 个百分点。其中，煤炭开采和洗选业产能利用率为 68.2%，比上年提高 8.7 个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率为 75.8%，提高 4.1 个百分点。年末商品房待售面积 58923 万平方米，比上年末减少 10616 万平方米。其中，商品住宅待售面积 30163 万平方米，减少 10094 万平方米。年末规模以上工业企业资产负债率为 55.5%，比上年末下降 0.6 个百分点。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.92 元，比上年下降 0.25 元；每百元主营业务收入中的费用为 7.77 元，下降 0.2 元。全年生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业固定资产投资（不含农户）分别比上年增长 23.9%、21.8% 和 16.4%。

新动能新产业新业态加快成长。全年规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 11.0%。高技术制造业增加值增长 13.4%，占规模以上工业增加值的比重为 12.7%。装备制造业增加值增长 11.3%，占规模以上工业增加值的比重为 32.7%。全年新能源汽车产量 69 万辆，比上年增长 51.2%；智能电视产量 9666 万台，增长 3.8%；工业机器人产量 13 万台（套），增长 81.0%；民用无人机产量 290 万架，增长 67.0%。全年规模以上服务业中，战略性新兴服务业营业收入 41235 亿元，比上年增长 17.3%；实现营业利润 7446 亿元，增长 30.2%。全年高技术产业投资 42912 亿元，比上年增长 15.9%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 6.8%；工业技术改造投资 105912 亿元，增长 16.3%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 16.8%。全年网上零售额 71751 亿元，比上年增长 32.2%。其中网上商品

零售额 54806 亿元，增长 28.0%，占社会消费品零售总额的比重为 15.0%。在网上商品零售额中，吃类商品增长 28.6%，穿类商品增长 20.3%，用类商品增长 30.8%。2016 年末全国 25.1% 的村有电子商务配送站点。

发展质量效益改善。全年全国一般公共预算收入 172567 亿元，比上年增长 7.4%。其中税收收入 144360 亿元，比上年增加 13999 亿元，增长 10.7%。全年规模以上工业企业实现利润 75187 亿元，比上年增长 21.0%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 16651 亿元，比上年增长 45.1%；集体企业 400 亿元，下降 8.5%，股份制企业 52404 亿元，增长 23.5%，外商及港澳台商投资企业 18753 亿元，增长 15.8%；私营企业 23753 亿元，增长 11.7%。分门类看，采矿业实现利润 4587 亿元，比上年增长 2.6 倍；制造业 66511 亿元，增长 18.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4089 亿元，下降 10.7%。全年规模以上服务业企业实现营业利润 23645 亿元，比上年增长 24.5%。全年全员劳动生产率为 101231 元/人，比上年提高 6.7%。全年制造业产品质量合格率为 93.71%。



注：图中 2013 年至 2016 年数据为全国一般公共预算收入决算数，2017 年为执行数。



（二）新县当地区域经济分析

2017 年全县预计完成地区生产总值 127 亿元、居民人均可支配收入 17024 元，预计同比分别增长 8.1%、8%；实现固定资产投资 193.2 亿元、社会消费品零售总额 49.7 亿元，一般公共预算收入突破 5 亿元，同比分别增长 18.1%、10.8%、20.6%，呈现出经济发展稳中有升、社会大局保持稳定、人民群众共奔小康的喜人态势。

第一产业

新县农业以林业为主。2005 年，耕地面积 19.8 万亩，占全县总面积的 8.2%；山场面积 188 万亩，占 77.8%；水域面积 6.73 万亩，占 2.78%。林业用地 162 万亩，占 67%，人均 5.86 亩。全县有林地 159 万亩，占林业用地的 98%，其中用材林 79 万亩，经济林 45 万亩，薪炭林 11 万亩，防护林 21 万亩，活立木蓄积量 181 万立方米。全县有国营林场 22 个，村组办林场 700 多个，户或联户办林场 1000 多个。

2013 年，新增大棚蔬菜 32 户，新建大棚蔬菜基地 560 多亩；推广种植超级稻 16 万亩、双底油菜 10 万亩，地膜花生 3 万亩；完成茶叶基地建设 3.4 万亩，全县茶叶达到 30 万亩；全县规模养殖已发展到 336 户，养殖专业合作社组织 83 个；杉木、檫木、杨树为主的用材林达 44 万亩，油茶、板栗、银杏、山野菜为主的林产品产量达 5640 万公斤，全县林业总产值已达 17.33 亿元。2013 年，全县农业增

加值预计为 219713 万元，较上年增长 4.7%，农民人均纯收入预计为 7587 元，较上年增长 9%。

第二产业

2013 年，全县规模以上工业企业完成增加值 23.94 亿元，较 2012 年同比增长 18%，增幅居全市第 2 位；主营业务收入 85.68 亿元，较 2012 年增长 23.3%，增幅居全市第 4 位；实现利税 11.35 亿元，较 2012 年增长 14.1%，增幅居全市第 3 位。

第三产业

以文化旅游和教育培训为主。2013 年，新县完成许世友将军纪念馆、吴焕先故居、高敬亭纪念馆、烈士纪念馆等新建改建总体规划，实施丁李湾、西河、毛铺等传统村落保护开发；旅游标准化试点县创建工作通过省级验收，全年共接待游客 201.6 万人次，旅游综合收入 9.07 亿元。

大别山干部学院主体工程全面完成，培训学员 4560 人次；信阳涉外职业技术学院被国务院扶贫办确定为全国出国劳务扶贫培训示范基地，全年出国务工人员实现外汇收入 8841 万美元。

（三）新县土地利用现状

2014 年新县土地总面积为 155421.59 公顷，其中农用地面积 139865.21 公顷，建设用地面积 7996.98 公顷，其他土地面积 7559.4 公顷。分别占全县土地总面积的 89.99%、5.15%、4.86%。

农用地中耕地 24346.86 公顷，占土地总面积的 15.67%，园地 17753.43 公顷，占 11.42%，林地 92253.03 公顷，占 59.35%，其他农用地 5511.89 公顷，占 3.55%。

建设用地中城乡建设用地 6264.56 公顷，占土地总面积的 4.03%。城乡建设用地中城镇用地 1491.85 公顷，占 0.96%、农村居民点用地 4583.48 公顷，占 2.95%、采矿用地 189.23 公顷，占 0.12%。交通水利用地 1613.46 公顷，占 1.04%、其他建设用地 118.96 公顷，占 0.08%。

其他土地中水域 1690.96 公顷，占土地总面积的 1.09%，自然保留地 5868.44 公顷，占 3.77%。

（四）新县 2018 年土地储备项目简介

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进新县经济社会又好又快发展，新县正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，促进新县社会经济的发展，使新县成为一个大别山区中，青山绿水、群山环绕的红色旅游目的地县城。通过近几年的发展，城市面貌日新月异，用地划分集约，功能明确，追求开放空间和土地资源最大化，各项配套市政设施完善。本项目通过对自然资源、综合环境、市政设施进行整合和完善，更加集约节约利用土地、改善生态环境、充分展示新县革命老区的风采，推进新县社会经济的快速发展。

按河南省财政厅河南省国土资源厅关于转发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（豫财预〔2017〕236 号），2018 年河南省信阳市新县土地储备项目债券募集的新增债券资金用于信阳市新县土地储备项目，涉及金兰山街道办事处卓湾居委会土地征收、中寨洼“农家乐”、千斤代湾新村项目、沙窝居委会加油站项目、吴陈河镇陈洼村和邱店村项目、浒湾乡汽车检测线和汽车修理项目共计收储项目 6 个项目 907.5415 亩，其中可规划出让面积约 674.31 亩，拟申请金额为 11000 万元。

八、评估咨询技术说明

（一）未来收益预测情况

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号文）文件的相关要求，试点发行土地储备专项债券的改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。

本项目还款来源为国有土地使用权出让收益，金兰山街道办事处卓湾居委会土地征收、中寨洼“农家乐”、千斤代湾新村项目、沙窝居委会加油站项目、吴

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

陈河镇陈洼村和邱店村项目、浒湾乡汽车检测线和汽车修理项目共计收储项目 6 个项目 907.5415 亩，其中可规划出让面积约 674.31 亩，明细详见下表：

单位：亩

序号	项目	土地性质	收储面积（亩）	可规划出让面积（亩）	土地级别
1	金兰山街道办事处卓湾居委会土地项目	住宅用地	476.1615	300.00	二级
2	中寨洼“农家乐”项目	旅游服务用地	48.37	48.37	三级
3	千斤代湾新村项目	住宅用地	87.07	60.00	二级
4	沙窝居委会加油站项目	商服用地	11.00	11.00	二级
5	吴陈河镇陈洼村、邱店村项目	住宅用地	4.94	4.94	二级
6	浒湾乡汽车检测线、汽车修理项目	商服用地	280.00	250.00	二级
合计			907.5415	674.31	

通过查询中国地价动态监测网得出，2014 年至 2017 年中南区综合地价增长率及指数如下：

中南区综合地价增长情况

时间	2014	2015	2016	2017
商业水平值	12409	13167	13979	14643
住宅水平之	8543	9320	10341	11407

1、土地出让总收入

序号	项目	可规划出让面积（亩）	基准地价（元/m ² ）	增长率%	土地市场价（万元/亩）	土地出让收入（万元）
1	金兰山街道办事处卓湾居委会土地项目	300.00	740.00	1.34	65.87	19,800.00
2	中寨洼“农家乐”项目	48.37	880.00	1.18	69.23	3,300.00
3	千斤代湾新村项目	60.00	220.00	1.34	19.58	1,200.00
4	沙窝居委会加油站项目	11.00	325.00	1.18	25.57	300.00
5	吴陈河镇陈洼村、邱店村项目	4.94	225.00	1.34	20.03	100.00
6	浒湾乡汽车检测线、汽车修理项目	250.00	340.00	1.18	26.75	6,700.00
合计		674.31				31,400.00

2、土地出让税费

（1）上缴省财政费用

根据《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），将土地出让总价款的 3%省集中管理使用，则上缴省财政费用为：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

上解省财政费用=土地出让总收入×3%

$$=31,400.00 \times 3\%$$

$$=942.00 \text{ (万元)}$$

(2) 上缴农业土地开发资金

根据用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法（财综[2004]49 号），土地出让金划出的农业土地开发资金 = 土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。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，市、县(市、区)财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积,按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

本次土储项目地处河南省信阳市新县，其土地出让平均纯收益征收等别按照信阳市新县所属十五级测算，即 15 元/平方米。

上缴农业土地开发资金=土地出让面积×平均纯收益征收标准×30%

$$=674.31 \text{ 亩} \times 666.67 \text{ 平方米/亩} \div 10000 \times 15 \text{ 元/平方米} \times 30\%$$

$$=202.29 \text{ (万元)}$$

(3) 国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综（2006）68 号）国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2%计算。则：

国有土地收益基金=土地出让总收入×2%

$$=31,400.00 \times 2\%$$

$$=628.00 \text{ (万元)}$$

(4) 保障性安居工程资金

根据《关于贯彻财综（2010）95 号文件进一步加强保障性安居工程资金使用的通知》（财综（2010）95 号），及《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）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成

交的出让土地, 直接按照土地出让收入不低于 3%的比例, 按宗提取作为保障性住房建设资金, 并实行专户管理、专款专用, 统筹用于保障性住房建设。

保障性安居工程资金=土地出让总收入×3%

=31,400.00 ×3%

=942.00 (万元)

(5) 新增建设用地有偿使用费

根据《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)的相关要求, 按照项目所在地十五等新增建设用地土地有偿使用费征收等别, 为 10 元/平方米。

新增建设用地有偿使用费=土地出让面积×等级收费标准

=674.31 亩×666.67 平方米/亩÷10000×10 元/平方米

=449.54 (万元)

3、土地开发费用

根据棚改取当地的土地状况及相关开发费用水平, 对土地开发费用估算为 5 万元/亩, 即 75 元/平方米。即:

土地开发费用=土地出让面积×单位面积开发费用

=674.31 亩×5 万元/亩

=3,371.55 (万元)

4、农田水利保障基金

根据《关于从土地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)的文件要求, 实施招标、拍 卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径, 严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

农田水利保障基金=(土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用)×10%

$$= (31,400.00 - 3,163.84 - 3,371.55) \times 10\% \\ = 2,486.46 \text{ (万元)}$$

5、教育基金

根据《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）的内容及要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

$$\text{教育基金} = (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ = (31,400.00 - 3,163.84 - 3,371.55) \times 10\% \\ = 2,486.46 \text{ (万元)}$$

6、土地出让净收益

土地出让净收益为总收入扣除相关税费、土地开发费用、农田水利保障基金及教育基金后的净额。则：

$$\text{土地出让净收益} = \text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用} - \text{农田水利保障基金} - \text{教育基金} \\ = 31,400.00 - 3,163.84 - 3,371.55 - 2,486.46 - 2,486.46 \\ = 19,891.69 \text{ (万元)}$$

（二）还本付息覆盖状况

本次测算采用利息备付率和偿债备付率指标对项目还本付息状况进行考量，即：

$$\text{利息备付率} = \text{当期土地出让净收益} \div \text{当期应付利息}$$

$$\text{偿债备付率} = \text{当期土地出让净收益} \div \text{当期应付利息及本金合计数}$$

（三）测算结果

根据测算，新县 2018 年土地储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 7.38 倍，偿债备付率 1.45 倍，能够满足新县 2018 年土地储备项目还本付息要求，具体情况如下表：

现金流收益规模分析表

单位：万元

	合计数	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
土地出让净收益	19,891.69		4,972.9	4,972.9	4,972.9	4,972.9
债券面值	11,000.00					
票面利率	4.9%					
应付利息	2,695.00	539.0	539.0	539.0	539.0	539.0
归还本金	11,000.00					11,000.0
期初余额		11,000.0	11,000.0	11,000.0	11,000.0	11,000.0
期末余额		11,000.0	11,000.0	11,000.0	11,000.0	
利息备付率（倍）	7.38					
偿债备付率（倍）	1.45					

九、评估咨询结论

咨询结论：根据测算，该新县 2018 年土地储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 7.38 倍，偿债备付率 1.45 倍，能够满足新县 2018 年土地储备项目还本付息要求。

十、特别事项说明

（一）本次评估咨询结果是根据新县国土资源局对该项目的规划、国家的有关政策法规、规划等相关因素，并依据新县国土资源局对于新县 2018 年土地储备项目经营收入现金流量进行的预测及新县 2018 年土地储备项目用地批复等资料为参考依据。该现金流量预测是以委托人对预测期间新县国土资源局的经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场状况等方面的合理假设为前提。没有考虑该现金流在项目计划存续期间因特殊的交易方式等所产生的影响，同时本咨询报告书也未考虑除上述所列明假设前提外，国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

力和其他不可抗力对其的影响。当上述条件以及在本次评估中主要依据的其他情况发生变化时，预测结果一般会失效。

（二）本评估咨询结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，我事务所参加的评估咨询人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估咨询人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

（三）本次评估咨询计算数据参照了新县国土资源局提供的收益预测数据及新县 2018 年土地储备项目用地批复，并经过评估咨询人员调查分析调整后确定。

（四）对委托人可能存在的影响现金流预测值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估咨询人员在履行了评估程序后根据专业经验仍然不能获悉及发现的情况下，评估机构及评估咨询人员不承担相关责任。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十一、评估咨询基准日期后重大事项

评估咨询基准日期后无重大事项发生。

十二、专项评价报告法律效力

（一）本次评估咨询是在委托人及项目方提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托人及项目方提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估咨询结果失实，则由委托人及项目方承担责任，本事务所不承担任何法律责任。

（二）本评估咨询结论系依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

（三）本评估咨询结论仅供委托人为本次评估咨询目的使用和送交有关主管机关审查使用。



十三、评估咨询报告日

本项目评估咨询报告形成评估咨询结论的日期为 2018 年 7 月 10 日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国. 北京市

二零一八年七月十日

评估咨询报告附件

1. 新县国土资源局统一社会信用代码证书
2. 委托人承诺函
3. 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）营业执照、评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件
4. 资产评估师职业资格证书登记卡

附件一

新县国土资源局统一社会信用代码证书

12月21日 12月21日 12月21日

统一社会信用代码证书

机构名称 新县国土资源局

机构性质 机关

机构地址 河南省新县城关龙泉路88号

负责人 孙超伊

赋码机关



统一社会信用代码 11411523006112484L

颁发日期 2016年12月30日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中华人民共和国
事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12411523742518300U



有效期自 2017年04月06日 至 2022年04月06日



名称 新县国土储备中心

宗旨和
业务范围
加强国有土地资产管理，促进土地资源的优化配置
和合理利用。 城镇规划区内土地供求状况调查、
各类土地收购、收回、转换、征用、储备、整理、
出让 收购资金管理 地产交易市场监督

住所 河南省新县城关龙泉路8号

法定代表人 孙超伊

经费来源 非财政补助收入

开办资金 ¥20万元

举办单位 新县国土资源局

登记机关

附件二

委托人承诺函

委托人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

新县国土资源局委托贵事务所对新县 2018 年国土储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价咨询。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估咨询，我机关承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 咨询的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的项目生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入咨询范围的现金流与经济行为涉及的现金流范围一致，不重不漏；
5. 纳入咨询范围的现金流明确，出具的现金流文件合法有效；
6. 不干预咨询工作。

委托人（盖章）：

负责人：



2018 年 7 月 3 日

附件三

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）营业执照、评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

执行事务合伙人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

经营范围 资产评估; 经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日; 资产评估以及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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



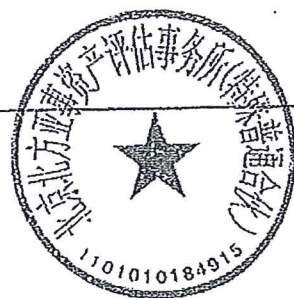
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 11 月 12 日

北京市财政局

2017-0066号

备案公告



根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

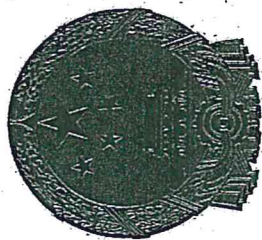
- 1、北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

000013

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

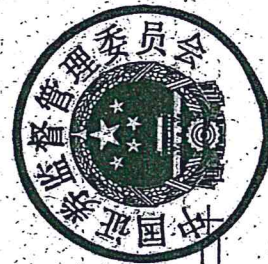
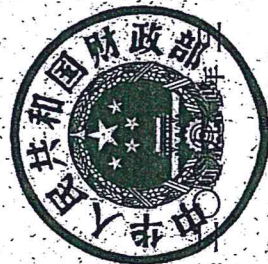
会官方网站进行查询





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：2016年12月

附件四

资产评估师职业资格证书登记卡



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张华志

性别：男

登记编号：11140004

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2014-02-17

年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张华志

本人印鉴：



打印时间：2018年4月11日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王本楠

性别：男

登记编号：11130097

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王本楠

本人印鉴：

资产评估师
王本楠
11130097

打印时间：2018年6月1日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

息县商务中心区域土地收储项目

收益和现金流

第 三 方 评 估 报 告

华建分咨字[2018]第 013 号

华建会计师事务所有限责任公司河南分所

2018 年 7 月 4 日

报告正文目录

第三方评估机构声明	1
第三方评估报告书	2
一、委托方、产权持有者和约定的其他评估报告使用者	2
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、评估基准日	3
五、评估依据	4
六、评估方法	5
七、评估程序实施过程 and 情况	6
八、评估假设	10
九、评估结论	11
十、特别事项说明	11
十一、评估报告使用限制说明	12
十二、报告提交日期	13

第三方评估机构声明

一、我们在执行本次第三方评估业务中，根据我们在执业过程中掌握的事实，客观全面地进行了项目收益预测的评估陈述，并对项目收益现金流覆盖融资本息情况进行了计算。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，同时与其他报告使用者和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对各相关当事方不存在偏见。

四、我们已对本次评估范围内涉及的项目进行了现场勘查。

五、我们具备第三方评估业务所需的相关专业评估经验，同时本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对评估对象进行评价并对现金覆盖率进行计算是第三方评估机构的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

息县商务中心区域土地收储项目 项目收益和现金流 第三方评估报告书

华建分咨字[2018]字 013 号

息县国土收购储备中心:

华建会计师事务所有限责任公司河南分所接受贵单位的委托,采用合适的评估方法,按照必要的程序,对贵单位拟申请息县商务中心区域土地收储项目 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券(一期)--2018 年河南省政府专项债券(十七期)资金 4.8 亿元(期限是 5 年期)的项目收益和现金流与融资自求平衡情况进行了评估。评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有者和约定的其他评估报告使用者

(一)委托方暨产权持有者简介

机构名称: 息县国土资源局(由于息县国土收购储备中心换证期间无法提供组织机构代码证,换成上级主管单位证件)

注册地址: 河南省息县淮河路中段

统一社会信用代码: 11411528006107327N

负责人: 李华

息县国土收购储备中心成立于 2002 年,经县政府机构编制委员会文件(息编字[2002]1 号)批准成立。编制 37 人。注册资金 50 万。主要职责是:负责对县城城区及乡镇人民政府所在地规划区域内土地供求情况进行调

查、运用及管理;依法对各类土地进行收购、收回、置换、征用、储备、整理、出让;负责管理土地运营中的相关资金;负责对地产市场的监督管理等工作。

(二) 本评估项目未约定委托方和产权持有者、财政及主管部门以外的其他评估报告使用者, 其他评估报告使用者从国家法律、法规规定。

二、评估目的

息县商务中心区域土地收储项目拟使用的 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券(一期)--2018 年河南省政府专项债券(十七期)资金 4.8 亿元, 期限是 5 年期。本期融资的本息偿还资金主要来源于项目建成后收益。根据《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》的要求, 需聘请独立第三方对息县商务中心区域土地收储项目的项目收益和现金流的融资自求平衡情况进行评估。

本次评估通过评估, 以判断息县商务中心区域土地收储项目的项目收益和现金流能否覆盖融资本息提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是息县国土收购储备中心 2018 年息县商务中心区域项目的项目收益和现金流。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、评估基准日

本项目第三方评估基准日是 2018 年 5 月 31 日。

本次第三方评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估依据

（一）主要法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于 2013 年 12 月 28 日通过）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 4、《公司注册资本登记管理规定》（工商总局令第 64 号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权[2006]274 号）；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
- 9、关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金[2015]2010 号）；
- 10、财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财预[2016]4 号）。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）。

（三）取价标准依据

- 1、中国人民银行公布的当前人民币存贷款利率；
- 2、息县 2017 年国有土地使用权供地台帐；
- 3、息县 2018 年国有土地使用权供地台帐；
- 4、郑州大学综合设计研究院有限公司《关于息县商务中心区域土地收储项目的可行性研究报告》；
- 5、评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料；
- 6、其他资料。

（四）主要参考资料

- 1、《息县城市总体规划》（2012-2030）；
- 2、《信阳市息县城东新区控制性详细规划》（2014-2020）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 4、其他参考资料。

六、评估方法

根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则—预测性财务信息的审核》，根据评估对象、资料收集情况等相关条件，客观地根据业务特点进行预测。

本次是对拟申请使用的 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 4.8 亿元（期限是 5 年期）的项目收益和现金流是否可以覆盖本次融资的本息进行比较。本次评估的关键在于评估出项目收益和现金流，而项目收益和现金流的评估关键在于土地收储、出让的完成情况。

七、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)准备阶段

1. 2018年6月20日，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出评估工作计划。

2. 2018年6月21日，评估人员在充分理解了委托方相关经济行为目的后、收集相关资料，赴现场实地勘察评估对象。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年6月21日-6月25日。主要工作如下：

1. 听取单位介绍总体情况及息县商务中心区域土地收储项目进展情况；

2. 布置单位填写评估申报资料，并按照国家相关标准及评估工作的需要，收集评估所需其他文件资料；

3. 根据评估项目的实际状况和特点，结合实际调查情况确定评估方法；

4. 对评估范围内的项目收益情况做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2018年6月25日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，

在全面考虑有关意见后，最后出具正式第三方评估报告书。

（五）评估过程

1、项目概况

（1）建设内容

收购项目土地，根据《国有土地使用权收购合同》约定的金额、期限和付款方式，向该项目原土地使用权人支付土地收购补偿费用，土地拆迁补偿费、过渡安置费等。对区域内地面物进行拆迁和土地平整，开展综合治理：拆除项目用地范围内的农用房等建筑物和构筑物，进行土地平整。配套和完善基础设施：因收储土地位于本项目道路建设区域内，道路、供水、排水、供电、供气、通讯设施等，土地开发整理后，达到“七通一平”的要求。

（2）审批情况

本项目已经纳入息县人政府发布的《息县 2018 年度土地储备计划》中，同意本项目收储。经息县国土资源局、息县财政局批准后签订收储合同。

（3）开工时间及建设进度

根据资金来源情况，场地准备、土建施工、材料准备等综合因素并结合同类工程建设经验，拟定项目建设期为 2 年；土地招标、拍卖、挂牌出让期为 3 年。

（4）项目总投资

项目总投资为 114,894.00 万元。

项目资金来源如下：

单位自筹 66,894.00 万元，使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债

券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 4.8 亿元（期限是 5 年期）。

2、项目收益和现金流的评估及比较分析

（1）项目收益来源主要为土地出让收入。

项目建成后预计 2020 年收入 42,318.41 万元，2021 年收入 46,605.08 万元，2022 年收入 51,433.95 万元，综上所述项目税后收益合计为 140,357.44 万元。

（2）项目收益逐年回笼状况分析

项目收益逐年实现状况分析表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			建设期		还本期		
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	项目收入	148,451.69			44,827.96	49,295.53	54,328.20
2	项目税费	8,094.25			2,509.55	2,690.45	2,894.25
3	项目收益	140,357.44			42,318.41	46,605.08	51,433.95

（3）项目收益覆盖融资还本付息情况

项目收益覆盖融资本息的整体覆盖率为 247.81%。

项目收益覆盖融资还本付息资金分析表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			建设期		还本期		
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年

1	项目收入	148,451.69			44,827.96	49,295.53	54,328.20
2	项目税费	8,094.25			2,509.55	2,690.45	2,894.25
3	项目收益	140,357.44			42,318.41	46,605.08	51,433.95
4	融资本息偿还	56,640.00	2,160.00	2,160.00	18,160.00	17,440.00	16,720.00
5	其中：还本	48,000.00			16,000.00	16,000.00	16,000.00
6	付息	8,640.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	1,440.00	720.00
7	项目收益本息覆盖率	247.81%			233.03%	267.23%	307.62%

[注]项目收益本息覆盖率=项目收益/各年度本息偿还额

(4) 现金流覆盖融资还本付息资金

项目现金流覆盖融资本息的整体覆盖率为 247.81%。

现金流覆盖融资还本付息资金分析表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			建设期		还本期		
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	项目收入	148,451.69			44,827.96	49,295.53	54,328.20
2	项目税费	8,094.25			2,509.55	2,690.45	2,894.25
3	项目收益	140,357.44			42,318.41	46,605.08	51,433.95
4	项目净现金流	140,357.44			42,318.41	46,605.08	51,433.95
5	融资本息偿还	56,640.00	2,160.00	2,160.00	18,160.00	17,440.00	16,720.00
6	其中：还本	48,000.00			16,000.00	16,000.00	16,000.00
7	付息	8,640.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	1,440.00	720.00
8	现金流本息覆盖率	247.81%			233.03%	267.23%	307.62%

家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6、本次评估以债券发行年利率按 4.5% 为前提。

九、评估结论

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用合适的评估方法对息县国土收购储备中心拟申请使用 2018 年河南省信阳市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十七期）资金 4.8 亿元（期限是 5 年期）用于息县商务中心区域的土地收储项目在预测期内的项目收益和现金流量情况进行了评估，得出息县商务中心区域土地收储项目的项目税后收益和现金流为 140,357.44 万元（大写为人民币壹拾肆亿零叁佰伍拾柒万肆仟肆佰元整）。同时经比较分析本期项目收益和现金流足以覆盖本期融资本息额。

十、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告评估基准日之后出具评估报告之前评估人员没有发现有重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的事项

1、评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的评估对象之价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位

所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

3、在评估基准日以后的有效期内，如果项目情况及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当项目情况发生变化时，应根据原评估方法对项目情况进行相应调整；

（2）当社会平均物价水平发生重大变化、且对第三方评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的第三方评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，项目数量、价格标准的变化，委托方应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下确定的预测期内各年市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的共有权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十二、报告提交日期

评估报告出具日期为二〇一八年七月四日。

华建会计师事务所有限责任公司

河南分所

中国·郑州

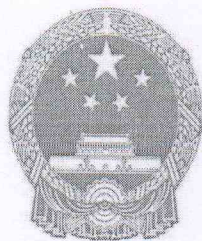
二〇一八年七月四日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100731292908Q
(1-1)

名称 华建会计师事务所有限责任公司河南分所

类型 有限责任公司分公司

营业场所 郑州市金水区纬五路43号经纬大厦15层

负责人 付保华

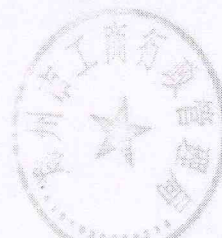
成立日期 2001年08月03日

营业期限 长期

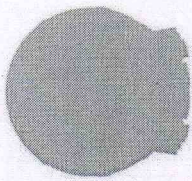
经营范围 受公司的委托审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（以上范围中凡涉及专项许可的项目凭许可证和有关批准文件经营）
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2017年 08 月23 日



会计师事务所分所
执业证书

名称 华建会计师事务所有限责任公司河南分所

负责人 汪永生

办公场所 郑州市纬五路43号经纬大厦15层

分所编号 110001824101

批准设立文号 豫财会[2001]1036号

批准设立日期 2001-7-5

证书序号 NO.502292

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，准予设立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。
- 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

