

**2018年河北省保定市土地储备专项债券（一期）
—2018年河北省政府专项债券（四期）
专项评价报告**

1. 2018年保定市本级土地储备项目专项评价报告
2. 2018年保定市满城区土地储备项目专项评价报告
3. 2018年保定市望都县土地储备项目专项评价报告
4. 2018年定州市土地储备项目专项评价报告





委托单位：保定市土地储备中心

被审单位：保定市土地储备中心

报告文号：正和信咨询字[2018]第001号

报告日期：2018-07-05

签字注师：徐艳芹

报备时间：2018-07-06 07:22:39

报备编号：13060011-11-20180706-01264-85419

评价报告

事务所名称：保定正和信会计师事务所有限公司

保定市朝阳北大街1358号凯悦国际大厦

通讯地址：1601室

联系电话：0312-3288716

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180706162930

2018年保定市市本级土地储备 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

正和信咨询字[2018]第 001 号

保定市土地储备中心

我们接受保定市土地储备中心委托，对 2018 年保定市市本级相关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，本次评价的高铁片区、保定市汽车科技城、保定市深圳高新技术产业园三个土地储备项目，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、应付本息情况

保定市 2018 年市本级土地储备项目本次拟融资金额 153000 万元，假设融资利率 4.8%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年（2018 年）			153000	4.8%	
第二年（2019 年）	153000		153000	4.8%	7344
第三年（2020 年）	153000		153000	4.8%	7344
第四年（2021 年）	153000		153000	4.8%	7344
第五年（2022 年）	153000		153000	4.8%	7344
第六年（2023 年）	153000	153000	0	4.8%	7344
合计					36720

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

保定市土地储备项目包含三块土地，分别是东至开泰街、西至京港澳高速、南至顺通路、北至白洋淀大道南北两侧的高铁片区地块；东至永华大街、西至朝阳大街、南至护城河、北至太行路的保定汽车科技城地块；坐落于东三环以东，京港澳高速以西，河北大学新区以北，北三环以南的保定深圳高新技术产业园地块。通过查询保定市土地交易中心土地出让信息，选取自 2015 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次三个地块基准地价。

保定市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7%、7.1%、6.0%，近三年平均增速 6.7%，在保定市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年预计增速，依据谨慎性原则按 6% 计算土地价格的的增长，即增速 6%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设高铁片区、保定汽车科技城、保定深圳高新技术产业园三块土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按保定市相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20% 后剩余收入 80% 为保定市财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	按 2018 年 GDP 增速 6%的 100% (扣除 20%)	按 2018 年 GDP 增速 6%的 90% (扣除 20%)	按 2018 年 GDP 增速 6%的 80% (扣除 20%)
高铁片区地块	418,182	406,324	395,041
保定汽车科技城地块	495,159	481,302	467,758
保定深圳高新技术产业园 地块	207,734	201,921	196,238
合 计	1,121,075	1,089,547	1,059,037

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

(1) 三个地块合并计算本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按保定市相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20% 后剩余收入 80% 为保定市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且

全部于一年内出让完毕，按 2018 年 GDP 增速 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.91，按 2018 年 GDP 增速 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.74，按 2018 年 GDP 增速 6%的 80%比例(扣除 20%)计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.58。

按 2018 年 GDP 增速 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		7344	7344			
第三年		7344	7344			
第四年		7344	7344			
第五年		7344	7344			
第六年	153,000	7344	160344	1,121,075		1,121,075
合计	153,000	36720	189720	1,121,075		1,121,075
本息覆盖倍数						5.91

按 2018 年 GDP 增速 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		7344	7344			
第三年		7344	7344			
第四年		7344	7344			
第五年		7344	7344			
第六年	153,000	7344	160344	1,089,547		1,089,547
合计	153,000	36720	189720	1,089,547		1,089,547
本息覆盖倍数						5.74

按 2018 年 GDP 增速 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		7344	7344			
第三年		7344	7344			
第四年		7344	7344			
第五年		7344	7344			
第六年	153,000	7344	160344	1,059,037		1,059,037
合计	153,000	36720	189720	1,059,037		1,059,037
本息覆盖倍数						5.58

(2) 三个地块按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100% 比例 (扣除 20%) 分别计算各地块本息覆盖倍数:

经测算: 高铁片区地块 7.96; 保定汽车科技城地块 13.31; 保定深圳高新技术产业园地块 2.08。

高铁片区地块

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		2032.32	2032.32			
第三年		2032.32	2032.32			
第四年		2032.32	2032.32			
第五年		2032.32	2032.32			
第六年	42,340	2032.32	44372.32	418,182		418,182
合计	42,340	10161.6	52501.6	418,182		418,182
本息覆盖倍数						7.96

保定汽车科技城地块

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1440	1440			
第三年		1440	1440			
第四年		1440	1440			
第五年		1440	1440			
第六年	30,000	1440	31440	495,159		495,159
合计	30,000	7200	37200	495,159		495,159
本息覆盖倍数						13.31

保定深圳高新技术产业园地块

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		3871.68	3871.68			
第三年		3871.68	3871.68			
第四年		3871.68	3871.68			
第五年		3871.68	3871.68			
第六年	80,660	3871.68	84531.68	207,734		207,734
合计	80,660	19358.4	100018.4	207,734		207,734
本息覆盖倍数						2.08

附件：项目收益及现金流入评价说明

保定正和信会计师事务所有限公司



中国 保定

中国注册会计师



中国注册会计师



2018年7月5日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以保定市市本级三块土地储备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、2018年GDP的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制2018年保定市市本级土地储备项目土地出让收益预测表（2018年GDP6%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化
- 3、相关法律法规无重大变化
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及四至范围

保定市本次融资涉及三个土地储备地块，其中包括：

（1）高铁片区地块

该地块东至开泰街、西至京港澳高速、南至顺通路、北至白洋淀大道南北两侧；

（2）保定汽车科技城地块

该地块东至永华大街、西至朝阳大街、南至护城河、北至太行路；

（3）保定深圳高新技术产业园地块

该地块位于东三环以东，京港澳高速以西，河北大学新区以北，北三环以南。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

保定市本次融资涉及三个土地储备地块项目总投资 238545 万元。其中：

高铁片区土地收储项目计划投资 44045 万元；保定汽车科技城项目计划总投资约 30000 万元；保定深圳高新技术产业园项目分两期进行土地储备与建设，总体投资 164500 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 153000 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

京津冀一体化已上升为国家战略，保定市凭借地缘优势迎来巨大发展机遇。作为京津冀协同发展的畿辅节点城市，保定将按照国家部署积极承接京津功能疏解和产业转移，因此需提升城市承载力，加强中心城区扩容提质势在必行。

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进保定市经济发展，加快城市建设步伐，实施了保定高铁片区、保定汽车科技城、保定深圳高新技术产业园土地收储项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接首都功能疏散和产业转移提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为保定市经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①保定市土地市场情况

经查询保定市土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，土地成交价格波动较大，近期净地出让价在 800-1200 万元/亩，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

保定市本次融资涉及四个土地储备地块，分别位于保定市莲池区、竞秀区。根据三个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

高铁片区地块-住宅价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	七一路南、东三 环西	82.95	154840.77	86,000.00	5554.09	4512
2	天威路南、东二 环西、府河北	24.21	32280.16	11,200.00	3469.62	

高铁片区地块-商业价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	东三环西、规划二 路东、未来石北、 森活里项目南	53.952	161856.81	25,950.00	1603.27	3386
2	朝阳南大街东、南 二环北	7.0005	5600.43	1,570.00	2803.36	
3	七一西路以南、西 二环以西	132.02	352055.09	202,500.00	5751.94	

保定汽车科技城地块-住宅价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	南二环北、工业 大街东	19.93	37198.56	7340	1973	2428
2	莲池大街东、规 划太行路南	55.06	91763.25	19170	2089	
3	莲池南大街东	9.41	12544.8	4040	3221	

汽车科技城地块-商业价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	利民街	2.5615	154840.77	896.88	1500.56	1552
2	东三环西、规划二 路东、未来石北、 森活里项目南	53.952	161856.81	25,950.00	1603.27	

保定深圳高新技术产业园地块--住宅价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	七一路南、东三 环西	82.95	154840.77	86,000.00	5554.09	4512
2	天威路南、东二 环西、府河北	24.21	32280.16	11,200.00	3469.62	

保定深圳高新技术产业园地块价格--商业预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	东三环西、规划二 路东、未来石北、 森活里项目南	53.952	161856.81	25,950.00	1603.27	3386
2	朝阳南大街东、南 二环北	7.0005	5600.43	1,570.00	2803.36	
3	七一西路以南、西 二环以西	132.02	352055.09	202,500.00	5751.94	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6% 增速。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
楼面地价高铁片 区(元/平米)	住宅	4512	4782.72	5069.68	5373.86	5696.30	6038.07
	商业	3386	3589.16	3804.51	4032.78	4274.75	4531.23
楼面地价汽车科 技城(元/平米)	住宅	2428	2573.68	2728.10	2891.79	3065.29	3249.21
	商业	1552	1645.12	1743.83	1848.46	1959.36	2076.93
楼面地价深圳园 (元/平米)	住宅	4512	4782.72	5069.68	5373.86	5696.30	6038.07
	商业	3386	3589.16	3804.51	4032.78	4274.75	4531.23

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为(分别以 2018 年保定市 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 6%

项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
高铁片区地块	住宅	123,795	131,222	139,095	147,441	156,288	165,666
	商业	266,818	282,827	299,797	317,785	336,852	357,063
保定汽车科技城地块	住宅	449,871	476,863	505,475	535,803	567,951	602,028
	商业	12,644	13,402	14,206	15,059	15,962	16,920
保定深圳高新技术产业园地块	住宅	128,593	136,308	144,487	153,156	162,345	172,086
		34,321	36,381	38,564	40,877	43,330	45,930
	商业	31,124	32,992	34,971	37,070	39,294	41,651
合计		1,047,166	1,109,995	1,176,595	1,247,191	1,322,022	1,401,344

预测表二：预计土地价格增速为2018年保定市GDP增速6%的90%，即5.4%
项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
高铁片区地块	住宅	123,644	130,321	137,359	144,775	152,593	160,834
	商业	266,818	281,226	296,413	312,419	329,289	347,071
保定汽车科技城地块	住宅	449,871	474,164	499,768	526,756	555,201	585,181
	商业	12,644	13,326	14,046	14,805	15,604	16,447
保定深圳高新技术产业园地块	住宅	128,593	135,537	142,856	150,570	158,701	167,270
		34,321	36,175	38,128	40,187	42,357	44,645
	商业	31,124	32,805	34,576	36,444	38,412	40,486
合计		1,047,015	1,103,554	1,163,146	1,225,956	1,292,157	1,361,934

预测表三：预计土地价格增速为2018年保定市GDP增速6%的80%，即4.8%
项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
高铁片区地块	住宅	123,795	129,737	135,964	142,490	149,330	156,499
	商业	266,818	279,625	293,047	307,114	321,855	337,304
保定汽车科技城地块	住宅	449,871	471,464	494,095	517,811	542,666	568,714
	商业	12,644	13,251	13,887	14,553	15,252	15,984
保定深圳高新技术产业园地块	住宅	128,593	134,765	141,234	148,013	155,118	162,563
		34,321	35,969	37,695	39,505	41,401	43,388
	商业	31,124	32,618	34,184	35,825	37,544	39,346
合计		1,047,166	1,097,429	1,150,106	1,205,311	1,263,166	1,323,798

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为2018年保定市GDP增速6%

保定市三块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高铁片区地块		汽车科技城地块		深圳园地块		合计
		住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	
一	出让土地回款	165,665	357,063	602,028	16,920	218,016	41,651	1,401,344
二	用于资金平衡土地相关收益	165,665	357,063	602,028	16,920	218,016	41,651	1,401,344
	其中政府收益(*80%)	132,532	285,650	481,623	13,536	174,413	33,321	1,121,075

测算表五：预计土地价格增速为2018年保定市GDP增速6%的90%，即5.4%

保定市三块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高铁片区地块		汽车科技城地块		深圳园地块		合计
		住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	
一	出让土地回款	160,834	347,071	585,181	16,447	211,915	40,486	1,361,934
二	用于资金平衡土地相关收益	160,834	347,071	585,181	16,447	211,915	40,486	1,361,934
	其中政府收益(*80%)	128,667	277,657	468,145	13,157	169,532	32,389	1,089,547

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 6% 的 80%，即 4.8%
保定市三块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高铁片区地块		汽车科技城地块		深圳园地块		合计
		住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	
一	出让土地回款	156,498	337,304	568,714	15,984	205,952	39,346	1,323,798
二	用于资金平衡 土地相关收益	156,498	337,304	568,714	15,984	205,952	39,346	1,323,798
	其中政府收益 (*80%)	125,198	269,843	454,971	12,787	164,761	31,477	1,059,037

根据上述测算，在按 2018 年保定市增速 6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,121,075 万元；

同理计算，在按 2018 年保定市增速 6% 的 90% 即 5.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,089,547 万元；

在按 2018 年保定市增速 6% 的 80% 即 4.8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,059,037 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的保定市市本级三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911306056827906511

名称 保定正和信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 保定市朝阳北大街1358号尚北岚庭C-1601号

法定代表人 李长青

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年12月23日

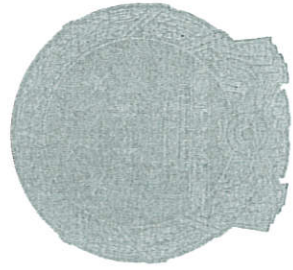
营业期限

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，出具有关报告；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、会计培训、法律、法规规定的其他业务（经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营）。



登记机关

2016年4月22日



证书序号: 0005385

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



名称: 保定正和信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李长青

经营场所:

保定市朝阳北大街1358号尚北岚庭C-1601号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13060011

批准执业文号: 冀财会〔2008〕49号

批准执业日期: 2008年12月16日

发证机关:

河北省财政厅

二〇〇八年五月二十九日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李长青
 Full name: 李
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1950-10-01
 Date of birth: 1950-10-01
 工作单位: 保定正和信会计师事务所有限公司
 Working unit: 保定正和信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 132423501001003
 Identity card No.: 132423501001003



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: 130000571331
 No. of Certificate: 130000571331
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河北省注册会计师协会
 发证日期: 1997 年 05 月 10 日
 Date of Issuance: 1997 / 05 / 10





姓名 Full name 符德芹
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1968-01-23
 工作单位 Working unit 保定正和信会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 13050956001926098



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: 130000571320
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 05 月 15 日
 Date of Issuance /y /m /d





委托单位：保定市满城区土地储备中心

被审单位：保定市满城区土地储备中心

报告文号：正和信咨询字[2018]第002号

报告日期：2018-07-05

签字注册会计师：张静

报备时间：2018-07-06 07:40:32

报备编号：13060011-11-20180706-01265-05091

评价报告

事务所名称：保定正和信会计师事务所有限公司

保定市朝阳北大街1358号凯悦国际大厦

通讯地址：1601室

联系电话：0312-3288716

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718091608

2018年保定市满城区土地储备 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

正和信咨询字[2018]第002号

保定市满城区土地储备中心：

我们接受保定市满城区土地储备中心委托，对2018年保定市满城区土地储备项目（以下简称“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，本次评价的保定市满城区城区、满城经济开发区、满城区白龙乡、满城区神星镇四个项目20个地块土地储备项目，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. 应付本息情况

保定市满城区2018年土地储备项目本次拟融资金额2.20亿元，假设融资利率4.8%，期限为五年，每期支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年（2018年）			22,000	4.8%	
第二年（2019年）	22,000		22,000	4.8%	1,056
第三年（2020年）	22,000		22,000	4.8%	1,056
第四年（2021年）	22,000		22,000	4.8%	1,056
第五年（2022年）	22,000		22,000	4.8%	1,056
第六年（2023年）	22,000	22,000	0	4.8%	1,056
合计		22,000			5,280

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

保定市满城区土地储备的四个项目包含 20 个地块，其中：满城城区 7 个地块，规划用地性质为居住用地，坐落于东环路东侧、北庄村东、长旺村南、南陵山村北，总面积 123.81 亩；满城经济开发区 6 个地块，该区域位于满城区要庄乡，规划用地性质为工业和居住用地，其中工业用地面积为 343.8 亩，居住用地面积为 112.26 亩；白龙乡 1 个地块，土地面积为 100 亩，位于白龙乡李庄村，规划用途为住宅用地，区域位于满城区最北端，距城区 17.5 千米，北部有龙门水库，景点有龙门峡谷风景区，为省级风景区；神星镇项目 6 个地块，位于神星镇荆山村东，规划土地用途为住宅用地，总面积 179 亩，区域内有主干道 S232 省道，道路通畅。

通过查询保定市满城区土地交易中心土地出让信息，选取自 2015 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为参考计算本次 20 个地块基准地价。

保定市满城区 2015-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.8%、5.5%、6.5%，近三年平均增速 5.93%，在保定市满城区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年预计增速，依据谨慎性原则按 5% 计算土地价格的增值，即增速 5%。

（2）出让产生的净现金流入

假设保定市满城区城区、满城经济开发区、白龙乡、神星镇四个项目 20 个地块土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 增速（5%）的 100%、90%、

80%比例计算土地价格的的增长,以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按保定市相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为保定市满城区财政收入,经测算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

项目地块	按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% (扣除 20%)	按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% (扣除 20%)	按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% (扣除 20%)
A1 地块	6,273.02	6,125.08	5,979.94
A2 地块	5,332.02	5,206.27	5,082.91
A3 地块	4,102.19	4,005.44	3,910.53
B 地块	10,977.91	10,719.01	10,465.01
C 地块	2,900.69	2,832.28	2,765.17
D 地块	5,300.99	5,175.97	5,053.32
E 地块	2,721.37	2,657.19	2,594.23
F 地块	2,551.70	2,491.52	2,432.48
G1 地块	1,723.05	1,682.41	1,642.54
G2 地块	426.83	416.77	406.89
H 地块	24,611.38	24,030.95	23,461.52
I 地块	10,834.46	10,578.94	10,328.26
J 地块	7,069.57	6,902.85	6,739.28
K1 地块	3,007.31	2,936.38	2,866.80
K2 地块	714.75	697.90	681.36
K3 地块	442.76	432.32	422.08
K4 地块	995.62	972.14	949.11
K5 地块	5,193.43	5,070.95	4,950.79
K6 地块	2,076.63	2,027.65	1,979.61
L 地块	6,718.38	6,559.93	6,404.49
合计	103,974.06	101,521.96	99,116.33

2、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

(1) 20 个地块合并计算本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地出让收入按保定市相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为保定市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,

按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.82，按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.73，按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.64。

项目表 1-1 按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年 度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,056	1,056			
第三年		1,056	1,056			
第四年		1,056	1,056			
第五年		1,056	1,056			
第六年	22,000	1,056	22,990	103,974		103,974
合 计	22,000	5,280	27,214	103,974		103,974
本息覆盖倍数						3.82

按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年 度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,056	1,056			
第三年		1,056	1,056			
第四年		1,056	1,056			
第五年		1,056	1,056			
第六年	22,000	1,056	22,990	101,522		101,522
合 计	22,000	5,280	27,214	101,522		101,522
本息覆盖倍数						3.73

按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例（扣除 20%）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,056	1,056			
第三年		1,056	1,056			
第四年		1,056	1,056			
第五年		1,056	1,056			
第六年	22,000	1,056	22,990	99,116		99,116
合计	22,000	5,280	27,214	99,116		99,116
本息覆盖倍数						3.64

(2) 四个项目 20 个地块按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例（扣除 20%）分别计算各地块本息覆盖倍数：

经测算：四个项目的本息覆盖倍数分别为：满城城区 6.07、满城经济开发区地块 3.28、白龙乡地块 2.17、神星镇地块 3.46。

满城城区 7 个地块

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		240	240			
第三年		240	240			
第四年		240	240			
第五年		240	240			
第六年	5,000	240	5,240	37,608.19		37,608.19
合计	5,000	1,200	6,200	37,608.19		37,608.19
本息覆盖倍数						6.07

满城经济开发区 6 个地块

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		556.8	556.8			
第三年		556.8	556.8			
第四年		556.8	556.8			
第五年		556.8	556.8			
第六年	11,600	556.8	12,156.8	47,216.99		47,216.99
合计	11,600	2,784	14,384	47,216.99		47,216.99
本息覆盖倍数						3.28

白龙乡 1 个地块

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		120	120			
第三年		120	120			
第四年		120	120			
第五年		120	120			
第六年	2,500	120	2,620	6,718.38		6,718.38
合计	2,500	600	3,100	6,718.38		6,718.38
本息覆盖倍数						2.17

神星镇 6 个地块

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		139.2	139.2			
第三年		139.2	139.2			
第四年		139.2	139.2			
第五年		139.2	139.2			
第六年	2,900	139.2	3,039.2	12,430.5		12,430.5
合计	2,900	696	3,596	12,430.5		12,430.5
本息覆盖倍数						3.46

附件：项目收益及现金流入评价说明

保定正和信会计师事务所有限公司



中国 保定

中国注册会计师



中国注册会计师



2018年7月5日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以保定市满城区二十块土地储备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、2018年GDP的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制2018年保定市满城区土地储备项目土地出让收益预测表（2018年GDP5%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化
3. 相关法律法规无重大变化
4. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
5. 土地出让价格在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目概况

保定市满城区本次融资涉及二十个土地储备地块，详见下表：

编号	批次	面积(公顷)	用途	规划容积率	位置
A1	2011年度第七批次2号地块	1.3333	住宅	>1且<2.0	满城镇东外环东侧
A2	2013年度第二批次9号地块	1.1333	住宅	>1且<2.0	满城镇东外环东侧
A3	保定市2012年度第一批次2号地块	0.8719	住宅	>1且<2.0	满城镇东外环东侧

B	2013 年度第三批次 9 号地块	2.3333	住宅	>1 且 <2.0	满城镇东外环东侧
C	2016 年度四十八批次 2 号地块	0.6165	住宅	>1 且 <2.0	满城镇北庄村东
D	2011 年度第四批次	1.2987	住宅	>1 且 <2.0	满城镇长旺村南
E	2016 年度五十六批次	0.6667	住宅	>1 且 <2.0	满城镇北陵山北
F	保定市 2015 年度实施二十批次 1 号地块	4.9685	工业	≥ 1.0	要庄乡东黄村
G1	保定市 2015 年度实施十八批次 1 号地块	3.355	工业	≥ 1.0	要庄乡
G2	保定市 2015 年度实施十八批次 2 号地块	0.8311	工业	≥ 1.0	要庄乡
H	保定市 2014 年度保障性安居工程实施第一批次建设用地 1 号地块	4.877	住宅	>1 且 <2.5	要庄乡
I	保定市 2013 年度实施第三批次 3 号地块	2.6837	住宅	>1 且 <2.0	要庄乡
J	保定市 2015 年度实施第三十四批次 1 号地块	13.7654	工业	≥ 1.0	要庄乡
K1	保定市 2013 年度第三批次 3 号地块	2.8961	住宅	>1 且 <2.0	神星镇荆山村东
K2	保定市 2013 年度第三批次 4 号地块	0.6883	住宅	>1 且 <2.0	神星镇荆山村东
K3	保定市 2013 年度第三批次 5 号地块	0.4264	住宅	>1 且 <2.0	神星镇荆山村东
K4	保定市 2013 年度第三批次 6 号地块	0.9588	住宅	>1 且 <2.0	神星镇荆山村东
K5	保定市 2013 年度第三批次 7 号地块	5.0015	住宅	>1 且 <2.0	神星镇神星村
K6	保定市 2013 年度第三批次 8 号地块	1.9999	住宅	>1 且 <2.0	神星镇岗头村
L	保定市 2010 年度第四批次 8 号地块	6.6667	住宅	>1 且 <2.0	白龙乡李庄村

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

保定市满城区本次融资涉及二十个土地储备地块项目总投资 22000 万元。其中：

满城经济开发区土地储备项目，投资额 11600 万元；满城城区土地储备项目计划投资 5000 万元；白龙乡土地储备项目计划投资 2500 万元；

神星镇土地储备项目计划投资约 2900 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和保定市满城区政府土地储备项目。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

京津冀一体化已上升为国家战略，保定市满城区凭借地缘优势迎来巨大发展机遇。作为京津冀协同发展的畿辅节点城市，保定将按照国家部署积极承接京津功能疏解和产业转移，因此需提升城市承载力，加强中心城区扩容提质势在必行。

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进保定市经济发展，加快城市建设步伐，实施了满城经济开发区土地储备项目、满城城区土地储备项目、白龙乡土地储备项目、神星镇土地储备项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接首都功能疏散和产业转移提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为保定市满城区经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①保定市满城区土地市场情况

经查询保定市满城区土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，土地成交价格波动较大，近期净地出让价在 150-350 万元/亩，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

保定市满城区本次融资涉及二十个土地储备地块，分别位于保定市满城区城区、满城经济开发区、神星镇、白龙乡。根据二十个地块的情

况,选取市场成交案例或满城区基准地价及最新开发楼盘预测各地块交易价格,具体计算如下表:

满城城区地块价格预测表

序号	位置	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	中山路北侧、育才街东侧	26.91	35873.6	8425	2348.5	2304
2	满城镇北庄村、满中北路南侧	37.68	50238	11306	2250.5	
3	西苑街东侧、北平路南侧	37.96	50607.4	11701	2312	
4	满城镇南陵山村、建委北路北侧	10.94	14586.6	3077	2019.5	1999
5	满城镇城内村南侧、通济街东侧、满神铁路南侧	9.58	12779.46	2962	1854.4	
6	满城镇南陵山村东南侧	20.00	26666	5420	2032.5	

满城经济开发区地块价格预测表(工业)

序号	位置	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	要庄乡东黄村南、马坊路北侧	28.82	19210.93	1217	633.49	503
2	要庄乡东黄村南侧、建业路北侧	235.77	157178.14	6367	405.08	
3	要庄乡后大留村	100.00	66666.67	3136	470.40	

满城经济开发区地块价格预测表（住宅）

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格(元 /平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	通达街东、红 山北路南	33.02	61630.8	12125	1968	1977
2	西二环西、红 山北路南	20.78	38788.4	7705	1986	

神星镇地块价格预测表

序号	位置	容积率	假设开发法 (元/平方米)	基准地价 系数修正 法(元/平 方米)	待估宗地价 格 (元/平方 米)	楼面地价(元/ 平米)
1	神星镇	2	1099.7	935.0	1017	508.5

白龙乡地块价格预测表

序号	位置	容积率	假设开 发法 (元/平 方米)	权重	基准地 价系数 修正法 (元/平 方米)	权重	待估宗 地价格 (元/平 方米)	楼面地价 (元/平 米)
1	白龙乡	2	1099.7	0.6	818.3	0.4	987	493.5

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP5% 增速。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
A1 地块楼面地价	2304	2419.2	2540.16	2667.17	2800.53	2940.55
A2 地块楼面地价	2304	2419.2	2540.16	2667.17	2800.53	2940.55
A3 地块楼面地价	2304	2419.2	2540.16	2667.17	2800.53	2940.55
B 地块楼面地价	2304	2419.2	2540.16	2667.17	2800.53	2940.55
C 地块楼面地价	2304	2419.2	2540.16	2667.17	2800.53	2940.55
D 地块楼面地价	1999	2098.95	2203.90	2314.09	2429.80	2551.29
E 地块楼面地价	1999	2098.95	2203.90	2314.09	2429.80	2551.29
F 地块楼面地价	503	528.15	554.56	582.29	611.40	641.97
G1 地块楼面地价	503	528.15	554.56	582.29	611.40	641.97
G2 地块楼面地价	503	528.15	554.56	582.29	611.40	641.97
H 地块楼面地价	1977	2075.85	2179.64	2288.62	2403.06	2523.21
I 地块楼面地价	1977	2075.85	2179.64	2288.62	2403.06	2523.21
J 地块楼面地价	503	528.15	554.56	582.29	611.40	641.97
K1 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
K2 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
K3 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
K4 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
K5 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
K6 地块楼面地价	508.5	533.925	560.62	588.65	618.08	648.99
L 地块楼面地价	493.5	518.175	544.08	571.29	599.85	629.84

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年保定市 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5%

项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
A1 地块	6,144	6451	6774	7112	7468	7841
A2 地块	5,222	5483	5758	6045	6348	6665
A3 地块	4,018	4219	4430	4651	4884	5128
B 地块	10,752	11289	11854	12447	13069	13722
C 地块	2,841	2983	3132	3289	3453	3626
D 地块	5,192	5451	5724	6010	6311	6626
E 地块	2,665	2799	2939	3085	3240	3402
F 地块	2,499	2624	2755	2893	3038	3190
G1 地块	1,688	1772	1861	1954	2051	2154
G2 地块	418	439	461	484	508	534
H 地块	24,105	25310	26575	27904	29299	30764
I 地块	10,611	11142	11699	12284	12898	13543
J 地块	6,924	7270	7634	8015	8416	8837
K1 地块	2,945	3093	3247	3410	3580	3759
K2 地块	700	735	772	810	851	893
K3 地块	434	455	478	502	527	553
K4 地块	975	1024	1075	1129	1185	1245
K5 地块	5,086	5341	5608	5888	6183	6492
K6 地块	2,034	2136	2242	2354	2472	2596
L 地块	6,580	6909	7254	7617	7998	8398
合计	101,833	106,925	112,271	117,884	123,779	129,968

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5% 的 90%，
即 4.5%

项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
A1 地块	6144	6420	6709	7011	7327	7656
A2 地块	5222	5457	5703	5959	6228	6508
A3 地块	4018	4199	4387	4585	4791	5007
B 地块	10752	11236	11741	12270	12822	13399
C 地块	2841	2969	3102	3242	3388	3540
D 地块	5192	5425	5670	5925	6191	6470
E 地块	2665	2785	2911	3042	3178	3321
F 地块	2499	2612	2729	2852	2980	3114
G1 地块	1688	1764	1843	1926	2012	2103
G2 地块	418	437	457	477	499	521
H 地块	24105	25189	26323	27507	28745	30039
I 地块	10611	11089	11588	12109	12654	13224
J 地块	6924	7236	7561	7901	8257	8629
K1 地块	2945	3078	3216	3361	3512	3670
K2 地块	700	732	764	799	835	872
K3 地块	434	453	474	495	517	540
K4 地块	975	1019	1065	1113	1163	1215
K5 地块	5086	5315	5555	5805	6066	6339
K6 地块	2034	2125	2221	2321	2425	2535
L 地块	6580	6876	7186	7509	7847	8200
合计	101833	106415	111204	116208	121438	126902

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5% 的 80%，即 4%

项目土地收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
A1 地块	6144	6390	6645	6911	7187	7475
A2 地块	5222	5431	5648	5874	6109	6354
A3 地块	4018	4178	4346	4519	4700	4888
B 地块	10752	11182	11629	12094	12578	13081
C 地块	2841	2955	3073	3196	3324	3456
D 地块	5192	5400	5615	5840	6074	6317
E 地块	2665	2772	2883	2998	3118	3243
F 地块	2499	2599	2703	2811	2924	3041
G1 地块	1688	1755	1825	1898	1974	2053
G2 地块	418	435	452	470	489	509
H 地块	24105	25069	26072	27114	28199	29327
I 地块	10611	11036	11477	11936	12414	12910
J 地块	6924	7201	7489	7789	8100	8424
K1 地块	2945	3063	3186	3313	3446	3584
K2 地块	700	728	757	787	819	852
K3 地块	434	451	469	488	507	528
K4 地块	975	1014	1055	1097	1141	1186
K5 地块	5086	5290	5502	5722	5950	6188
K6 地块	2034	2115	2200	2288	2379	2475
L 地块	6580	6843	7117	7402	7698	8006
合计	101833	105906	110143	114548	119130	123895

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5%

保定市满城区二十块土地储备项目项目第六年土地出让收益测算

金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	其中政府收益 (1*80%)
A1 地块	7841.28	7841.28	6273.02
A2 地块	6665.03	6665.03	5332.02
A3 地块	5127.74	5127.74	4102.19
B 地块	13722.38	13722.38	10977.91
C 地块	3625.86	3625.86	2900.69
D 地块	6626.24	6626.24	5300.99
E 地块	3401.72	3401.72	2721.37
F 地块	3189.63	3189.63	2551.70
G1 地块	2153.81	2153.81	1723.05
G2 地块	533.54	533.54	426.83
H 地块	30764.22	30764.22	24611.38
I 地块	13543.07	13543.07	10834.46
J 地块	8836.97	8836.97	7069.57
K1 地块	3759.13	3759.13	3007.31
K2 地块	893.44	893.44	714.75
K3 地块	553.45	553.45	442.76
K4 地块	1244.53	1244.53	995.62
K5 地块	6491.79	6491.79	5193.43
K6 地块	2595.79	2595.79	2076.63
L 地块	8397.97	8397.97	6718.38
合计	129967.58	129967.58	103974.06

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5%的 90%，即 4.5%

保定市满城区二十块土地储备项目项目第六年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	其中政府收益 (1*80%)
A1 地块	7656.35	7656.35	6125.08
A2 地块	6507.84	6507.84	5206.27
A3 地块	5006.80	5006.80	4005.44
B 地块	13398.76	13398.76	10719.01
C 地块	3540.35	3540.35	2832.28
D 地块	6469.97	6469.97	5175.97
E 地块	3321.49	3321.49	2657.19
F 地块	3114.40	3114.40	2491.52
G1 地块	2103.01	2103.01	1682.41
G2 地块	520.96	520.96	416.77
H 地块	30038.68	30038.68	24030.95
I 地块	13223.67	13223.67	10578.94
J 地块	8628.56	8628.56	6902.85
K1 地块	3670.48	3670.48	2936.38
K2 地块	872.37	872.37	697.90
K3 地块	540.40	540.40	432.32
K4 地块	1215.18	1215.18	972.14
K5 地块	6338.69	6338.69	5070.95
K6 地块	2534.57	2534.57	2027.65
L 地块	8199.92	8199.92	6559.93
合计	126902.45	126902.45	101521.96

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年保定市 GDP 增速 5% 的 80%，即 4%

保定市满城区二十块土地储备项目项目第六年土地出让收益测算表
金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	其中政府收益 (1*80%)
A1 地块	7474.93	7474.93	5979.94
A2 地块	6353.63	6353.63	5082.91
A3 地块	4888.16	4888.16	3910.53
B 地块	13081.27	13081.27	10465.01
C 地块	3456.46	3456.46	2765.17
D 地块	6316.66	6316.66	5053.32
E 地块	3242.79	3242.79	2594.23
F 地块	3040.60	3040.60	2432.48
G1 地块	2053.18	2053.18	1642.54
G2 地块	508.61	508.61	406.89
H 地块	29326.90	29326.90	23461.52
I 地块	12910.33	12910.33	10328.26
J 地块	8424.10	8424.10	6739.28
K1 地块	3583.50	3583.50	2866.80
K2 地块	851.70	851.70	681.36
K3 地块	527.60	527.60	422.08
K4 地块	1186.38	1186.38	949.11
K5 地块	6188.49	6188.49	4950.79
K6 地块	2474.51	2474.51	1979.61
L 地块	8005.62	8005.62	6404.49
合计	123895.41	123895.41	99116.33

根据上述测算，在按 2018 年保定市增速 5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 129967.58 万元；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%（扣除 20%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 103974.06 万元。

同理计算，在按 2018 年保定市增速 5% 的 90% 即 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 126902.45 万元；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%（扣除 20%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 101521.96 万元。

在按 2018 年保定市增速 5% 的 80% 即 4% 计算土地价格增长率时，用

于资金平衡土地相关收益为 123895.41 万元；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%（扣除 20%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 99116.33 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的保定市满城区四个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副)统一社会信用代码 911306056827906511

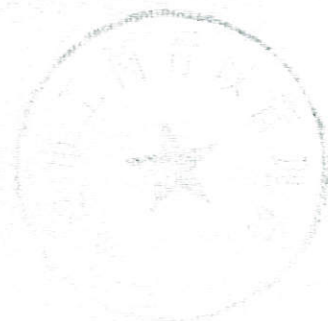
名称 保定正和信会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳北大街1358号尚北岚庭C-1601号
 法定代表人 李长青
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2008年12月23日
 营业期限
 经营范围



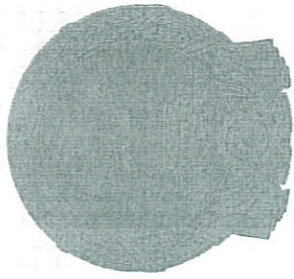
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、法律、法规规定的其他业务（经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营）。



登记机关



2016年4月22日



会计师事务所 执业证书

名称：保定正和信会计师事务所有限公司

首席合伙人：李长青

主任会计师：李长青

经营场所：保定市朝阳北大街1358号尚北岚庭C-1601号

组织形式：有限责任

执业证书编号：13060011

批准执业文号：冀财会〔2008〕49号

批准执业日期：2008年12月16日



证书序号：0005385

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》。



发证机关：

河北省财政厅

二〇一八年五月二十九日

中华人民共和国财政部制



李长青

姓名 Full name 李长青
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1950-10-01
 工作单位 Working unit 保定正和信会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 132423501001003



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: 130000571331
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 05 月 15 日
 Date of Issuance





姓名 张静
 Full name 张静
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1969-02-26
 Date of birth 1969-02-26
 工作单位 保定正和信会计师事务所有限公司
 Working unit 保定正和信会计师事务所有限公司
 身份证号码 130602690226062
 Identity card No. 130602690226062



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.



2007年 2月 17日
 /y /m /d

证书编号: 130000600932
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 月 29日
 Date of Issuance

保定佳和会计师事务所有限责任公司

BAODING JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

保定市望都县土地储备项目方案总体评价

专审字【2018】第 07-03 号

被审计单位：望都县土地储备中心

项目名称：望都县经济开发区建材生产基地项目

报告日期：二〇一八年七月四日

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：望都县土地储备中心

被审单位：望都县土地储备中心

报告文号：专审字【2018】第07-03号

报告日期：2018-07-04

签字注册会计师：张春生、刘全水

报备时间：2018-07-05 08:37:38

报备编号：13000145-10-20180705-01379-20955

专项审计报告

事务所名称：保定佳和会计师事务所有限责任公司

保定市莲池区七一东路2788号未来像素1

通讯地址：号楼1单元2202号

联系电话：0312-5925677

如对上述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718090336

望都县土地储备项目

方案总体评价

专审字 [2018] 第 07-03 号

望都县土储中心：

我们接受委托，对望都县经济开发区建材生产基地土地储备项目（以下简称该项目）的土地储备分析报告及相关资料进行了审计。提供真实、合法、完整的会计资料；设计、实施、维护与财务报表编制相关的内部控制制度；选择和运用恰当的会计政策；做出合理的会计估计是望都县土地储备中心管理当局的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师执业准则》和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定，根据委托目的对该项目相关资料发表审计意见。

在审计过程中，我们结合贵单位的实际情况，实施了包括查阅该项目的土地储备分析报告及项目土地储备价格预算等我们认为必要的审计程序。现将审计结果报告如下：

一. 项目概述

为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据国土资源部《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）和国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等文件要求，围绕望都县 2018 年工作目标，做好本次土地储备专项债券申报，可增强政府运用储备土地参与宏观调控的能力，充分发挥土地储备开发对城市发展的保障和引导作用，保证政府公共财政在土地储

备开发中的合理投入，保证经济社会协调发展。

望都县土地储备中心拟开展望都县经济开发区建材生产基地项目，该项目位于望都经济开发区建材生产基地，地处京港澳高速和107国道中间，区位优势明显。该宗地现为孙家村、黄家村集体农用地，四至范围是：东至道路，西至新107国道，南至道路，北至道路，符合《望都县土地利用总体规划》（2010-2020）和《河北望都经济开发区总体规划》（2016-2030），规划用途为工业用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二. 评价要素

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1）资金充足性

本项目以本次土地储备项目所涉及工业用地的土地出让金作为

还本付息基础。通过对望都县土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，保定市望都县土地储备项目的资金覆盖率可达到 1.48 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附件一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014] 43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据保定市望都县土地储备项目发行计划，本债券发行金额为 0.5 亿元，期限为 5 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入。

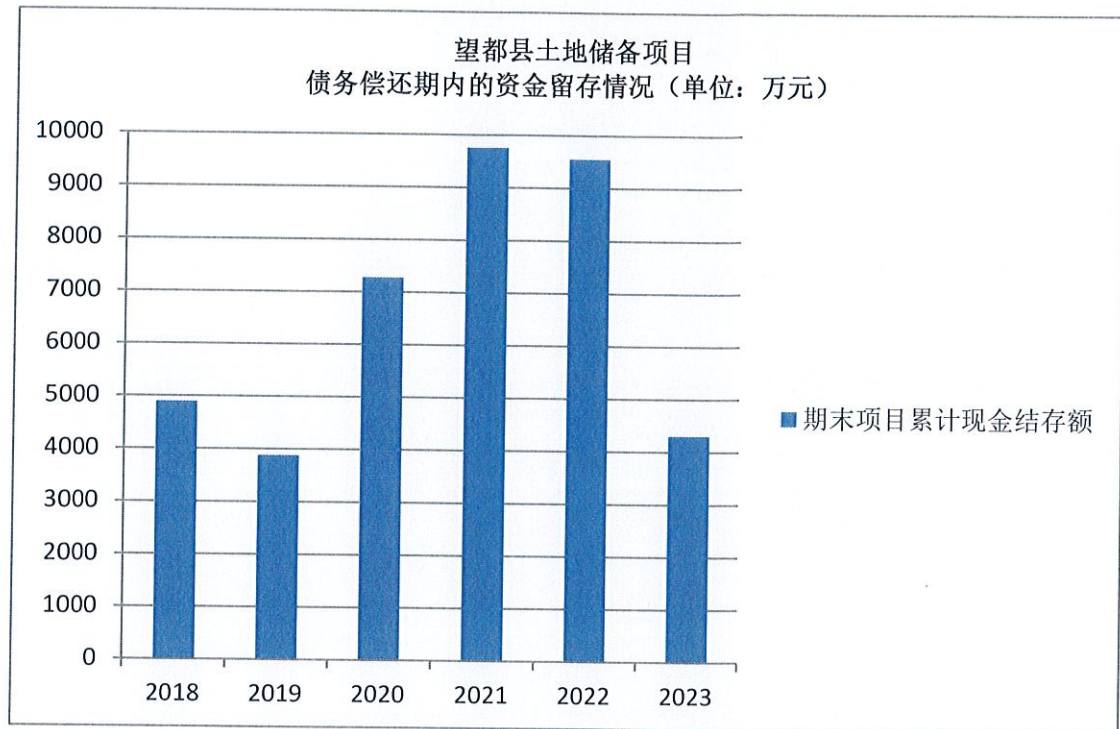
根据保定市望都县土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，至 2021 年完成，出让总收入为 0.9036

亿元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 0.4308 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

根据保定市望都县土地储备中心提供数据，项目土地储备成本价格如下：

- 1、征地补偿费：6.3 万元/亩
 - 2、新增建设用地有偿使用费：16 元/平方米（10667 元/亩）
 - 3、社会保障费及风险基金：10284 元/亩
 - 4、耕地占用税：25 元/平方米（16667 元/亩）
 - 5、青苗及地上附着物补偿费：1 万元/亩（依据近年望都县征地过程中涉及青苗及地上附着物补偿情况，按保守数字 1 万元/亩计算，实际补偿过程中如超出部分由县财政另行解决）
- 合计：11.0618 万元/亩，拟使用专项债券资金共 0.5 亿元。（注：占补平衡指标费不计算在成本价内，由县财政另行解决）

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三. 总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为保定市望都县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分保定市望都县土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

(此页无正文)

保定佳和会计师事务所



(盖章)

中国·保定

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年七月四日

附件一：现金流分析

根据望都县土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2019 年 7 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算，计算列入下表：

现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	1,400.00						1,400.00
债券资金流入	5,000.00						5,000.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入		2,710.80	3,614.40	2,710.80			9,036.00
现金流入总额	6,400.00	2,710.80	3,614.40	2,710.80			15,436.00
现金流出							
建设期资金流出	1,499.32	3,498.40					4,997.72
运营期现金流出							
债券发行费用	5.00						5.00
债券还本付息		225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00
现金流出总额	1,504.32	3,723.40	225.00	225.00	225.00	5,225.00	11,127.72
现金净流量							
当年项目现金净流入	4,895.68	-1,012.60	3,389.40	2,485.80	-225.00	-5,225.00	
期末项目累计现金结存额	4,895.68	3,883.08	7,272.48	9,758.28	9,533.28	4,308.28	
平均偿债覆盖率	1.48						



营业执照

统一社会信用代码 911306067216465652
(副本)

名称 保定佳和会计师事务所有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市莲池区七一东路2788号未来像素1号楼1单元2202号
 法定代表人 张春生
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2000年03月03日
 营业期限 2010年06月08日 至 2020年06月07日
 经营范围 审查会计帐目、会计报表、审计验资；办理企业合并、分立、清算；会计咨询。（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
2017



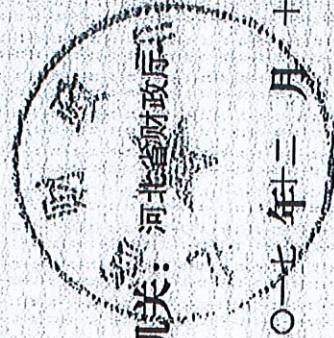
年 月 日

www.hebscztxyxx.gov.cn

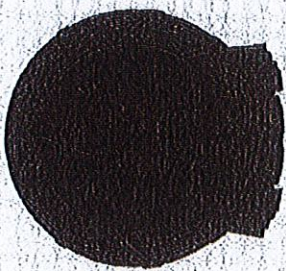
证书序号: 0000527

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 保定桂和会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 张春生

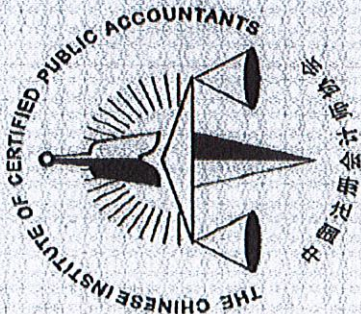
经营场所: 保定市莲池区七一东路2788号
未来像素1号楼1单元2202号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13000145

批准执业文号: 冀财注字〔1999〕189号

批准执业日期: 1999年11月19日



姓名 张鑫生
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1957-12-07
 Date of birth _____
 工作单位 谷城谷兴会计师事务所有限公司
 Working unit _____
 身份证号码 132435571207001
 Identity card No. _____

复印件与原件一致



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

同意调入
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred from

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年9月5日

证书编号: 130001451911
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

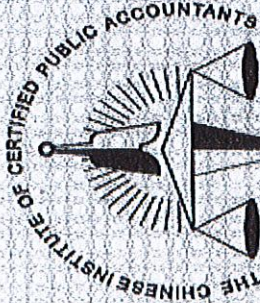
发证日期: 1986年06月20日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 The certificate is valid for another year after

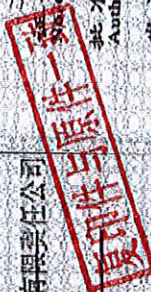


年 月 日
 月 日
 日 日



姓名 Full name 刘金水
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1955-00-19
 工作单位 Working unit 保定恒泰会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity card No. 324228195500130214

证书编号: 1300001311827
 Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会
 发证日期: 1996年6月20日
 Date of issuance



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 from

保定恒泰
事务所
CPAs

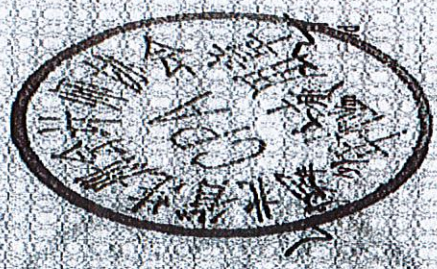


同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017年11月16日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



保定佳和会计师事务所有限责任公司

BAODING JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

保定市望都县土地储备项目方案总体评价

专审字【2018】第 07-04 号



被审计单位：望都县土地储备中心

项目名称：望都县城房地产开发项目

报告日期：二〇一八年七月四日

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：望都县土地储备中心

被审单位：望都县土地储备中心

报告文号：专审字【2018】第07-04号

报告日期：2018-07-04

签字注册会计师：张春生、刘全水

报备时间：2018-07-05 08:39:11

报备编号：13000145-10-20180705-01380-84727

专项审计报告

事务所名称：保定佳和会计师事务所有限责任公司

保定市莲池区七一东路2788号未来像素1

通讯地址：号楼1单元2202号

联系电话：0312-5925677

如对以上所述报备有疑问，请与河北省注册会计师协会联系

注协电话：83939358、83939360、83939359

20180718084712

望都县土地储备项目

方案总体评价

专审字 [2018] 第 07-04 号

望都县土储中心：

我们接受委托，对望都县城房地产开发项目（以下简称该项目）的土地储备分析报告及相关资料进行了审计。提供真实、合法、完整的会计资料；设计、实施、维护与财务报表编制相关的内部控制制度；选择和运用恰当的会计政策；做出合理的会计估计是望都县土地储备中心管理当局的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师执业准则》和《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的相关规定，根据委托目的对该项目相关资料发表审计意见。

在审计过程中，我们结合贵单位的实际情况，实施了包括查阅该项目的土地储备分析报告及项目土地储备价格预算等我们认为必要的审计程序。现将审计结果报告如下：

一. 项目概述

为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据国土资源部《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）和国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等文件要求，围绕望都县2018年工作目标，做好本次土地储备专项债券申报，可增强政府运用储备土地参与宏观调控的能力，充分发挥土地储备开发对城市发展的保障和引导作用，保证政府公共财政在土地储

备开发中的合理投入，保证经济社会协调发展。本项目的实施，对调控“十三五”时期城市建设步伐、完善城市功能、促进产业结构调整和发展方式转变具有非常重要的意义。

该项目位于望都中学南侧、高速引线西侧，周边有望都中学、尧韵大酒店、玛德·名都东区、望都县新城区小区、新城1号、盛港国际，商业集聚程度较高，市政配套较完善，人流量较大，区域位置好。该宗地现为谷家村、樊家村集体农用地，四至范围是东至高速引线，西至规划路，南至规划路，北至望都中学，符合《望都县土地利用总体规划》（2010-2020）和《望都县城乡总体规划》（2013-2030），规划为商业、住宅用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二. 评价要素

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1） 资金充足性

本项目以本次土地储备项目所涉及商住用地的土地出让金作为还本付息基础。通过对望都县土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，保定市望都县土地储备项目的资金覆盖率可达到 1.77 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附件一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014] 43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

（2） 资金稳定性

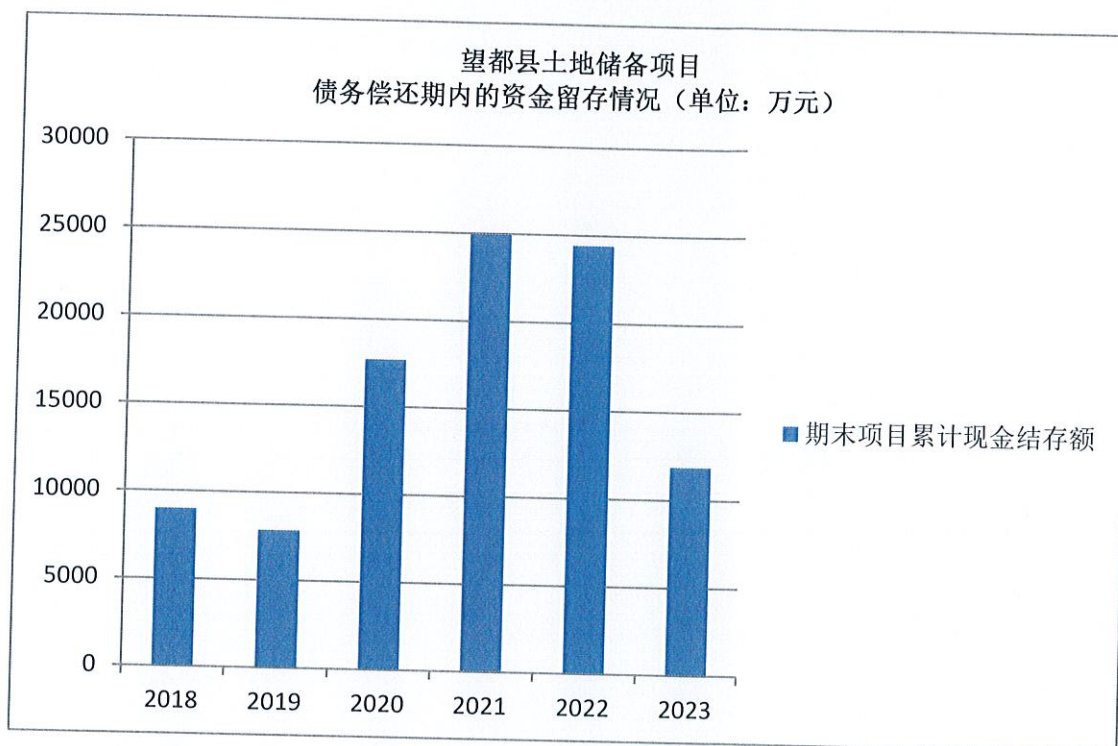
根据保定市望都县土地储备项目发行计划，本债券发行金额为 1.2 亿元，期限为 5 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入。

根据保定市望都县土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，至 2021 年完成，出让总收入为 2.5984 亿元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 1.1874 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

根据保定市望都县土地储备中心提供数据，项目土地储备成本价格如下：

- 1、征地补偿费：22 万元/亩
 - 2、新增建设用地有偿使用费：16 元/平方米（10667 元/亩）
 - 3、社会保障费及风险基金：11934 元/亩
 - 4、耕地占用税：25 元/平方米（16667 元/亩）
 - 5、青苗及地上附着物补偿费：1 万元/亩（依据近年望都县征地过程中涉及青苗及地上附着物补偿情况，按保守数字 1 万元/亩计算，实际补偿过程中如超出部分由县财政另行解决）
 - 6、占补平衡指标费：15 万元/亩
- 合计：41.9268 万元/亩，拟使用专项债券资金共 1.2 亿元。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三. 总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为保定市望都县土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分保定市望都县土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

(此页无正文)

保定佳和会计师事务所



有限责任公司

(盖章)

中国·保定

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年七月四日

附件一：现金流分析

根据望都县土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2019 年 7 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算，计算列入下表：

现金流分析测算表

现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	600.00						
债券资金流入	12,000.00						600.00
其他融资资金流入							12,000.00
土地出让现金净流入		7,795.20	10,393.60	7,795.20			-
现金流入总额	12,600.00	7,795.20	10,393.60	7,795.20	-		25,984.00
现金流出							
建设期间资金流出	3,599.46	8,398.73					38,584.00
运营期现金流出							
债券发行费用	12.00						11,998.19
债券还本付息							-
现金流出总额	3,611.46	8,938.73	540.00	540.00	540.00	12,540.00	12.00
现金净流量			540.00	540.00	540.00	12,540.00	14,700.00
当年项目现金净流入	8,988.54	-1,143.53	9,853.60	7,255.20	-540.00	-12,540.00	26,710.19
期末项目累计现金结存额	8,988.54	7,845.01	17,698.61	24,953.81	24,413.81	11,873.81	
平均偿债覆盖率	1.77						



营业执照

副本号: 1

(副本) 统一社会信用代码 911306067216465652

名称	保定佳和会计师事务所有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	保定市莲池区七一东路2788号未来像素1号楼1单元2202号
法定代表人	张春生
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2000年03月03日
营业期限	2010年06月08日 至 2020年06月07日
经营范围	审查会计帐目、会计报表、审计验资；办理企业合并、分立清算；会计咨询。（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 2017



年 月 日

www.hebscztxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0000527

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》。



发证机关: 河北省财政厅

二〇一七年三月十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 保定佳和会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 张春柱
 主任会计师: 张春柱
 经营场所: 保定市莲池区七一东路2788号
 木象缘系1号楼1单元2202号



组织形式: 有限责任

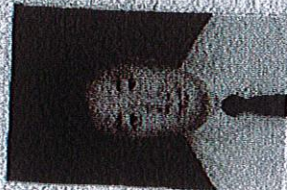
执业证书编号: 13000145

批准执业文号: 冀财注字〔1999〕189号

批准执业日期: 1999年11月19日



姓名 张鑫生
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1957-12-07
 Date of birth
 工作单位 容城容兴会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 132435571207001
 Identify card No.



复印件与原件一致

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

同意项止
 Agree the holder to be transferred from



同意项入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年9月5日
 2013 / 9 / 5

10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 The certificate is valid for another year after



年 月 日
 Year / Month / Day

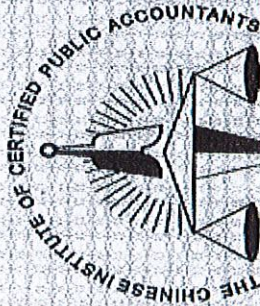
6

证书编号: 130001451911
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996年06月20日
 Date of Issuance

4



中国注册会计师协会

姓名 刘金水
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1955-09-13
 Date of birth
 工作单位 保定恒泰会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 132422195509130214
 Identity card No.



复印件与原件一致

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 from

保定恒泰 事务所
 CPAs

特出协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017年 11月 16日
 /m /d



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017年 11月 16日
 /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书检验合格
 This certificate
 this renewal.



130001311827

批准注册协会
 Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期
 Date of issuance
 1996年 6月 20日

保定恒泰会计师事务所有限公司

审计报告

保恒专审字[2018]第 12 号

出具报告日期:二〇一八年七月二日

地 址: 中国·定州



保定恒泰 会计师事务所有限公司

保恒专审字[2018]第 12 号

审核报告

定州市国土资源局：

我们接受贵单位委托，对 2018 年定州市土地储备项目（以下简称“本项目”）相关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，本次评价的定州市土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

1、应付本息情况

定州市土地储备项目计划融资 4 亿元，假设融资利息 4.5%，期限 5 年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	40000.00		40000.00	4.5%	1800.00
第二年	40000.00		40000.00	4.5%	1800.00
第三年	40000.00		40000.00	4.5%	1800.00
第四年	40000.00		40000.00	4.5%	1800.00
第五年	40000.00	40000.00		4.5%	1800.00
合计		40000.00			9000.00

2、出让产生的净现金流入

定州市土地储备项目包含两块土地，分别是：（1）高铁站西侧地块，位于城区东北部、高铁站西侧、高速公路东侧，为定州市重点发展区域。（2）定曲路北侧地块，位于城区西部，定曲路北侧，处于定州市经济开发区内，主要为工业出让土地。

经查询定州市土地交易中心土地出让信息，参考周边地区土地挂牌价格，假设定州市土地储备项目按照该项目可研报告中的规划，于 2022 年 12

月底前出让完毕，不考虑增值因素，土地预期收入 122121.09 万元，本息覆盖倍数 2.49。

附件：项目收益与现金流入评价说明

保定恒泰会计师事务所有限公司



中国 定州

中国注册会计师：田鹏



中国注册会计师：



2018年7月2日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以定州市土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制定州市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 相关法律法规无重大变化；

(4) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

(1) 高铁站西侧，位于城区东北部、高铁站西侧、高速公路东侧，为定州市重点发展区域，该地块面积 900 亩，主要为商业和居住用地；(2) 定曲路北侧，位于城区西部，定曲路北侧，处于定州市经济开发区内，主要为工业出让土地，该地块面积 700 亩，主要用途为工业和商业用地。

(二) 土地出让价格预测：

我们获取近期定州市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告信息，参考土地挂牌公告预测，考虑所出让土地与参考信息的地区差异，假设

居住用地土地价格修正系数为 0.65，商业用地土地价格修正系数为 0.6，预测情况如下：

(1) 高铁站西侧居住用地土地价格预测表：

序号	编号	地块位置	占地面积 (亩)	土地用途	出让起始 价(万元/ 亩)	权重	计算权重 (万元/ 亩)	修正系数	修正后金 额
1	【2018】01号	建设街西侧	84.4694	居住用地	221	0.1	22.1	0.65	14.3650
2	【2018】04号	博陵街西侧	50.9297	居住用地	232.5	0.1	23.25	0.65	15.1125
3	【2018】10号	兴定路南侧	8.0647	居住用地	231.77	0.1	23.177	0.65	15.0651
4	【2018】15号	中山东路南 侧	4.4789	居住用地	207.5	0.1	20.75	0.65	13.4875
5	【2017】37号	中兴路南侧	16.7895	居住用地	236.3753	0.1	23.63753	0.65	15.3644
6	【2017】38号	中兴路南侧	0.4419	居住用地	218.01	0.1	21.801	0.65	14.1707
7	【2017】39号	建设街东侧	60.3976	居住用地	231.42	0.1	23.142	0.65	15.0423
8	【2017】42号	107国道北侧	27.0866	居住用地	232	0.1	23.2	0.65	15.0800
9	【2017】44号	中兴路南侧	7.8364	居住用地	219.7	0.1	21.97	0.65	14.2805
10	【2017】45号	中兴路南侧	1.7775	居住用地	219.7	0.1	21.97	0.65	14.2805
	综合地价						225		146.2484

(2) 高铁站西侧商业用地土地价格预测表：

序号	编号	地块位置	占地面积 (亩)	土地用途	出让起始 价(万元/ 亩)	权重	计算权重 (万元/ 亩)	修正系数	修正后金 额
----	----	------	-------------	------	---------------------	----	--------------------	------	-----------

1	【2018】10号	兴定路南侧	3.5345	商业用地	259.44	0.5	129.72	0.6	77.8320
2	【2017】43号	中兴路南侧	17.7142	商业用地	289.7	0.5	144.85	0.6	86.9100
	综合地价						274.57		164.7420

(3) 定曲路北侧商业用地土地价格预测表:

序号	编号	地块位置	占地面积 (亩)	土地用途	出让起始 价(万元/ 亩)	权重	计算权重 (万元/ 亩)	修正系数	修正后金 额
1	【2018】10号	兴定路南侧	3.5345	商业用地	259.44	0.5	129.72	0.6	77.8320
2	【2017】43号	中兴路南侧	17.7142	商业用地	289.7	0.5	144.85	0.6	86.9100
	综合地价						274.57		164.7420

(4) 定曲路北侧工业用地土地价格预测表:

序号	编号	地块位置	占地面积(亩)	土地用途	出让起始价 (万元/亩)	权重	计算权重(万 元/亩)
1	【2018】06号	经济开发区内胜利大街东侧	25.53	二类工业用地	18.93	0.5	9.465
2	【2018】12号	再生资源产业基地内经六路东侧	109.6576	二类工业用地和 绿地	16.2	0.5	8.1
	综合地价						17.565

(三)、土地预期收入测算表:

地块位置	收储面积 (亩)	土地用途	土地预期收入 (万元)
高铁站西侧	100	商业用地	16474.20

	600	居住用地	87749.04
定曲路北侧	50	商业用地	8237.10
	550	工业用地	9660.75
合计			122121.09

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130682740188117W

名称 保定恒泰会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 定州市中兴中路（世纪写字楼4楼）
法定代表人 孙存强
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2000年01月13日
营业期限 2000年01月13日 至 2037年01月12日
经营范围 审计，验资，基建审计，会计咨询服务



登记机关



2017 年 月 日

证书序号: NO. 021757

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:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 保定恒泰会计师事务所有限公司

主任会计师: 孙存强

办公场所: 定州市中兴中路世纪写字楼四楼

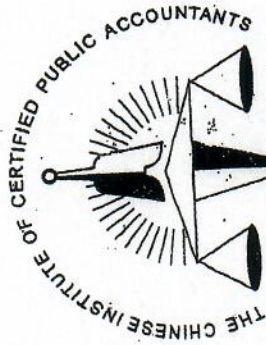
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000179

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 冀财注[1999]217号

批准设立日期: 1999-12-30



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: 13000179-048
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Hebei Province Institute of CPAs

发证日期: 2014年03月23日
Date of Issuance

姓名: 田鹏
Full name: Tian Peng

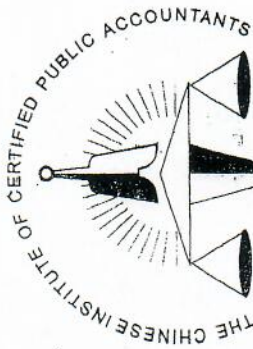
性别: 女
Sex: Female

出生日期: 1983-04-18
Date of birth: 1983-04-18

工作单位: 保定恒泰会计服务有限公司
Working unit: Baoding Hengtai Accounting Service Co., Ltd.

身份证号码: 132401198304180041
Identity card No.:





中国注册会计师

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: 130001791941
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 11 月 24 日
Date of Issuance

姓名: 朱会英

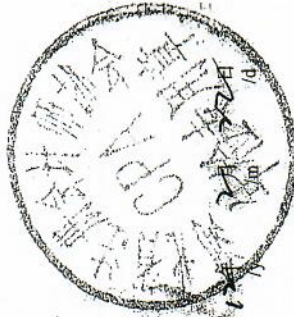
性别: 女

出生日期: 1954-11-10

工作单位: 保定恒泰会计师事务所有限责任公司

身份证号码: 132439541110602

4



5



