

2019年商丘市宁陵县土地储备
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2018】第 52 号



目录

一、项目概况.....	2
(一) 项目位置.....	2
(二) 项目建设工期.....	2
(三) 资金来源.....	2
二、项目收益及现金流入预测.....	2
(一) 本期债券应付本息情况.....	2
(二) 土地出让价格预测.....	2
(三) 预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况.....	4
三、总体评价结果.....	5

**2019年商丘宁陵县土地储备
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2018】第52号

我们接受宁陵县土地收购储备中心（以下简称“申请人”）委托，对2019年商丘市宁陵县土地储备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》。相关储备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。

本专项评价报告仅供本次申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，商丘市宁陵县土地储备项目现金流入预测表公允的反映了项目收益能够覆盖债券还本付息情况，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目位置

2019 年商丘市宁陵县土地储备项目位于商丘市宁陵县，本次储备土地共三个项目五个地块，面积合计 2,640.00 亩，可实现土地出让面积 1,980.00 亩，全部为商住用地。

(二) 项目建设工期

项目建设期两年。

(三) 资金来源

本项目资金需求总额 41,059.00 万元,申请地方政府土地储备专项债券资金 41,059.00 万元。

二、项目收益及现金流入预测

(一) 本期债券应付本息情况

本次申请人拟就 2019 年宁陵县土地储备项目申请专项债券资金 41,059.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，按期支付利息，到期还本。

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	偿还本息合 计
第一年			41,059.00	4.50%	1,847.66	1,847.66
第二年	41,059.00		41,059.00	4.50%	1,847.66	1,847.66
第三年	41,059.00		41,059.00	4.50%	1,847.66	1,847.66
第四年	41,059.00		41,059.00	4.50%	1,847.66	1,847.66
第五年	41,059.00	41,059.00		4.50%	1,847.66	42,906.66
合计		41,059.00			9,238.30	50,297.30

(二) 土地出让价格预测

查询近三年商丘市宁陵县土地出让信息，近三年本项目涉及的土地用途出让平均价格如下：

商服用地：

序号	宗地编号	土地	摘牌	出让方式	面积 (亩)	土地用途	出让年限	成交时间	成交价(万元/ 亩)	成交额 (万元)
		位置	单位							
1	NG2017-27	长路侧、民北 路侧、人路侧	商丘 雷华地开 发有限公 司	网 上 挂 牌	97.22	其 他 商 服 用 地	40年	2018/1/19	53.18	5,170.00
2	NG2017-12	庐山路南、江 东路侧、珠 东路侧	宁陵 程锦置 业发展 有限公 司	网 上 挂 牌	21.40	其 他 商 服 用 地	40年	2018/1/29	49.07	1,050.00
3	NG2017-37	张弓西、行 路侧、南 太路侧	浙江 锦地开 发有限 公司	网 上 挂 牌	53.05	其 他 商 服 用 地	40年	2018/2/27	107.45	5,700.00
4	NG2017-38	永乐东、行 路侧、南 太路侧	浙江 锦地开 发有限 公司	网 上 挂 牌	64.24	其 他 商 服 用 地	40年	2018/2/27	118.77	7,630.00
5	NG2018-2	长路侧、山 东路侧、南 华路侧	宁陵 华丰地 产有限 公司	网 上 挂 牌	79.28	其 他 商 服 用 地	40年	2018/5/14	155.15	12,300.00
平均价格									96.72	

住宅用地：

序号	宗地编号	土地	摘牌	出让方式	面积 (亩)	土地用途	出让年限	成交时间	成交价(万元 / 亩)	成交额 (万元)
		位置	单位							
1	NG2018-1	珠江西侧、泰山北路侧	河南碧桂园置业有限公司	网上挂牌	76.26	其他普通商品住房用地	70年	2018/5/11	164.57	12,550.00

本项目土地出让计算价格以上述平均价格计算。

(三) 预期土地出让收益及偿还融资本金和利息情况

1.根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，现预测项目出让实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单价(万元/亩)	合计
1	商业住宅用地 1980.00 亩	90	178,200.00
2	出让土地收入		178,200.00
3	政策性基金及费用		94,460.03
4	土地出让收益 (3-4)		83,739.97

2.本息覆盖情况

本次评价的商丘市宁陵县土地储备项目，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况及本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让净收益	83,739.97
2	本息合计	50,297.30
3	本息覆盖倍数	1.66

三、总体评价结果

经测算，我们认为，在 2019 年商丘市宁陵县土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2019年商丘市宁陵县土地储备项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签字盖章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

二〇一八年十二月十七日



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 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)



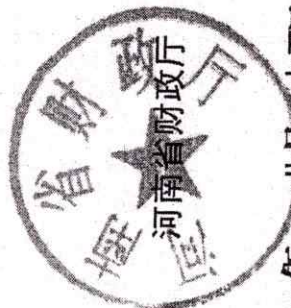
登记机关



证书序号: 50033300

说明

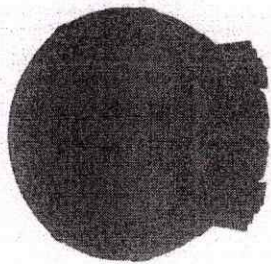
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇〇一年八月十五日

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2014年3月23日
2014 03 23R

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2016年3月30日
2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2015年3月30日
2015 03 30R

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年3月30日
2017年3月30日



姓名: 李建俊
Full name: 李建俊
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1974-05-17
Date of birth: 1974-05-17
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit: 中勤万信会计师事务所有限公司
身份证号: 41022219740517501X
Identity card No.:



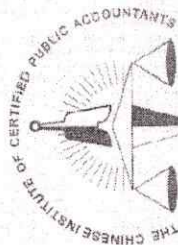
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2013年3月25日
2013 03 25





张莎
 Ed./ name 张莎
 Sex 女
 Date of Birth 1987-12-01
 Working unit 中勤万信会计师事务所(特
 殊普通合伙河南分所
 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.



证书编号:
 No. of Certificate 110001620298
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance 2018^y 05^m 18^d

年 月 日
 y m d