

鲁山县土地收购储备中心

专项审计报告
AUDIT REPORT



豫瑞佳审字(2018)第105号

审计机构:河南瑞佳[41010030]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案, 请以防伪验证码登录
www.henicpa.org.cn 首页查询报告真伪及详细信息。

2019年鲁山县土地收购储备中心 土地储备项目评估报告

豫瑞佳审字【2018】第 104 号

鲁山县土地收购储备中心：

一、审计意见

我们接受鲁山县土地收购储备中心的委托，对 2019 年鲁山县涉及的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估报告。鲁山县土地收购储备中心是被国土资源部纳入土地储备机构名录、具有独立法人资格、隶属于鲁山县国土资源局的土地储备机构。

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，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，本次评价的鲁山县涉及的土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和自求平衡。

一、项目概况

(一)、项目内容与规模：

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》，鲁山县2019年土地储备项目承办单位为鲁山县国土资源局。项目的主要建设内容包括：鲁山县2003年第一批城市建设用地、2004年第一批城市建设用地等。总面积1255.26亩。

拟报批项目名称	坐落	面积（亩）	面积（m ² ）
Sc-1901	汇源办事处中天大酒店东	54.46	36306.85
Sc-1902	汇源办事处中天大酒店东	245.80	163867.49
Sc-1903	人民路东段路北	254.00	169334.18
Sc-1904	花园路与尧山大道交叉 叉口东北角	240.00	160000.80
Sc-1905	尧山大道与向阳路交叉 叉口东南角	140.00	93333.80
Sc-1906	尧山大道与向阳路交叉 叉口西南角	91.00	60666.97
Sc-1907	尧山大道与向阳路交叉 叉口西北角	230.00	153334.10
总计：		1255.26	836844.19

（二）拟建设项目投资情况

拟建项目总概算为 21002 万元，拟申请债券资金 20800 万元，本次拟申请 4600 万元。

（三）项目收益、现金流分析及资金平衡状况

（1）项目收益

根据《河南省人民政府关于调整河南征地区片综合低价标准的通知》（豫政【2016】48号）及鲁山县建设用地征收补偿标准，确定上述宗地收储资金：

拟用地项目名称	坐落	面积(亩)	收储资金(万元/亩)	收储资金(万元)
Sc-1901	汇源办事处中天大酒店东	54.46	14.69	800.00
Sc-1902	汇源办事处中天大酒店东	245.80	15.05	3700.00

Sc-1903	人民路东段路北	254.00	15.00	3810.00
Sc-1904	花园路与尧山大道交叉口东北角	240.00	18.10	4345.00
Sc-1905	尧山大道与向阳路交叉口东南角	140.00	18.10	2535.00
Sc-1906	尧山大道与向阳路交叉口西南角	91.00	18.10	1648.00
Sc-1907	尧山大道与向阳路交叉口西北角	230.00	18.10	4164.00
总计:		1255.26		21002.00

根据中国城市地价动态监测网数据，鲁山县土地水平值在2018年3季度末地价水平值为1500元/平方米，约为100.00万元/亩。鲁山县最近商业和住宅成交记录如下所示：

土地成交记录表

成交时间	受让单位	土地用途	出让年限	供地方式	土地位置	土地面积(亩)	成交价(万元)	成交单价(万/亩)
2018/11/9	鲁山县领创置业有限公司	商住	70年	挂牌	尧山大道中段南侧	117	17758	151.8
2018/8/27	鲁山县凯博实业有限公司	商住	70年	挂牌	县城墨公路中段路西	19.95	3613	181.1
2018/8/20	平顶山恒福置业有限公司	商住	70年	挂牌	县城南新区尧山大道与安康路交叉口西北角	26.36	3934	149.2

2018/8/22	河南天霖实业有限公司	商住	70年	挂牌	鲁山县琴台街道健康社区	2.87	601	209.4
2018/7/20	鲁山县幸福城置业有限公司	商住	70年	挂牌	鲁山县城南新区健康路与府后路交叉口东北角	32.39	5625	173.7
2018/4/20	平顶山市信基房地产开发有限公司	商住	70年	挂牌	鲁山县露峰街道办事处东关社区	6.02	933	155
2018/3/26	鲁山五洲置业有限公司	商住	70年	挂牌	鲁山县望城路与振兴路交叉口西南角	65.3	5244	80.3
2018/2/23	河南常实实业有限公司	商住	70年	挂牌	鲁山县人民路与健康路交叉口西南	6.1	1536	251.8

参考近期土地成交记录表，确定上述宗地土地出让收益：

拟用地项目名称	坐落	面积（亩）	收储资金（万元/亩）	收储收入（万元）
Sc-1901	汇源办事处中天大酒店东	54.46	100	5446
Sc-1902	汇源办事处中天大酒店东	245.8	99.99	24578
Sc-1903	人民路东段路	254	99.8	25364

	北			
Sc-1904	花园路与尧山大道交叉口东北角	240	100	24000
Sc-1905	尧山大道与向阳路交叉口东南角	140	100	14000
Sc-1906	尧山大道与向阳路交叉口西南角	91	100	9100
Sc-1907	尧山大道与向阳路交叉口西北角	230	100	23000
总计:		1255.26		125488

由于土地资源的稀缺性，预计未来年度土地出让价格每年稳步上升，根据中国城市地价动态监测网数据，参考近年来鲁山县土地出让价格水平，预计未来年度土地出让价格年增长幅度为1.5%。5年后土地出让收益为12.5488亿元。利率为5%，5年后土地收储成本为26252.5万元。则5年后土地收储项目净收益为108647.1万元。

(2) 项目现金流分析

单位:亩/万元

拟用地项目名称	土地面积	预计单价	预计收入	土地收储费用	上交各项基金	现金净流量
Sc-1901	54.46	100	5446	800	817	3829
Sc-1902	245.8	99.99	24578	3700	3687	17191
Sc-1903	254	99.8	25364	3810	3805	17749
Sc-1904	240	100	24000	4345	3600	16055
Sc-1905	140	100	14000	2535	2100	9365
Sc-1906	91	100	9100	1648	1365	6087

Sc-1907	230	100	23000	4164	3450	15386
合计	1255.26		125488	21002	18823	85663

上述各项目的现金流量均为正值，说明项目具有经济上的可行性。

(3) 资金平衡

项目总计收储土地面积合计为1255.26亩，项目总投资2.1002亿元，拟申请使用债券资金20800万元，地块大部分将于2019年进行出让，预计土地出让收入合计12.5488亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让政府净收益安排。以汇源办事处中天大酒店东土地储备为例，项目计划发行债券800万元为例，设债券期限为5年，利率水平为5%，预计到期本息为1000万元，该项目土地预计土地出让总收入5446万元，覆盖倍数为5.45倍。同理，综合考虑我县其它地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.14-5.45之间。

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
汇源办事处中天大酒店东土地储备项目	2019-2023	800	800	0	800	1000
汇源办事处中天大酒店东土地储备项目	2019-2023	3700	3700	0	3700	4625
人民路东段路北土地储备项目	2019-2023	3810	3810	10	3800	4750
花园路与尧山大道交叉口东北角土地储备项目	2019-2023	4345	4345	45	4300	5375
尧山大道与向阳路交叉口东南角土地储备项目	2019-2023	2535	2535	35	2500	3125
尧山大道与向阳路交叉口西南角土地储备项目	2019-2023	1648	1648	48	1600	2000
尧山大道与向阳路交叉口西	2019-2023	4164	4164	64	4100	5125

北角土地储备项目						
合计		21002	21002	202	20800	26000

四、本息覆盖倍数分析：

由于土地资源的稀缺，预计未来年度土地出让价格每年稳步上升，根据中国城市地价动态监测网数据，参考近年来鲁山县土地出让价格水平，预计未来年度土地出让价格年增长幅度为1.5%。假设本次拟申请的土地储备项目债券资金为5年期，利率5%，还本付息计划为每年付息，五年后到期偿还本金。

按上述条件预算本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债务本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设 资金	合计
第一年		1040	1040			
第二年		1040	1040			
第三年		1040	1040			
第四年		1040	1040			
第五年	20800	1040	1040	135186.21	-26252.5	108660.71
合计	20800	5200	26000	135186.21	-26252.5	108660.71
本息覆盖倍数						4.18

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提条件下。本次评估的土地储备项目，土地储备净收益能够合理保障偿还拟申请土地储备项目债券资金的本金及利息，实现项目收益和自求平衡。

附件：项目收益评价说明

根据中国城市地价动态监测网数据，参考近年来鲁山县土地出让价格水平，

下列项目的现金流量均为正值，说明项目具有经济上的可行性。

本次拟申请的债券项目现金流分析状况如下：

拟用地项目名称	土地面积	预计单价	预计收入	本次拟申请债券资金	上交各项基金	现金净流量
Sc-1901	54.46	100	5446	800	817	3829
Sc-1903	254	99.8	25364	3800	3805	17749
合计	308.46		30810	4600	4622	21578

以上项目地块计划收储土地面积合计为308.46亩，项目总投资4610万元，本次拟申请使用债券资金4600万元，地块大部分将于2019年进行出让，预计土地出让收入合计30810万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让政府净收益安排。预计到期本息为5750万元，该项目土地预计土地出让总收入30810万元，覆盖倍数为5.34倍。综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.41-5.45之间。

本次拟申请的债券资金平衡状况如下：

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计收入	预计项目融资到期本息	覆盖倍数
			小计	自有资金	项目融资			
汇源办事处中天大酒店东土地储备项目	2019-2023	800	800	0	800	5446	1000	5.44
人民路东段路北土地储备项目	2019-2023	3800	3800	0	3800	25364	4750	5.34
合计		4600	4600		4600	30810	5750	5.36

(本页无正文，为《2019年鲁山县土地收购储备中心土地储备项目评估报告》签章页)

河南瑞佳联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年11月28日

项目收益评价说明

一、项目建设产业政策分析

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》、结合鲁山县国土资源局相关部门的走访及了解，经分析：

鲁山县2019年土地储备项目，有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设、盘活存量建设用地，推进节约集体用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用。本研究根据实地调查掌握的详实准确资料，深入分析研究，认为鲁山县2019年土地储备项目切实可行。

项目产业政策分析结论：鲁山县2019年土地储备项目符合国家产业政策和固定资产投资管理有关规定，项目的实施有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设，盘活存量建设用地，推进节约集体用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用；鲁山县2019年土地储备项目基本符合开工条件，预计未来能够产生持续稳定的现金流。

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》，鲁山县2019年土地储备项目承办单位为鲁山县国土资源局。项目的主要建设内容包括：鲁山县2003年第一批城市建设用地、2004年第一批城市建设用地等。总面积1255.26亩。

二、项目概况

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》，鲁山县2019年土地储备项目承办单位为鲁山县国土资源局。项目的主要建设内容包括：鲁山县2003年第一批城市建设用地、2004年第一批城市建设用地等。总面积1255.26亩。

三、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

根据《鲁山县 2019 年度拟报批收储工作方案》，拟建项目的计划投资额 21002 万元。项目的主要建设内容包括：鲁山县 2003 年第一批城市建设用地、2004 年第一批城市建设用地等。总面积 1255.26 亩。

(2) 资金筹措方式

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》及项目情况介绍，该项目总投资额 21002万元，项目建设资金来源为拟申请土地储备专项债券资金。

四、项目收益结论分析

经分析鲁山县国土资源局提供的工作方案及相关资料，通过实施分析程序，我们认为：

项目实施主体为是中华人民共和国境内注册的仅承担发债项目投资、建设、运营的特殊目的载体，符合《项目收益债管理暂行办法》的规定。

鲁山县2019年土地储备项目符合国家产业政策和固定资产投资管理有关规定，项目实施有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设，盘活存量建设用地，推进节约集体用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101056646998704

(1-1)

名称 河南瑞佳联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区黄河路东段新迪商务313室

执行事务合伙人 朱虎平

成立日期 2007年08月06日

合伙期限 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、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询。(以上范围凭证经营,未获批准前不得经营)。
(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

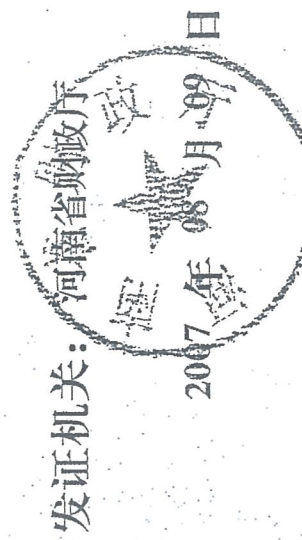


2016年03月22日

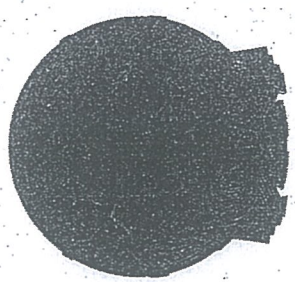
证书序号: NO.001017

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》。



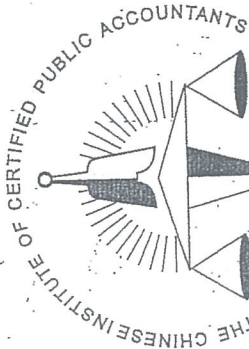
发证机关: 河南省财政厅
 2007年08月09日
 中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南瑞佳联合会计师事务所 (普通合伙)
 主任会计师: 朱虎平
 办公场所: 河南省郑州市黄河路东段新迪商务313室
 组织形式: 合伙制
 会计师事务所编号: 41010030
 注册资本(出资额): 壹佰万元
 批准设立文号: 豫财办会 (2007) 42号
 批准设立日期: 2007-08-01

173



中国注册会计师协会

朱虎平

男

1967-08-10

河南瑞佳联合会计师事务所 (普通合伙)

410103196708103733



姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



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



2016年3月30日

证书编号: A1000027017
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: 1998 07 18 日
Date of Issuance /y /m /d

128



李智峰
男
1974-04-16
河南瑞吉联合会计师事务所 (普通合伙)
410321197404161019
身份证号码



年度检验 注册会计师协会
Annual Renewal Registration
CPA

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



2018年3月30日

证书编号: 410000280022
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: 2001 年 11 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d