



咨询报告书

河南省佳合会计师事务所有限公司

光山县土地收储征地拆迁整理项目

专项地价评估咨询报告

豫佳会咨〔2018〕第0023号

河南省佳合会计师事务所有限公司

2018年12月

图
书
公
司

光山县土地收储征地拆迁整理项目

专项地价评估咨询报告

豫佳会咨〔2018〕第 0023 号

我们接受光山县土地收购储备中心委托，对 2019 年度光山县土地收储征地拆迁整理项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项地价评估咨询报告。

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，光山县土地收购储备中心土地收储所涉及的土地项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还拟申请使用的 2019 年土地储备专项债券本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。详细情况如下：

1、应付本息情况分析

根据光山县土地收购储备中心拟申请使用 2019 年土地储备专

项债券资金计划，本次拟使用债权金额 38000 万元，期限为五年。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
2019 年	38000		38000	1634.00
2020 年	38000		38000	1634.00
2021 年	38000		38000	1634.00
2022 年	38000		38000	1634.00
2023 年	38000	38000		1634.00
本息合计				46170.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

信阳市光山县城规划区土地储备项目包含的地块位于光山县城规划区内紫水街道办事处、官渡河产业集聚区、商务中心区、十里镇等四个辖区。

根据光山县近三年土地公开出让情况，主城区的住宅用地土地出让价格约在 180 万元/亩，商业用地土地出让价格约在 240 万元/亩，近三年出让价格均价在 200 万元/亩（商业、住宅用地的均价）。

(2) 出让产生的净现金流入

根据光山县城市总体规划，本项目未来规划用途为商业、住宅用地，通过对该项目所在区域及今年土地市场出让情况分析，估算

以后五年主城区的出让价格在 260 万元/亩（商业、住宅用地的均价）。根据光山县土地收购储备中心的出让计划，在存续期内土地分五次出让，其中 2019 年度出让 200 亩；2020 年度出让 200 亩；2021 年出让 200 亩；2022 年出让 210 亩；2023 年出让 219.04 亩。可用于资金平衡的土地出让收入合计约为 242866.65 万元。

3、预期项目现金流覆盖本息情况

用于本项目资金平衡的预期土地出让收益为 242866.65 万元，未来需偿还的融资成本为 46170.00 万元，本息覆盖倍数为 5.26，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。

表 1-1：按估算以后三年的土地出让价格及土地出让计划，计算该项目的本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1634.00	1634.00	27316.25
2020 年		1634.00	1634.00	52000.00
2021 年		1634.00	1634.00	52000.00
2022 年		1634.00	1634.00	54600.00
2023 年	38000	1634.00	39634.00	56950.40
合计	38000	8170.00	46170.00	242866.65
本息覆盖倍数	5.26			

4、其他说明

本报告仅供贵中心为本次向光山县财政局申请 2019 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

河南省佳合会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·郑州

2018 年 12 月 17 日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以信阳市光山县城规划区内土地收储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 2019 年信阳市光山县县城规划区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

光山县土地收储项目已经纳入光山县人民政府 2019 年度土地储备计划

中。根据《光山县城市总体规划》(2012-2030)，本项目未来规划用途为商业、住宅用地，本项目收储面积为 1029.04 亩。

2、项目建设地点

根据光山县人民政府 2019 年度土地储备计划，涉及的该项目土地在光山县城区规划内紫水街道办事处、官渡河产业集聚区、商务中心区、十里镇等四个辖区内，是城市发展的方向和目标。

3、项目投资规模

本项目地块共 15 宗，面积 1029.04 亩，总投资包括征地拆迁安置补偿金、土地整理、财务费用及收储间接费等，土地出让成本合计约为 38340.6 万元（每亩约 40 万元）。本期土地收储项目筹措资金金额为 38000 万元，剩余资金采用财政拨款的方式取得。

4、项目建设工期

根据常规征地拆迁整理建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中征地拆迁整理的周期为 1-3 年，土地出让金准备周期 1 年，成本收回周期 1 年。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

根据光山县近三年的土地公开出让情况，主城区的住宅用地土地出让价格约在 180 万元/亩，商业用地土地出让价格约在 240 万元/亩，近三年出让价格均价在 200 万元/亩（商业、住宅用地的均价）。根据光山县城市总体规划，本项目未来规划用途为商业、住宅用地，依据项目所在区域及当年土地市场出让情况，通过分析，估算以后五年主城区的出让价格在 260 万元/亩（商业、住宅用地的均价）。光山县土地收购储备中心对该项目土地的出让

计划为：2019 年度出让 200 亩；2020 年度出让 200 亩；2021 年出让 200 亩；2022 年出让 210 亩；2023 年出让 219.04 亩。全部采取招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

2、土地出让收入预测

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五次出让）。现预测存续期内项目按五次分年度出让土地实现的土地出让收入合计为 242866.65 万元，具体如下：

属地单位	批准文号	地块位置或名称	可出让面积(亩)	出让均价(万元/亩)	预计土地出让收入(万元)	规划用途
紫水办事处	豫政土[2016]496号	原东城体育公园项目用地(牌坊路东延的南侧地块)	188.31	260	48960.60	
	豫政土[2016]5号	纺织路与光明大街交汇区东南角和西南角	29.26	260	7607.60	住宅
	豫政土[2011]593号	湿地公园、林岗村庄北	68.64	260	17846.40	住宅
	豫政土[2012]501号	三环路东侧(新人民医院的南侧,原拟作东城汽车站用地)	44.66	260	11611.60	住宅
	豫政土[2018]1040号	“四馆一宫”项目(滨河北路北侧、天赐桥西侧)	141.38	260	36758.80	
官渡河产业区	豫政土[2017]599号	联兴油茶项目(航空西南侧、西环路西侧)	100.75	15	1511.25	工业
商务中心区	豫政土[2016]438号	矿产路南侧、S213线东侧	73.22	260	19037.20	住宅
		S213线西侧、矿产路西延北侧(原敬老院和小学迁建项目)	99.15	260	25779.00	住宅
		S213线西侧(原羽绒精品街项目)	29.17	260	7584.20	商业
		S213线西侧、S338线东侧(原农产品批发市场迁建项目,地块1)	32.60	260	8476.00	商业
		S338线西侧地块(原农产品批发市场迁建项目,地块2)	54.83	260	14255.80	商业

	豫政土(2016)5号	龙山西干渠南侧、农产品市场东北角	8.23	260	2139.80	住宅
	豫政土[2017]599号	光马路北侧,上官岗村村域	12.21	260	3174.60	住宅
	豫政土[2012]501号	秀水蓝湾城中村项目(牌坊中路西侧、老储备库西北角)	75.08	260	19520.80	住宅
十里镇	豫政土[2014]716号 豫政土[2014]381号	城北商贸中心(原弘昌燃气公司用地、东三环东侧、中原汽贸北侧)	71.55	260	18603.00	
合计			1029.04		242866.65	

附 件

(复印件)

- 1、 估价机构营业执照
- 2、 估价机构资质证书
- 3、 注册会计师资格证书

本复印件仅供作为本业务
报告复印件使用复印无效



营业执照

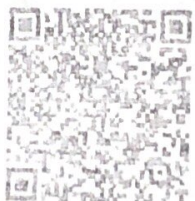
(副本)



统一社会信用代码 914101057708962618
(1-1)

名称 河南中和会计师事务所有限公司
 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以东纬七路以东单元30号
 法定代表人 刘黎明
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2005年02月06日
 营业期限 长期

经营范围 审计(1、审查企业会计报表,出具审计报告;2、验证企业资本金,出具验资报告;3、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;4、法律、行政法规规定的其他审计业务,出具有关的报告)、会计咨询、会计服务。(以上范围,国家法律、行政法规及规章规定须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018年04月13日

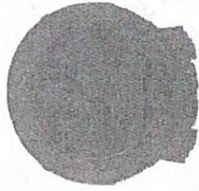
证书序号: 009600

本复印件仅作为本业务
报告复印件使用，印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有《注册会计师法》规定的业务部门依法审批，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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



河南省恒合会计师事务所有限公司
 名称：河南省恒合会计师事务所有限公司
 首席合伙人：刘黎明
 主任会计师：刘黎明
 经营场所：郑州市益水区农业路东22号东单元30号



组织形式：有限责任
 执业证书编号：41000112
 批准执业文号：豫财会[2004]108号
 批准执业日期：2004年11月29日



发证机关：河南省财政厅
 二〇一八年八月十二日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供作为本业务
报告复印件使用复印无效



姓名: 王...
性别: 男
出生日期: 1965/12/08
工作单位: 河南中原会计师事务所有限公司
身份证号码: 412701196512100081
证件类别: 注册会计师
证件编号: 7101055222020090



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: 410000000008
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: 2002 年 08 月 14 日
Date of Issuance: 2002 年 08 月 14 日



2018年3月30日 月 日

2018年12月21日

本复印件仅作为本业务
使用复印件无效



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

证书编号: 411602070011
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003年11月21日
Date of Issuance:



姓名 王瑞瑞

Full name 王

Sex 女 1977-03-11

Date of birth 1977-03-11

工作单位 河南瑞信会计师事务所有限公司

Work/regist 410303197700113225

身份证号码

Identity card No.



河南省住