

2018 年河南省周口市土地储备专项债券(一期) ——2018 年河南省政府专项债券（十八期） 专项评价报告

1. 2018 年周口市淮阳县土地储备专项评价报告

2018 年河南省淮阳县土地储备项目
现金流收益与收益融资自求平衡

专项评价报告

河南国隆房地产土地资产评估有限公司

2018 年 7 月



2018 年河南省淮阳县土地储备项目

现金流收益与收益融资自求平衡

专项评价报告

我们接受淮阳县土地收购储备中心委托，对 2018 年淮阳县土地储备项目相关的项目收益及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，并按照项目收入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入预测及其所依据的各项假设前提下，2018 年河南省淮阳县土地收购储备中心土地储备所涉及的土地项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。详细情况如下：

1、应付本息情况分析

根据淮阳县土地收购储备中心拟定的使用融资资金计划，本次拟使用融资金额 25900.00 万元，期限为 5 年。假设年利率 4.3%，

每年年末支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	25900.00		25900.00	1113.70
第二年	25900.00		25900.00	1113.70
第三年	25900.00		25900.00	1113.70
第四年	25900.00		25900.00	1113.70
第五年	25900.00	25900.00		1113.70
合计		25900.00		5568.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

淮阳县土地储备项目涉及的宗地块位于淮阳县城市规划区内，根据淮阳县土地收购储备中心提供的近两年周边土地出让平均单价为参考，根据淮阳县近三年的土地公开出让情况及通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析为依据。

根据淮阳县土地储备中心提供的淮阳县近三年土地公开出让情况，城市规划区内用地土地出让价格平均在 80 万元/亩。按照淮阳县城市建设总体规划，本批项目规划用途为工业、商业、住宅、基础设施用地，通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，由于土地资源的稀缺属性，淮阳县土地出让价格每年均稳步上升。预测待项目结束时可达到出让均价在 110 万元/亩。根据淮阳

县近三年土地出让平均价格与本次项目到期年度土地出让平均价格，通过分析计算，预测未来淮阳县城市规划区内土地价格增长速度为 6.57%。

（2）出让产生的净现金流入

根据淮阳县城市建设总体规划，本项目规划用途为工业、商业、住宅、基础设施用地，通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，待项目结束时可达到出让均价在 110 万元/亩。根据淮阳县土地储备中心的出让计划，在存续期内土地分三次出让，2018 年出让 60%，2019 年出让 20%，2020 年出让 20%，可用于资金平衡的土地出让收入合计约为 77374.25 万元。

3、预期项目现金流覆盖本息情况

通过对近两年项目周边地块成交情况等的调查，结合淮阳县近三年土地公开出让情况，按存续期内分三次出让土地，本期土地收储项目收益和现金流覆盖本息情况为：本息覆盖倍数为 2.46。

表 1-1：按项目结束时再出让的土地价格及预测的未来土地价格增速（6.57%）计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数（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		1113.70	1113.70	44627.11
第二年		1113.70	1113.70	15852.76
第三年		1113.70	1113.70	16894.38
第四年		1113.70	1113.70	
第五年	25900.00	1113.70	27013.70	
合计	25900.00	5568.50	31468.50	77374.25
本息覆盖倍数	2.46			

综上所述,用于本项目资金平衡的预期土地出让收入预期能够合理保障偿还融资本金和利息。

4、其他说明

本报告仅供贵中心为本次向淮阳县财政局申请 2018 年土地储备项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益预测说明

河南国隆房地产土地资产评估有限公司



土地估价师：陈以艳

土地估价师：田秀娟

中国·郑州

2018年7月2日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以淮阳县城市规划区内（含城关镇、白楼镇、郑集乡、王店乡、产业集聚区）宗地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、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年淮阳县土地储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 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、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内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。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 7、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

1、项目内容与规模

本项目被列入淮阳县 2018 年、2019 年度土地储备计划。根据《淮阳县城市总体规划》，待收储区域城市规划用途为商业、住宅、工业和基础设施，本项目拟收储宗地地块面积为 1665.843 亩，含 680.3475 亩的商业、住宅用地、192.0255 亩的工业用地和 793.47 亩的基础设施用地。

2、项目建设地点

根据淮阳县 2018 年度土地储备计划，涉及的土地在淮阳县城市规划区内（含城关镇、白楼镇、郑集乡、王店乡、产业集聚区），交通位置优越，区位优势较为明显。

3、项目投资规模

面积 1665.843 亩土地补偿金额约为 25900.00 万元，总共涉及土地补偿金额约 14242.96 万元，每亩约 8.55 万元，（土地补偿金包括土地补偿费、青苗费、社保费、地上附属物补偿费），土地一级开发费用约 11660.90 万元，一级开发费每亩约 7.00 万元，缺口 25900.00 万元，本期土地收储项目申请金额为 25900.00 万元。

4、项目建设工期

按照常规建设项目收储和供应周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中集体土地征收周期为 1-3 年，土地供应准备周期 2-5 年，成本回收周期 2-4 年。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

根据淮阳县近三年的土地公开出让情况，城市规划区内用地土地出让价格平均在 80 万元/亩。根据淮阳县城市建设总体规划，本项目规划用途为商业、住宅用地 680.3475 亩、工业用地 192.0255 亩和基础设施用地 793.47 亩，

可出让用地合计为 872.373 亩。通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，在项目结束时出让均价预计可达到 110 万元/亩。根据淮阳县近三年土地出让情况与未来预测的土地价格，通过分析计算，预测未来土地价格平均增长速度为 6.57%。

项目建设期为 5 年，根据淮阳县城市建设总体规划，在项目结束时出让均价预计可达到 110 万元/亩，根据淮阳县对该宗土地的出让计划，2018 年出让该宗土地的 60%，出让价格预计为 85.26 万元/亩，2019 年出让该宗土地的 20%，出让价格预计为 90.86 万元/亩，2020 年出让该宗土地的 20%，出让价格预计为 96.83 万元/亩。

2、土地出让收入预测

基准地价参考淮阳县近三年的土地公开出让情况，城市规划区内用地土地出让价格平均在 80 万元/亩。

本项目收入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（分别以土地出让分年度按三次出让）。现预测存续期内项目按三次分年度出让土地实现的土地出让收入合计为 77374.25 万元，详细预测如下：

测算表一：预计 2018 年出让 60%的用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
淮阳县城市规划 区内宗地	商业、住宅、 工业	523.4238	85.26	44627.11
合计		523.4238		44627.11

测算表二：预计 2019 年出让 20%的用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
淮阳县城市规划 区内宗地	商业、住宅、 工业	174.4746	90.86	15852.76
合计		174.4746		15852.76

测算表三：预计 2020 年出让 20%的用地

单位：万元

地块名称	规划用途	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收益 (万元)
淮阳县城市规划 区内宗地	商业、住宅、 工业	174.4746	96.83	16894.38
合计		174.4746		16894.38



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100761687732T

(1-1)

名称 河南国隆房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 郑州市金水区农业路东22号东单元31号

法定代表人 陈红艳

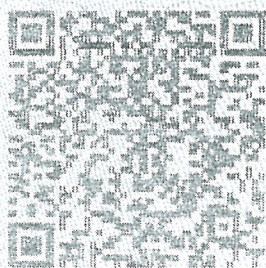
注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年05月17日

营业期限 长期

经营范围 地价评估咨询。

(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



2018年03月30日

河南省国土资源厅

豫土估备字〔2018〕0065号

关于河南国隆地产评估咨询有限公司备案情况的函

河南国隆地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年1月24日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河南国隆地产评估咨询有限公司

备案编号：2018410065

法定代表人（执行事务合伙人）：陈红艳

评估师：陈红艳（土地估价师 证书尾号：0053），赵素丽（土地估价师 证书尾号：0092），李利梅（土地估价师 证书尾号：0030），孙启龙（土地估价师 证书尾号：0040），田秀娟（土地估价师 证书尾号：0063），任富强（土地估价师 证书尾号：0016），李亚（土地估价师 证书尾号：0021），张峰（资产评估师 证书尾号：0758）。

原函（豫土估备字〔2018〕0046号）作废。

河南省国土资源厅

2018年2月11日

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



2004110053

664
86

姓名: 蔡红艳
Full Name:



性别: 女
Sex:

身份证号码:
ID No. 41050319760112152X

持证人签名:
Signature of the Bearer

发证日期:
Date of Issue 2010 年 01 月 01 日

有效期至:
Date of Expiry 2029 年 12 月 31 日



发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

本复印件仅供作为本业务
报告复印件使用复印无效

河南国隆房地产土地资产评估有限公司

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



姓名：
Full Name

田秀娟

性别：
Sex

女

身份证号码：
ID. No.

130984197410060047

持证人签名：
Signature of the bearer

田秀娟

发证日期：
Date of Issue

2008 年 1 月 1 日

有效期至：
Due of Expiry

2027 年 12 月 31 日

发证机关：
Issued by:

中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC



编号
No.

98030063

本复印件仅供作为本业务
使用复印件无效