

2019 年信阳市羊山新区
土地储备项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字[2018]第 0143 号

2019 年信阳市羊山新区 土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

勤信豫专字[2018]第 0143 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对 2019 年信阳市羊山新区土地储备项目的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》。相关土地收储单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

本报告仅供信阳市本次申请 2019 年土地储备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，在相关土地收储单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的信阳市羊山新区土地储备项目，共包括羊山新区十五个土地收储地块，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。

总体评价结果如下：

1、本期融资应付本息情况

2019 年信阳市羊山新区土地储备专项债券募投项目计划融资 200,000.00 万元。假设本期融资利率为 4.50%，期限五年，在融资存续期每年年末支付利息，第三年末还本金 60,000.00 万元，第四年末还本金 60,000.00 万元，第五年末偿还本金 80,000.00 万元。自融资之日起存续期应还本付息情况如下：

金额单位：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
第一年	200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00
第二年	200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00
第三年	200,000.00	60,000.00	140,000.00	4.50%	9,000.00
第四年	140,000.00	60,000.00	80,000.00	4.50%	6,300.00
第五年	80,000.00	80,000.00		4.50%	3,600.00
合计	/	200,000.00	/	/	36,900.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

信阳市羊山新区十五个土地收储地块分别是：

地块一：义乌国际城（地块一），位置在羊山新区新六大街西侧。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 475 亩，可实现出让土地面积约 475 亩。

地块二：羊山新区 JZ-53 号地块，位置在羊山新区新十八大街与纬南四路交叉口东南角。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 148.95 亩，可实现出让土地面积约 148.95 亩。

地块三：羊山新区 JZ-54 号地块，位置在羊山新区新十八大街与纬南五路交叉口东北角。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 64.23 亩，可实现出让土地面积约 64.23 亩。

地块四：羊山新区-381 号地块，位置在羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 82.84 亩，可实现出让土地面积约 82.24 亩。

地块五：羊山新区-382 号地块，位置在羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 92.15 亩，可实现出让土地面积约 92.15 亩。

地块六：羊山新区新二十四大街中段西侧地块，位置在羊山新区新二十四大街中段西侧。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 256 亩，可实现出让土地面积

约 256 亩。

地块七：羊山新区-409 号地块，位置在羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 60.77 亩，可实现出让土地面积约 60.77 亩。

地块八：羊山新区-410 号地块，位置在羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 48.48 亩，可实现出让土地面积约 48.48 亩。

地块九：羊山新区 JZ-55 号地块，位置在羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 95.64 亩，可实现出让土地面积约 95.64 亩。

地块十：新五大道与新三十街交叉口西北角地块，位置在新五大道与新三十街交叉口西北角。待收储地块区域规划用途为住宅用地，收储面积为 113 亩，可实现出让土地面积约 113 亩。

地块十一：羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角地块，位置在羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角。待收储地块区域规划用途为商务金融用地，收储面积为 488 亩，可实现出让土地面积约 488 亩。

地块十二：金科周边地块，位置在羊山新区信茶大道北侧。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 300 亩，可实现出让土地面积约 300 亩。

地块十三：天泰地竞酒店周边地块，位置在羊山新区新六大街东侧。待收储地块区域规划用途为商业、住宅用地，收储面积为 209 亩，可实现出让土地面积约 209 亩。

地块十四：南京大道以北、新三十四大街西侧地块，位置在南京大道以北、新三十四大街西侧。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 201 亩，可实现出让土地面积约 201 亩。

地块十五：新二十四大街与茶二街交叉口西南角地块，位置在新二十四大街与茶二街交叉口西南角。待收储地块区域规划用途为商业用地，收储面积为 415 亩，可实现出让土地面积约 415 亩。

在了解土地收储项目情况后，综合信阳市本级土地市场状况、发展前景、近期市场上交易的类似地产进行比较，预计土地出让价格及各项政策成本、政策性基金等。

(2) 出让产生的净现金流入

假设本期融资所包含的土地收储项目逐年出让，且全部于五年内出让完毕。考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，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

序号	项目	金额
1	土地出让收入	863,596.10
	出让亩数	3,050.06
2	土地出让计提各项基金及费用	487,490.03
3	土地出让净收益	376,106.07

3、本期融资募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期融资项目所涉及的羊山新区十五个土地收储地块，自开始挂牌交易并出售后，本息覆盖倍数如下表：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,000.00	9,000.00	89,548.84
第二年		9,000.00	9,000.00	59,980.03
第三年	60,000.00	9,000.00	69,000.00	226,577.20
第四年	60,000.00	6,300.00	66,300.00	
第五年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	
合计	200,000.00	36,900.00	236,900.00	376,106.07
本息覆盖倍数				1.59

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，并根据我们对信阳市羊山新区土地收储项目出让情况的测算，认为2019年信阳市羊山新区土地储备项目所包括的羊山新区十五个地块预期出让收益可以覆盖本期融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为《2019年信阳市羊山新区土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
河南 郑州



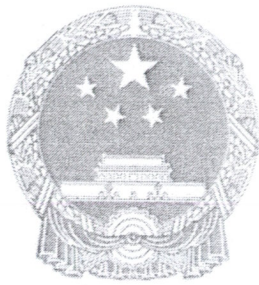
二〇一八年十二月十三日

中国注册会计师: 王华辰



中国注册会计师: 董敬





营业执照

(副本)

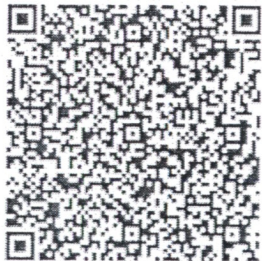
统一社会信用代码 914101000967951693

(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: 5003300

说明

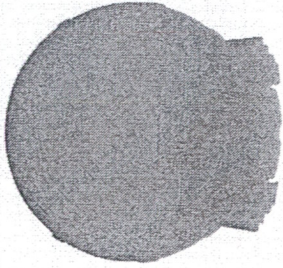
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
 - 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年 八月 十五日

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

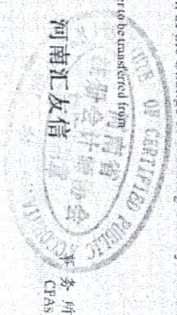


姓名 王华辰
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1974-09-15
 Date of birth _____
 工作单位 河南汇友信会计师事务所有限责任公司
 Working unit _____
 身份证号码 410105197409152997
 Identity card No. _____



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 to



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 2012 年 8 月 27 日

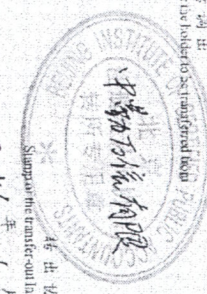
同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs
 2012 年 8 月 27 日

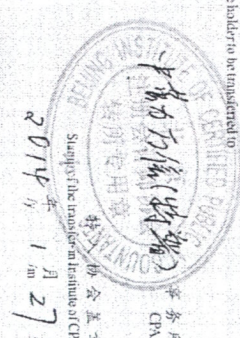
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred to



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 2014 年 1 月 27 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs
 2014 年 1 月 27 日

姓名: 王华辰
 证书编号: 410000460023



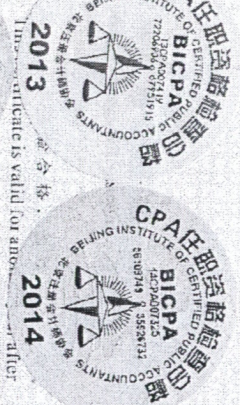
登记
 Registration

本证书有效一年，
 合格，继续有效一年，
 不合格，继续有效一年，
 此证在有效期内有效。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 410000460023
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2004 年 5 月 19 日
 Date of Issuance

2010 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.



年 月 日

年 月 日



证书编号: 4120690002
 No. of Certificate
 批准注册编号: 03 09
 Authorized Register of CPAs
 发证日期: 年 月 日
 Date of Issue



姓名: 靳强
 Full name: 靳
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1991-01-29
 Date of birth: 1991-01-29
 工作单位: 河南博尔泰会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 11225910129153
 身份证号码: 41010519910129153
 ID 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.



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 月 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
 年 月 日
 /y /m /d

2018年3月30日