

2018 年河北省沧州市土地储备
专项债券（一期）——2018 年河北省政府
专项债券（十一期）



目 录

沧县审计报告	1
海兴县审计报告	2
肃宁县审计报告	3

沧州佰瑞会计师事务所

CANGZHOU BAIRUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE

佰瑞（专）评字 [2018] 第 001 号

沧东经济开发区土地收储一期项目收益与融资自求 平衡专项评价报告

我们接受沧县财政局委托，对沧东经济开发区土地收储一期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。

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，本次评价的沧东经济开发区土地收储一期项目，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，根据 2015 年至 2017 年的政府基金收支（国有土地出让收支）数据显示也能够保障融资项目的本息偿还。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况及还款资金来源

沧东经济开发区土地收储一期项目总投资 12056 万元，拟申请土地储备项目资金额度 11000 万元，假定票面利率按照 3.64% 计算，债券使用年限 3 年，还款方式为前两年年末支付利息，最后一期还本付息，本息合计 12201.2 万元，还款资金来源为政府性基金收入。

二、项目出让产生的现金流入

1、沧县基本情况和项目概况

沧县下辖 4 个建制镇，15 个乡，515 个行政村。沧东经济开发区土地收储一期项目位于沧县境内总征地面积 1877.1 亩，全部为农用地。所征土地的地块和亩数明细为：

序号	地块位置	收储亩数
地块一	闽江道东，华山路北	716.8 亩
地块二	闽江道西，华山路北	327.5 亩
地块三	天台路北，海河道西	803 亩
地块四	珠江道东、普陀路北	29.8 亩
合计		1877.1 亩

2、不同性质土地出让价格的确定

土地出让单价的测算依据是河北沧东经济开发区近几年项目区周边和沧县周边工业用地的出让价格和沧县国资委公布的土地级别与基准地价数据。根据近期河北沧东经济开发区的土地出让情况，结合沧东经济开发区的区位状况，最终确定工业用地地价为 17 万元/亩。

沧县 2015 年-2018 年 1 季度土地出让单价表：

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1 季度
土地出让总面积（万亩）	0.018912705	0.467929091	0.246383714	0.029304143
其中工业用地出让面积（万亩）	0.017095566	0.415470178	0.234213242	0.028066181
土地出让总价（亿元）	0.4153	16.8288	9.0696	0.5486
其中工业用地出让总价（亿元）	0.2359	6.4251	3.6056	0.4307
土地出让均价（万元/亩）	21.9587838	35.9644235	36.8108746	18.7209024
其中工业用地出让单价（万元/亩）	13.7988997	15.4646479	15.3945181	15.3458714

3、土地出让周期及收入的测算

（1）土地出让周期

因区域规划范围大，开发周期约需 3 年。首宗土地上市约为项目实施完成后，土地上市分批进行，整体周期约为 2 年。其中 2018 年 12 月初-2019 年 11 月底，出让 50%土地；2019 年 12 月初-2020 年 11 月底，出让剩余 50%土地。

（2）土地出让收入

按照工业用地出让单价每亩 17 万元计算，收储的土地 1877.1 亩，全部按工业用地出让后，可获取土地出让收入 31910.7 万元。

三、政府性基金收入需要偿还的融资本金和利息情况

1、本项目需要偿还的融资本金及利息情况为

金额单位：元

年度	融资本金	年度还本	年度付息	备注
第一年	110000000		4004000	
第二年	110000000		4004000	
第三年	110000000	110000000	4004000	
合计		110000000	12012000	

2、本项目土地出让收益

项目收益	金额（万元）	备注
销售收入	31910.7	按 17 万元/亩
销售成本	12056	收储土地成本
预留的基金和资金	8682.80	土地出让金预留部分
管理费	157.62	9 人的工资、福利及保险
销售费用	47.9	按照土地出让收入的 0.15% 计算
基础设施配套费	6701.20	土地出让后基础设施配套费
利润	4265.18	

3、沧县政府 2015 年-2017 年政府基金（国有土地出让收入）收支情况如下表：

金额单位：万元

年度	上年结余	县本级收入	县本级支出	调入资金	调出平衡预算	结余
2015	649	7520	16067		649	0
2016	0	134488	29829		74420	30239
2017	30239	77514	25734	13	82032	0

四、项目收益与融资自求平衡评价意见

1、由项目土地出让收益表可以看出本项目土地出让后可获得4265.18万元土地出让净收益，如果再加上留归地方政府支配的提留基金和资金8682.80元，土地出让收益可达到12947.98万元。

2、沧县政府2015年至2017年政府性基金收支表显示，国有土地出让收入每年均有结余，结余资金用于调出平衡了预算，如果不调出平衡预算，2015年当年结余649万元，2016年当年结余104659万元，2017年当年结余51780万元，截至到2017年底在不调出资金平衡预算的情况下，沧县政府国有土地出让收入结余达到了157088元，完全有能力偿还沧东经济开发区土地收储一期项目融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

沧州佰瑞会计师事务所



河北●沧州

中国注册会计师:

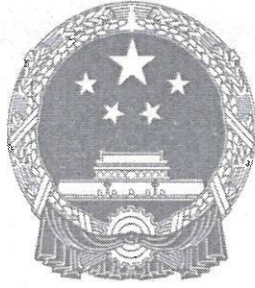


(项目合伙人)

中国注册会计师:



二〇一八年六月七日



营业执照

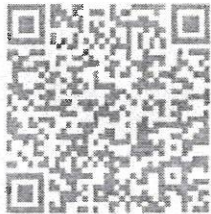
(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130903MA07KFT75F

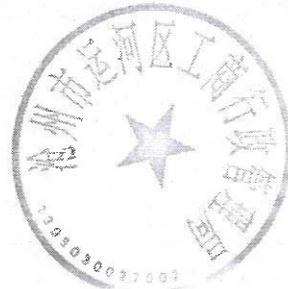
名称	沧州佰瑞会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙企业
主要经营场所	河北省沧州市运河区解放西路一世界华元大厦401室
执行事务合伙人	郭之臣
成立日期	2015年10月27日
合伙期限	2015年10月27日 至 2035年10月26日
经营范围	会计服务、审计服务、税务服务、工程预算服务。 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



仅作报告附件使用 不可挪作他用



登记机关



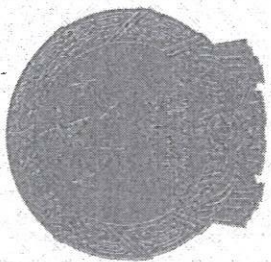
2016 年 6 月 22 日

证书序号: NO. 021706

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》。

仅作报告附件使用不可挪作他用



会计师事务所 执业证书



名称: 沧州佰瑞会计师事务所(普通合伙)
 主任会计师: 郭子臣
 办公场所: 河北省沧州市运河区解放西路一世界华元大厦401室
 组织形式: 普通合伙
 会计师事务所编号: 13090011
 注册资本(出资额): 50万元
 批准设立文号: 冀财会[2016]3号
 批准设立日期: 2016-01-12



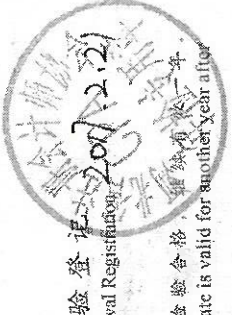
发证机关:

二〇一六年一月二日

中华人民共和国财政部制

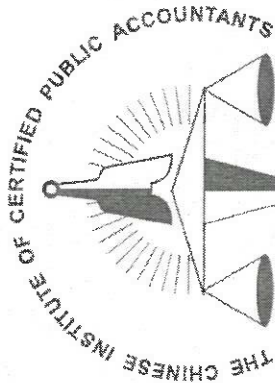
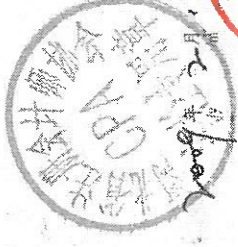
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal.



中国注册会计师

仅作报告附件使用
不得挪作他用

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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

姓名 郭子臣

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1952-06-01

Date of birth

工作单位 盐山时代会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 132920520601003

Identity card No.



同意调出
Agree the holder to be transferred from

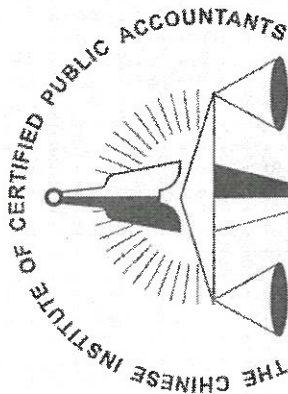
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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

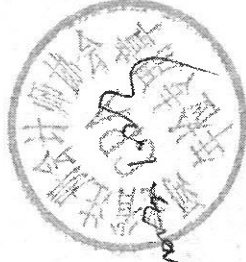


中国注册会计师协会

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: 13000502184

批准注册协会: 河北省注册会计师协会

发证日期: 2007年 1月 14日

2007年 1月 14日

仅供报告附件使用
不得挪作他用

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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



姓名: 贾启云
性别: 男
出生日期: 1945-07-01
工作单位: 沧州欣达会计师事务所有限公司
Working unit: 责任公司
身份证号码: 130903450701091
Identity card No.

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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

海兴县 2018 年土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

沧州市狮城会计师事务所

沧州市狮城会计师事务所

狮城所审字（2018）第 42 号

2018 年海兴县土地储备项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受海兴县土地整理中心委托，对 2018 年海兴县土地储备（以下简称“本期储备项目”）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，本次评价的海兴县政府两个土地储备项目，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

海兴县政府 2018 年融资金额 7000 万元，期限为五年，假设融资利率 3.98%，期限为五年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金及当年利息，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------

第一年	7,000.00		7,000.00	3.98%	278.60
第二年	7,000.00		7,000.00	3.98%	278.60
第三年	7,000.00		7,000.00	3.98%	278.60
第四年	7,000.00		7,000.00	3.98%	278.60
第五年	7,000.00	7,000.00		3.98%	278.60
合计		7,000.00			1,393.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2018年海兴县土地储备项目包含两个项目、四宗土地，第一个项目位于海兴县经济开发区，所涉及三宗土地（宗地编号分别为1号地、2号地、3号地）分别位于海兴县经济开发区小山南村、小山东村、小山西村，第二个项目所涉及的宗地（宗地编号为4号地）位于海兴县苏基镇王常丰村西北、海安路南侧，四块宗地总计土地面积为1016.26亩，全部为农用地。土地出让单价的测算依据是海兴县近几年项目区周边的出让价格和海兴县国资委公布的土地级别与基准地价数据。根据近期海兴县经济开发区的土地出让情况，结合海兴县经济开发区以及苏基镇的区位状况，最终确定海兴县经济开发区工业用地地价为12.35万元/亩，苏基镇工业用地地价为13.72万元/亩。

海兴县2015—2017年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.9%、9.8%和8.3%，近三年平均增速9.3%，在海兴县政府工作报告中预计2018年GDP增速为8%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速8%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设海兴县四块土地储备项目，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（8%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资日开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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	按 2018 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%
1-3 号地块	10,310.16	9,279.14	8,248.13
4 号地块	7,515.80	6,764.22	6,012.64
合计	17,825.96	16,043.36	14,260.77

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政策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%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.12；按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速 8%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			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		278.60	278.60		278.60	278.60
第二年		278.60	278.60		278.60	278.60
第三年		278.60	278.60		278.60	278.60
第四年		278.60	278.60		278.60	278.60
第五年	7,000.00	278.60	7,278.60	17,825.96		17,825.96
合计	7,000.00	1,393.00	8,393.00	17,825.96	1,114.40	18,940.36

表 2-1: 按 2018 年 GDP 增速 8% 的 900% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债券本息合计			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		278.60	278.60		278.60	278.60
第二年		278.60	278.60		278.60	278.60
第三年		278.60	278.60		278.60	278.60
第四年		278.60	278.60		278.60	278.60
第五年	7,000.00	278.60	7,278.60	16,043.36		16,043.36
合计	7,000.00	1,393.00	8,393.00	16,043.36	1,114.40	17,157.76
本息覆盖倍数						1.91

表 3-1: 按 2018 年 GDP 增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债券本息合计			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		278.60	278.60		278.60	278.60
第二年		278.60	278.60		278.60	278.60
第三年		278.60	278.60		278.60	278.60
第四年		278.60	278.60		278.60	278.60
第五年	7,000.00	278.60	7,278.60	14,260.77		14,260.77
合计	7,000.00	1,393.00	8,393.00	14,260.77	1,114.10	15,375.17
本息覆盖倍数						1.70

附件：项目收益及现金流入评价说明



主任会计师

中国注册会计师

二〇一八年六月六日



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

本次预测以海兴县四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的最佳估计假设为前提，编制2018年海兴县土地储备项目土地出让收益预测表（2018年GDP（8%）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

- （一）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；
- （二）国家的现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）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；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）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

海兴县本次融资涉及四个土地储备地块，其中1号地块、2号地块、3号地块位于海兴县经济开发区，四至范围均为国有土地，所在区域的基础设施开发程度达到了宗地红线外“五

通”（通路、通上下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”，临开发区内部道路，属于交通型主干道，距主干道距离小于 100 米，道路宽度大于 35 米，距离汽车站距离大于 3500 米，区域内有海兴县经济开发区内部多条主次干道，规划用地性质为工矿仓储用地，地上无建筑物，现状为空地，规划收储面积 409,135.42 平方米（其中：1 号地面积 129,358.94 平方米，2 号地面积 160,741.64 平方米，3 号地面积 119,034.84 平方米），合计 613.70 亩；4 号地块位于海兴县苏集镇王常丰村西北、海安路南侧，四至范围均为集体土地，所在区域的基础设施开发程度达到了宗地红线外“五通”（通路、通上下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”，临海安路，属于交通型主干道，距主干道距离小于 100 米，道路宽度大于 35 米，距汽车站 2100 米，区域内有海港路、海政路、海安路、兴盛街、兴顺街等多条公路干线，规划用地性质为工矿仓储用地，地上无建筑物，现状为空地，规划收储面积 268,376.95 平方米，合计 402.56 亩。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

海兴县本次融资涉及四个土地储备地块项目总投资 7993.0871 万元。其中 1-3 地块项目总投资 4480.0328 万元，4 号地块项目总投资 3513.0543 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

当前海兴县将面临着跨越式发展的重要历史待遇。因此，尽快实施城乡统筹规划，提高土地使用效益，提高农业综合生产能力，稳步推进郊区城镇化，优化城镇空间布局，加快新

农村以及建设推进示范小城镇建设成为当务之急。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

海兴县本次融资涉及四个土地储备地块，分别位于海兴县经济开发区和苏基镇杨。海兴县近几年项目区周边的出让价格和海兴县国资委公布的土地级别与基准地价数据。根据近期海兴县经济开发区的土地出让情况，结合海兴县经济开发区以及苏基镇的区位状况，最终确定海兴县经济开发区工业用地地价为 12.35 万元/亩，苏基镇工业用地地价为 13.72 万元/亩。

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 GDP(8%) 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
1-3 号地块(万元/ 亩)	12.35	13.34	14.41	15.56	16.80	18.15
4 号地块 (万元/ 亩)	13.72	14.82	16.00	17.28	18.67	20.16

(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 年海兴县 GDP 增速（8%）的 100%、90%和 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 年海兴县 GDP 增幅（8%）

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1-3 号地块	7,579.20	8,186.76	8,843.42	9,549.17	10,310.16
4 号地块	5,523.12	5,965.94	6,440.96	6,956.24	7,515.80
土地出让收入合计	13,102.32	14,152.70	15,284.38	16,505.41	17,825.96

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年海兴县 GDP 增速 8% 的 90%，即增幅 7.2%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1-3 号地块	6,063.36	6,549.41	7,074.73	7,639.34	8,248.13
4 号地块	4,418.50	4,772.75	5,152.77	5,564.99	6,012.64
土地出让收入合计	10,481.85	11,322.16	12,227.50	13,204.33	14,260.77

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年海兴县 GDP 增速 8% 的 80%，即增幅 6.4%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1-3 号地块	6,821.28	7,368.08	7,959.08	8,594.25	9,279.14
4 号地块	4,970.81	5,369.35	5,796.86	6,260.61	6,764.22
土地出让收入合计	11,792.09	12,737.43	13,755.94	14,854.87	16,043.36

(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 年海兴县 GDP 增幅（8%）

序号	项目	1-3号地块	4号地块	合计
一	出让土地回款	10,310.16	7,515.80	17,825.96
二	用于资金平衡土地相关收益	10,310.16	7,515.80	17,825.96
1	土地出让收入	10,310.16	7,515.80	17,825.96
2	四项基本政策成本			
3	政府收益 (1*5%)	515.51	375.79	891.30
4	政策性基金			
5	可返还土地成本 (1-2-3)	9,794.65	7,140.01	16,934.66
6	可返还政府收益 (3-4)	515.51	375.79	891.30
7	用于资金平衡土地相关收益 (5-6)	9,279.14	6,764.22	16,043.36

测算表五：预计土地价格增速为2018年海兴县GDP增速8%的90%，即增幅7.2%

海兴县四块块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	1-3号地块	4号地块	合计
一	出让土地回款	9,279.14	6,764.22	16,043.36
二	用于资金平衡土地相关收益	9,279.14	6,764.22	16,043.36
1	土地出让收入	9,279.14	6,764.22	16,043.36
2	四项基本政策成本			
3	政府收益 (1*25%)	463.96	338.21	802.17
4	政策性基金			
5	可返还土地成本 (1-2-3)	8,815.18	6,426.01	15,241.19
6	可返还政府收益 (3-4)	463.96	338.21	802.17
7	用于资金平衡土地相关收益 (5-6)	8,351.22	6,087.80	14,439.02

测算表六：预计土地价格增速为2018年海兴县GDP增速8%的80%，即增幅6.4%

海兴县四块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	1-3号地块	4号地块	合计
一	出让土地回款	8,248.13	6,012.64	14,260.77
二	用于资金平衡土地相关收益	8,248.13	6,012.64	14,260.77
1	土地出让收入	8,248.13	6,012.64	14,260.77
2	四项基本政策成本			
3	政府收益(1*25%)	412.41	300.63	713.04
4	政策性基金			
5	可返还土地成本(1-2-3)	7,835.72	5,712.01	13,547.73
6	可返还政府收益(3-4)	412.41	300.63	713.04
7	用于资金平衡土地相关收益(5-6)	7,423.31	5,411.38	12,834.69

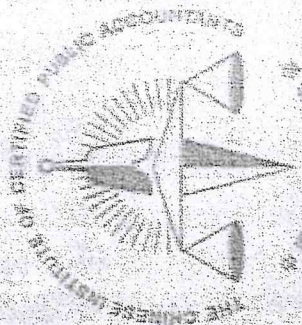
根据上述测算，在按2018年海兴县GDP增速8%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为16,043.36万元；

同理计算，在按2018年海兴县GDP增速8%的90%即7.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为14,439.02万元；

同理计算，在按2018年海兴县GDP增速8%的80%即6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为12,834.69万元。

(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，本次评价的海兴县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(8%)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。



Full name: 张惠民
 Sex: 男
 Date of birth: 1966-10-18
 Work unit: 河北省注册会计师协会
 Identity card No: 102301196610180003



张惠民 130001241781

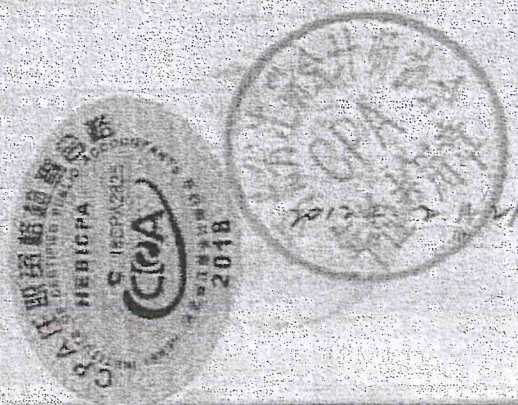
年度检验登记
Annual Renewal Registration

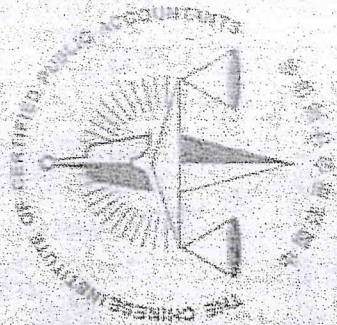
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130001241781
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 12月 24日
Date of Issuance





Full name: 任红松
 Sex: 男
 Date of birth: 1949-11-13
 Working unit: 任红松会计师事务所有限公司
 ID card No.: 182605491113071



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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

任红松

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs



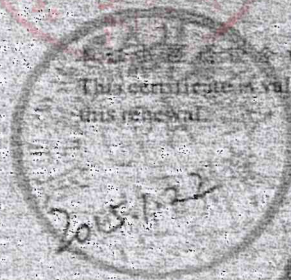
同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs



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



2009年13日



执业证书

符合

经审查，沧州市狮城会计师事务所

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

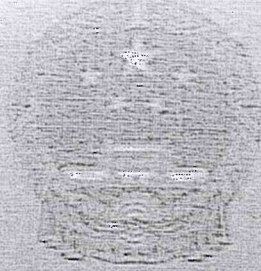


发证机关

河北省财政厅

批准文号：冀财会[2006]7号
证书编号：13030002

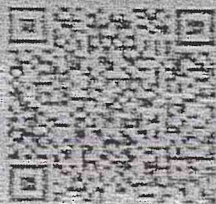
2006 年 3 月 日



营业执照

(副本) 社会信用代码 9113090375572046X

名称 沧州市湘城会计师事务所
 类型 普通合伙企业
 主要经营场所 河北省沧州市运河区颐和大厦17层1705室
 执行事务合伙人 张惠民
 成立日期 2006年03月09日
 合伙期限 2006年03月09日至2036年03月09日
 经营范围 承接企业会计报表、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、清算事宜的审计业务，出具审计报告，并本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、企业财务诊断等（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

2015 10 22
年 月 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：肃宁县国土资源局

被审单位：肃宁县国土资源局

报告文号：冀金源审字【2018】第186号

报告日期：2018-06-16

签字注册会计师：刘双强、李素芬

报备时间：2018-07-09 22:20:28

报备编号：13000121-07-20180709-01125-56185

审计报告

事务所名称：河北金源会计师事务所有限责任公司

河北省沧州市运河区华元一世界e世界3号
通讯地址：楼912室

联系电话：0317-2010577

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

20180719222252

河北金源会计师事务所有限责任公司

HEBEI JINYUAN CPA OFFICE CO.LTD

冀金源审字 2018 第 186 号

肃宁县 2018 年土地储备项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

我们接受肃宁县国土资源管理局委托，对肃宁县 2018 年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。

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，本次评价的肃宁县 2018 年土地储备项目，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：

一、项目应付本息情况及还款资金来源

肃宁县 2018 年土地收储项目总投资 19000 万元，拟申请资金 19000 万元，假定票面利率按照 4.5%计算，资金使用年限 5 年，还款方式为前四年年末支付利息，最后一期还本付息，本息合计 23275 万元，还款资金来源为国有土地使用权出让收入。

二、肃宁县基本情况和项目概况

肃宁县下辖 6 个建制镇，3 个乡，253 个行政村，肃宁县 2018 年土地收储项目位于肃宁县境内总面积 1221 亩，全部为农用田，所征土地的地块和亩数明细为：

序号	项目名称	地块区位	出让土地用途	收储面积(亩)
地块一	一中西侧住宅土地收储项目	肃宁县	商业、居住	97
地块二	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	肃宁县	商业、居住	260
地块三	乐海公司土地收储项目	肃宁县	工业	118
地块四	保税仓库土地收储项目	肃宁县	工业	23
地块五	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	肃宁县	工业	110
地块六	邵庄电料园区土地收储项目	肃宁县	工业	153
地块七	华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目	肃宁县	商业、居住	70
地块八	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	肃宁县	商业、居住	100
地块九	军民融合土地收储项目	肃宁县	工业	90
地块十	风尚小镇土地收储项目	肃宁县	商业、居住	200
合计				1221

三、项目建设期和项目实施进度

1、项目建设期为 5 年。

2、实施进度安排

(1) 2018年6月—2019年12月完成土地征收及前期整理。

(2) 土地出让自土地征收及前期整理完成后开始，至2022年结束。

四、投资估算依据及总额

土地收储及前期整治费用估算汇总表

序号	费用名称	单位	单价(元/亩)	数量	金额(万元)	备注
一	土地收储及前期整治费用				17161	详见附件明细表
1	征地拆迁补偿费	亩	100000	1221	12210	
2	土地平整工程费	亩	16000	1221	1954	
3	雨水管网				985	
4	污水管网				599	
5	给水工程	m	7500	480	360	
6	供电工程	m	3415	1200	410	
7	燃气工程	m	2535	2000	507	
8	通信工程	m	1700	800	136	
二	其他费用				467	
1	项目建设管理费				212	
2	前期工作咨询费				40	
3	环境影响评价费				4	
4	招标代理服务费				39	
5	临时设施费				172	
三	基本预备费				1372	
四	合计				19000	

五、土地出让单价的测定

土地出让单价的测算依据是肃宁县及周边县市土地出让价格和肃宁县国土资源局公布的土地级别与基准地价数据。根据近期肃宁县及周边县市的土地出让情况，最终确定工业用地地价为30万元/亩，商住用地地价为178.24万元/亩。

肃宁县2015年以来土地市场情况表

项目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积(万亩)	0.03	0.06	0.04	0.04
其中:工业用地出让面积(万亩)	0.01	0.03	0.02	0.01
商住用地出让面积(万亩)	0.02	0.03	0.02	0.03
土地出让总价(亿元)	0.26	7.32	12.74	4.44
其中:工业用地出让总价(亿元)	0.06	1.10	2.14	0.25
商住用地出让总价(亿元)	0.20	6.22	10.60	4.19
土地出让均价(万元/亩)	16.00	244.00	637.00	164.41
其中:工业用地出让单价(万元/亩)	6.00	36.67	107.00	24.7
商住用地出让单价(万元/亩)	10.00	207.33	530.00	139.71

六、土地出让周期及土地出让收入的测算

1、土地出让周期:

首宗土地上市约为项目实施完成后,土地上市分批进行,整体周期约为5年,其中:2018年6月初-2019年12月底完成所有土地的征收;2020年—2022年完成所有土地的挂牌出售。

2、土地出让收入

按照工业用地出让单价每亩30万元计算,收储的土地494亩;按照商住用地出让单价每亩178.24万元计算,收储的土地727亩,全部出让后,可获取土地出让收入144400万元。

七、出让土地成本费用组成

1、土地收储项目投资 19000 万元。

2、土地提留 44218.48 万元（详见土地出让金提留计提依据及计提金额明细表）

3、管理费用 1444 万元（按照土地出让收入的 1%计算）

4、销售费用 1444 万元（按照土地出让收入的 1%计算）

合计 66106.48 万元

土地出让金提留计提依据及计提金额明细表

单位：万元

序号	项目	计提依据	计提金额
1	国有土地收益基金	按总地价 144400 万元的 5%计提	7220
2	农业土地开发资金	1221 亩*667 平米/亩*30 元/亩 *15%	366.48
3	农田水利建设资金	土地出让收益（144400-19000） *10%	12540
4	铁路建设资金	按出让金的 3%提取	4332
5	保障房建设基金	按总地价 144400 万元 5%计提	7220
6	教育基金	土地出让收益的 10%	12540
预留合计			44218.48

八、拟收储的 1221 亩土地出让收益

拟收储的 1221 亩土地出让利润表

项目名称	金额（万元）	备注
土地出让收入	144400	
出地收储及前期成本	19000	
提留的基金和资金	44218.48	
管理费	1444	按照土地出让收入的 1%计算
销售费	1444	按照土地出让收入的 1%计算

应付利息	4275	假设融资利率 4.5%
利润	74018.52	

九、拟申请的土地储备资金概况及偿还资金来源审查情况

1、肃宁县土地收储项目总投资 19000 万元，拟申请的资金使用额度为 19000 万元，使用年限 5 年，偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，根据测算每年应付利息 855 万元。

2、该项目财务盈利能力强，项目收益能够偿还融资本息，达到项目收益和融资自求平衡。

附件：1、土地收储及前期整治费用投资明细表

2、审计机构营业执照复印件

3、执业证书

4、注册会计师证书复印件

河北金源会计师事务所



中国 沧州

主任会计师：



中国注册会计师：



2018 年 6 月 16 日

1、土地收储及前期整治费用各地块投资明细表

序号	项目名称	数量(亩)	基价(元/亩)	合计
1	征地拆迁补偿费	1221	100000	12210
2	土地平整工程	1221	16000	1954
3	雨水管网			985
3.1	D600	9210m	480	442
3.2	D800	3350m	700	235
3.3	D1000	2930m	1050	308
4	污水管网			599
4.1	D500	10250m	400	410
4.2	D600	3930m	480	189
5	给水工程	7500m	480	360
6	供电工程	3415m	1200	410
7	燃气工程	2535m	2000	507
8	通信工程	1700m	800	136
合计				17161



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130903787021955A

名称 河北金源会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 河北省沧州市运河区华苑一世界e世界3号楼912室

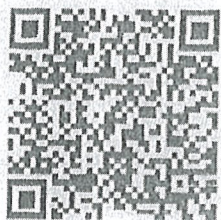
法定代表人 刘双强

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2006年03月29日

营业期限 2006年03月29日 至 2026年03月28日

经营范围 审查会计报表; 验证资本; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 其他审计业务。



2018 年 2 月 11 日

证书序号: 0000554

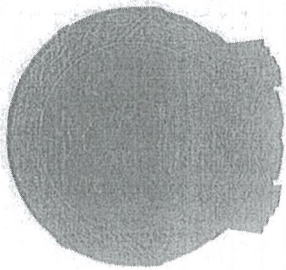
说明

- 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

二〇一八年二月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 河北金源会计师事务所有限公司

首席合伙人: 刘双强

主任会计师: 刘双强

经营场所: 河北省沧州市运河区华元一世界e世界3号楼912室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13000121

批准执业文号: 冀财注〔1999〕174号

批准执业日期: 1999年11月12日



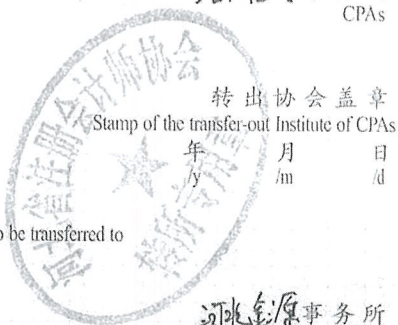
姓名: 刘永刚
 性别: 男
 出生日期: 1970.02.20
 工作单位: 河北注册会计师事务所有限公司
 身份证号码: 132923660229281
 Identity card No.: 132923660229281



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

沧州金源 事务所
CPAs



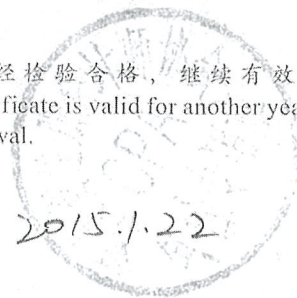
同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北金源 事务所
CPAs

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

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.





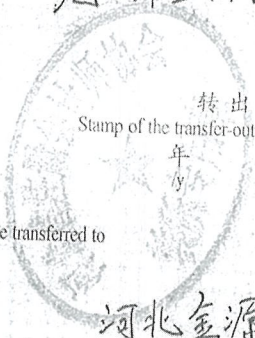
李春芬
女
1992-03-09
13090300460060



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

沧州金源 事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北金源 事务所
CPAs

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

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.

