

2018年河北省石家庄市土地储备专项债券  
(一期)—2018年河北省政府专项债券(九期)

财务审计报告



石家庄市财政局

二〇一八年七月十三日

# 2018年石家庄市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡方案总体评价

鸿翔咨询（2018）7002号

河北鸿翔会计师事务所有限责任公司

河北省石家庄市华飞捷座19A

2018年7月

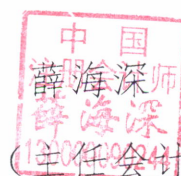
# 2018年石家庄市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡方案总体评价

石家庄市土地储备中心：

根据贵中心与河北鸿翔会计师事务所有限责任公司签订的《咨询服务协议》，我们对2018年石家庄市本级土地储备项目（以下简称“本项目”）资金平衡方案进行总体评价，在此向贵中心提交本总体评价报告，供贵中心参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 1、分析本项目发行债券评价要素；
- 2、本项目债券实施期间现金流状况模拟分析；
- 3、总结重点问题：从现金流角度对项目进行总体评价



薛海深

(主任会计师)

河北鸿翔会计师事务所有限责任公司



附件：2018年石家庄市本级土地储备项目收益与融资自求平衡  
方案总体评价

# 2018年石家庄市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡方案总体评价

## 一、项目概述

石家庄市经济稳步发展，经济实力逐年增强，2017年石家庄市实现区域生产总值6460.9亿元，按可比价格计算，同比增长7.3%，增速较上年上升0.5个百分点；同时随着国家京津冀一体化战略的实施，石家庄城市范围将出现扩大趋势，土地的刚性需求将持续存在。

为此，石家庄市土地储备中心拟实施南车石家庄车辆有限公司地块收储项目、石家庄北方药博园土地收储项目，以满足城市发展的需要。其中，石家庄市土地储备中心南车石家庄车辆有限公司地块收储项目四至范围是：东至京广铁路、西至中华大街、南至大石桥、北至石德铁路；石家庄北方药博园土地收储项目四至范围是：南二环以南，107国道以东，建华西路以北，仓兴街以西。

本项目拟通过自有资金和土地储备专项债券完成项目筹资。

## 二、评价要素

根据土地储备专项债券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规模的要求，对以下要素进行论证：

### （1）资金充足性

本项目以南车石家庄车辆有限公司地块收储项目、石家庄北方药博园土地收储项目的土地出让金作为还本付息的基础。通过对石家庄市土地储备中心提供的《募投项目情况》以及收储合同的资金收支数据进行分析测算，本次专项债券的资金覆盖率可达到 2.43 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：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，本项目所申请的债券资金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，本项目有利于防范和化解专项债务风险，通

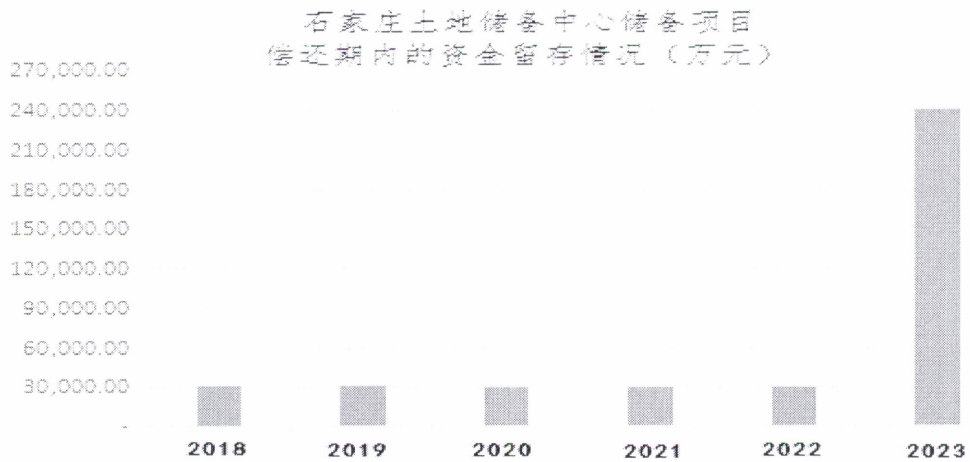
过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

## （2）资金稳定性

根据石家庄市土地储备中心项目资金使用计划，本项目申请债券金额为15亿元，其中，南车石家庄车辆有限公司地块收储项目为10亿元，期限5年；石家庄北方药博园土地收储项目为5亿元，期限为5年；债券与总投资之间差额由资本金投入和财政预算资金流入的方式解决。

根据石家庄市土地储备中心提供数据，本项目土地出让预计在2023年完成，出让金总收入为45.91亿元；财政预算资金流入3.56亿元，两项资金合计流入49.47亿元。在债券存续期内，现金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24.12亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

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

综上所述，本期土地储备专项债券可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，充分满足债券还本付息的要求。

## 附录一：现金流量分析测算表

根据石家庄市土地储备中心提供的《募投项目情况》中的资金投入及土地出让金额与拟出让时间，债券利率4.5%，债券按年支付利息，到期后一次性偿还本金。以下对南车石家庄车辆有限公司地块收储项目、石家庄北方药博园土地收储项目进行了现金流分析测算：

### 现金流量分析测算表

单位：万元

科目	年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入		198.41	-	-	-	-	-	198.41
拟发行专项债券资金流入		150,000.00	-	-	-	-	-	150,000.00
2015年专项债券资金流入		18,181.98	-	-	-	-	-	18,181.98
财政预算资金流入		1,737.42	6,796.71	6,796.71	6,750.00	6,750.00	6,750.00	35,580.84
土地出让现金净流入		-	-	-	-	-	459,130.34	459,130.34
现金流入总额		170,117.81	6,796.71	6,796.71	6,750.00	6,750.00	465,880.34	663,091.57
现金支出		-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出		120,169.16	-	-	-	-	98,004.09	218,173.25
债券发行费用		-	-	-	-	-	-	-
债券付息		1,737.42	6,796.71	6,796.71	6,750.00	6,750.00	6,750.00	35,580.84
债券还本		16,795.91	-	1,386.07	-	-	150,000.00	168,181.98
现金流出总额		138,702.49	6,796.71	8,182.78	6,750.00	6,750.00	254,754.09	421,936.07
当年项目现金净流入		29677.89793	-6796.71	-8182.78	-6750	-6750	204376.254	205,574.66
期末项目累计现金结存		29,677.90	22,881.19	14,698.41	7,948.41	1,198.41	205,574.66	205,574.66
债券存续期间平均偿债覆盖率					2.43			



仅限于 出具报告  
复印无效

# 营业执照

副本编号：1 - 1

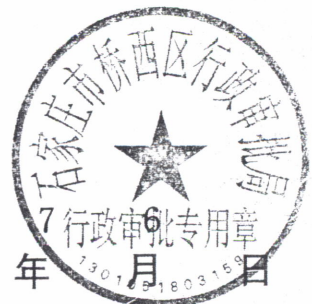
(副本) 统一社会信用代码 91130105718373316F

名称	河北鸿翔会计师事务所有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	河北省石家庄市桥西区中山西路304号华飞捷座 1812室
法定代表人	薛海深
注册资本	壹佰万元整
成立日期	1999年11月08日
营业期限	
经营范围	接受委托提供审计、验资、经济鉴定、鉴证纳税申报、咨询培训、顾问服务；接受委托、审计企业会计报表、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，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。



登记机关

2018



7月 6日  
行政审核专用章

# 2018 年石家庄市鹿泉区土地储备项目 收益与自求平衡方案评价报告



石家庄联华会计师事务所（普通合伙）

**lianhua Certified Public Accountants (General Paernership)**

# 报告目录

	页次
一、专项审计报告.....	1
二、项目收益及现金流入评价说明.....	5
三、事务所资质证书复印件.....	15
四、事务所营业执照复印件.....	16
五、签字注册会计师资质证明复印件.....	17



## 2018年石家庄市鹿泉区土地储备

### 项目收益与自求平衡方案评价报告

石联华专审字（2018）第1021号

我们接受石家庄市鹿泉区土地储备中心委托，对2018年石家庄市（鹿泉区）地相关土地储备项目的项目收益与自求平衡情况进行评价并出具评价报告。

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，本次评价的石家庄市鹿泉区五个土地储备项目，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，实现项目收益与自求平衡。

#### 总体评价结果如下：

##### 1、应付本息情况

石家庄市鹿泉区五个土地储备项目计划总融资金额 3.2 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------

第一年	32,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00
第二年	32,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00
第三年	32,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00
第四年	32,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00
第五年	32,000.00	32,000.00	-	4.50%	1,440.00
合计					7,200.00

土地储备项目发行到期后，偿还的本息合计 39,200.00 万元，其中本金 32,000.00 万元，利息 7,200.00 万元。

## 2、出让产生的净现金流入

### (一)基本假设条件及依据

石家庄市鹿泉区土地储备项目包含五块土地，分别是上庄镇大车行村住宅项目、上庄镇大宋楼村住宅项目、铜冶镇西良厢村住宅项目、铜冶镇北甘子村住宅项目、山尹村镇东郭庄村住宅项目，全部位于石家庄市鹿泉区。

经查询石家庄市鹿泉区土地交易中心土地出让信息，2018 年鹿泉区出让相关地块 10 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

石家庄市鹿泉区 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、6.4%和 8.4%，近三年平均增速 7%，此次预测按照近三年平均增速 7%来计算。

### (二)出让产生的净现金流入

假设石家庄市鹿泉区五块土地储备项目，自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。分别以 GDP 增速 (7%) 的 100%、90%，80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第二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，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第二年数据计算，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	按 GDP 增速 7%的 100%	按 GDP 增速 7%的 90%	按 GDP 增速 7%的 80%
----	----------------------	---------------------	---------------------

上庄大车行村地块	40,887.04	40,353.81	39,824.09
上庄大宋楼村地块	25,667.74	25,333.00	25,000.46
铜冶西良厢地块	21,644.11	21,361.84	21,081.42
铜冶北甘子村地块	23,808.52	23,498.02	23,189.57
山尹村镇东郭庄村地块	17,585.84	17,356.49	17,128.66
合计	129,593.23	127,903.17	126,224.20

### 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。通过对当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二年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.31；按 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.26；按 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.22。

表 1-1: 按 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,440.00	1,440.00		
第二年		1,440.00	1,440.00	129,593.23	129,593.23
第三年		1,440.00	1,440.00		
第四年		1,440.00	1,440.00		
第五年	32,000.00	1,440.00	33,440.00		
合计	32,000.00	7,200.00	39,200.00	129,593.23	129,593.23
本息覆盖倍数	3.31				

表 2-1: 按 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,440.00	1,440.00		
第二年		1,440.00	1,440.00	127,903.17	127,903.17
第三年		1,440.00	1,440.00		
第四年		1,440.00	1,440.00		
第五年	32,000.00	1,440.00	33,440.00		
合计	32,000.00	7,200.00	39,200.00	127,903.17	127,903.17
本息覆盖倍数					3.26

表 3-1: 按 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,440.00	1,440.00		
第二年		1,440.00	1,440.00	126,224.20	126,224.20
第三年		1,440.00	1,440.00		
第四年		1,440.00	1,440.00		
第五年	32,000.00	1,440.00	33,440.00		
合计	32,000.00	7,200.00	39,200.00	126,224.20	126,224.20
本息覆盖倍数					3.22

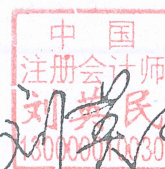
附件：项目收益及现金流入评价说明

石家庄联华会计师事务所（普通合伙）



2018年7月6日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本次预测以石家庄市鹿泉区五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为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 的平均增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经历环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年石家庄市鹿泉区土地储备项目土地出让金收益预测表（GDP（7%）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、国家及地方先行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家先行的利率、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、项目位置及四至范围

石家庄市鹿泉区本次融资涉及五个土地储备地块，其中：1、上庄镇大车行村住宅项目，位于槐安西路南侧，大车行村北，东至：磊阳地产，南至：大车行村地，西至：水厂，北至：槐安西路，该项目面积约 166 亩，实用地面积约 107 亩，预计可出让土地面积 107 亩（约 71333 平方米），总投资约 1.08 亿元，预计 2018 年底至 2019 年 6 月之前基本投资到位，其余超出预计投资部分，我区做地主体将利用自有资金解决，该项目完成收储后按照当期出让价格，政府纯收益达到 2.80 亿元，如果考虑出让金逐年递增或出让时竞争较大因素的话，这个收益还会进一步增加，该地块目前来看存在的风险有以下两种：（1）土地征收时部分村民或村集体不配合，会造成积压部分投资（2）土地出让时出现流拍等情况，造成土地无法及时出让。但就目前我区土地征收及出让情况来看，以上两点投资风险较低；2、上庄镇大宋楼村

住宅项目，该项目位于南二环西延南侧，大宋楼村北，东至、南至、西至：均为大宋楼村地，北至：地调院，该项目面积约 100 亩，实用地面积约 80 亩，预计可出让土地面积 80 亩（约 53333 平方米），总投资约 0.65 亿元，预计 2018 年底至 2019 年 6 月之前基本投资到位，其余超出预计投资部分，我区做地主体将利用自有资金解决，该项目完成收储后按照当期出让价格，政府纯收益达到 1.77 亿元，如果考虑出让金逐年递增或出让时竞争较大因素的话，这个收益还会进一步增加，该地块目前来看存在的风险有以下两种：（1）土地征收时部分村民或村集体不配合，会造成积压部分投资（2）土地出让时出现流拍等情况，造成土地无法及时出让。但就目前我区土地征收及出让情况来看，以上两点投资风险较低；3、铜冶镇西良厢村住宅项目，该项目位于石铜公路以北，西良厢村南，东至：道路、南至：女子监狱、西至：西良厢村地，北至：西良厢村地，该项目面积约 102 亩，实用地面积约 80 亩，预计可出让土地面积 80 亩（约 53333 平方米），总投资约 0.66 亿元，预计 2018 年底至 2019 年 6 月之前基本投资到位，其余超出预计投资部分，我区做地主体将利用自有资金解决，该项目完成收储后按照当期出让价格，政府纯收益达到 1.36 亿元，如果考虑出让金逐年递增或出让时竞争较大因素的话，这个收益还会进一步增加，该地块目前来看存在的风险有以下两种：（1）土地征收时部分村民或村集体不配合，会造成积压部分投资（2）土地出让时出现流拍等情况，造成土地无法及时出让。但就目前我区土地征收及出让情况来看，以上两点投资风险较低；4、铜冶镇北甘子村住宅项目，该项目位于青龙山大道以南，北甘子村北，东至：道路、南至：北甘子村地、西至：帝华房地产，北至：青龙山大道。该项目面积约 100 亩，实用地面积约 88 亩，预计可出让土地面积 88 亩（约 58667 平方米），总投资约 0.58 亿元，预计 2018 年底基本投资到位，其余超出预计投资部分，我区做地主体将利用自有资金解决，该项目完成收储后按照当期出让价格，政府纯收益达到 1.67 亿元，如果考虑出让金逐年递增或出让时竞争较大因素的话，这个收益还会进一步增加，该地块目前来看存在的风险有以下两种：（1）土地征收时部分村民或村集体不配合，会造成积压部分投资（2）土地出让时出现流拍等情况，造成土地无法及时出让。但就目前我区土地征收及出让情况来看，以上两点投资风险较低；5、山尹村镇东郭庄村住宅项目，该项目位于碧水街以东，东郭庄村以东，东至：装院路、南至：道路、西至：东郭庄村地，北至：东郭庄村地，该项目面积约 68 亩，实用地面积约 65 亩，预计可出让土地面积 65 亩（约 43333 平方米），总投资约 0.39 亿元，预计 2018 年底基

本投资到位，其余超出预计投资部分，我区做地主体将利用自有资金解决，该项目完成收储后按照当期出让价格，政府纯收益达到 1.28 亿元，如果考虑出让金逐年递增或出让时竞争较大因素的话，这个收益还会进一步增加，该地块目前来看存在的风险有以下两种：（1）土地征收时部分村民或村集体不配合，会造成积压部分投资（2）土地出让时出现流拍等情况，造成土地无法及时出让。但就目前我区土地征收及出让情况来看，以上两点投资风险较低。

## 2、投资估算与资金筹措方式

### （一）投资估算

石家庄市鹿泉区本次融资设计五个土地储备地块项目总投资 33,600.00 万元。其中上庄镇大车行村住宅项目总投资 10,800.00 万元，其中上庄镇大宋楼村住宅项目总投资 6,500.00 万元，其中铜冶镇西良厢村住宅项目总投资 6,600.00 万元，其中铜冶镇北甘子村住宅项目总投资 5,800.00 万元，其中山尹村镇东郭庄村住宅项目总投资 3,900.00 万元。

### （二）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和石家庄市鹿泉区政府土地储备项目。

## 3、资金平衡

发行土地储备项目有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## （二）、项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

鹿泉区位于河北省会石家庄西部，定位为“省会西花园”，随着我区经济发展节奏不段加快，土地收储工作尤为重要，2017 年 8 月石家庄政府引发了《关于进一步加强土地储备工作的若干意见》，我区也与 2018 年 4 月 18 日引发了《石家庄市鹿泉区人民政府关于进一步加强和规范土地收储工作的实施办法（试行）》，根据文件要求，我区制定和成立了两家做地主体，负责我区住宅项目及部分其他用途项目的收储工作。

### 2、项目收益及现金流入预测

#### （一）土地出让价格预测

##### ①鹿泉区土地市场情况

经查询石家庄市鹿泉区土地交易中心土地出让信息，2018年鹿泉区出让相关地块10宗：石鹿国土告字[2018]01号（上庄镇台头村）、石鹿国土告字[2018]02号（铜冶镇北铜冶村）、石鹿国土告字[2018]04号（铜冶镇小张庄村）、石鹿国土告字[2018]10号（上庄镇大车行村）、石鹿国土告字[2018]15号（上庄镇大车行村）、石鹿国土告字[2018]18号（铜冶镇莲花营村）、石鹿国土告字[2018]21号（上庄镇上庄村）、石鹿国土告字[2018]40号（上庄镇大车行村）、石鹿国土告字[2018]42号（铜冶镇永壁西街）、石鹿国土告字[2018]44号（上庄镇小宋村），本次评价参考上述10宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

鹿泉区土地出让情况表

序号	宗地编号	位置	实际出让面积	规划用途	成交时间	土地总出让价款	合万元/亩
1	石鹿国土告字[2018]01号	上庄镇台头村	47,468.56	城镇住宅用地	2,018-2-11	16,815.91	236.17
2	石鹿国土告字[2018]02号	铜冶镇北铜冶村	11,041.20	城镇住宅用地	2,018-2-26	3,655.86	220.74
3	石鹿国土告字[2018]04号	铜冶镇小张庄村	21,423.58	城镇住宅用地	2,018-2-28	6,885.00	214.25
4	石鹿国土告字[2018]10号	上庄镇大车行村	3,203.12	城镇住宅用地	2,018-4-3	1,340.19	278.94
5	石鹿国土告字[2018]15号	上庄镇大车行村	15,205.62	城镇住宅用地	2,018-4-4	10,202.35	447.31
6	石鹿国土告字[2018]18号	铜冶镇莲花营村	73,014.44	城镇住宅用地	2,018-5-15	26,815.00	244.84
7	石鹿国土告字[2018]21号	上庄镇上庄村	22,157.27	城镇住宅用地	2,018-4-10	10,587.91	318.57
8	石鹿国土告字[2018]40号	上庄镇大车行村	363.59	城镇住宅用地	2,018-5-22	150.00	275.04
9	石鹿国土告字[2018]42号	铜冶镇永壁西街	9,249.00	城镇住宅用地	2,018-5-22	3,682.00	265.40
10	石鹿国土告字[2018]44号	上庄镇小宋村	6,107.62	城镇住宅用地	2,018-5-23	2,620.00	285.98

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

石家庄市鹿泉区本次融资涉及五个土地储备地块，分别位于上庄镇、铜冶镇及

山尹村镇，据三个地点的情况具体计算如下表：

上庄镇大车行村土地价格预测表

单位：平方米、万元

项目	地块	占地面积	中标总地价	万元/平方米	合万元/亩
1	石鹿国土告字[2018]10号	3,203.12	1,340.19	0.42	278.94
2	石鹿国土告字[2018]15号	15,205.62	10,202.35	0.67	447.31
3	石鹿国土告字[2018]40号	363.59	150.00	0.41	275.04
	综合土地价格			0.50	333.76

铜冶镇土地价格预测表

单位：平方米、万元

项目	地块	占地面积	中标总地价	万元/平方米	合万元/亩
1	石鹿国土告字[2018]02号	11,041.20	3,655.86	0.33	220.74
2	石鹿国土告字[2018]04号	21,423.58	6,885.00	0.32	214.25
3	石鹿国土告字[2018]18号	73,014.44	26,815.00	0.37	244.84
4	石鹿国土告字[2018]42号	9,249.00	3,682.00	0.40	265.40
	综合土地价格			0.36	236.31

上庄镇土地价格预测表

单位：平方米、万元

项目	地块	占地面积	中标总地价	万元/平方米	合万元/亩
1	石鹿国土告字[2018]01号	47,468.56	16,815.91	0.35	236.17
2	石鹿国土告字[2018]21号	22,157.27	10,587.91	0.48	318.57
3	石鹿国土告字[2018]44号	6,107.62	2,620.00	0.43	285.98
	综合土地价格			0.42	280.24

## (二)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

(分别以鹿泉区近三年 GDP 平均增速(7%)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鹿泉区 GDP 增幅(7%)

单位: 万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
上庄大车行村地块	35,712.32	38,212.18	40,887.04	43,749.13	46,811.57	50,088.38
上庄大宋楼村地块	22,419.20	23,988.54	25,667.74	27,464.48	29,387.00	31,444.09
铜冶西良厢地块	18,904.80	20,228.14	21,644.11	23,159.19	24,780.34	26,514.96
铜冶北甘子村地块	20,795.28	22,250.95	23,808.52	25,475.11	27,258.37	29,166.46
山尹村镇东郭庄村地块	15,360.15	16,435.36	17,585.84	18,816.84	20,134.02	21,543.40

测算表二: 预计土地价格增速为鹿泉区 GDP 增幅(7%)的 90%, 即增幅 6.3%

单位: 万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
上庄大车行村地块	35,712.32	37,962.20	40,353.81	42,896.10	45,598.56	48,471.27
上庄大宋楼村地块	22,419.20	23,831.61	25,333.00	26,928.98	28,625.51	30,428.91
铜冶西良厢地块	18,904.80	20,095.80	21,361.84	22,707.63	24,138.21	25,658.92
铜冶北甘子村地块	20,795.28	22,105.38	23,498.02	24,978.40	26,552.04	28,224.81
山尹村镇东郭庄村地块	15,360.15	16,327.84	17,356.49	18,449.95	19,612.30	20,847.87

测算表三: 预计土地价格增速为鹿泉区 GDP 增幅(7%)的 80%, 即增幅 5.6%

单位: 万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
上庄大车行村地块	35,712.32	37,712.21	39,824.09	42,054.24	44,409.28	46,896.20

上庄大宋楼村地块	22,419.20	23,674.68	25,000.46	26,400.48	27,878.91	29,440.13
铜冶西良厢地块	18,904.80	19,963.47	21,081.42	22,261.98	23,508.65	24,825.14
铜冶北甘子村地块	20,795.28	21,959.82	23,189.57	24,488.18	25,859.52	27,307.65
山尹村镇东郭庄村地 块	15,360.15	16,220.32	17,128.66	18,087.86	19,100.78	20,170.42

(三)土地出让收益预测

本项目预计第二年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为鹿泉区 GDP 增幅（7%）

石家庄市鹿泉区五块土地储备项目第二年土地出让收益预测表

单位：万元

序号	项目	上庄大车行村 地块	上庄大宋楼村 地块	铜冶西良厢地 块	铜冶北甘子村 地块	山尹村镇东郭 庄村地块	合计
一	出让土地回款	40,887.04	25,667.74	21,644.11	23,808.52	17,585.84	1,29593.23
二	用于资金平衡土地相关收益	40,887.04	25,667.74	21,644.11	23,808.52	17,585.84	1,29593.23
1	土地出让收入	40,887.04	25,667.74	21,644.11	23,808.52	17,585.84	1,29593.23
2	四项基本政策成本						
3	政府收益	28,017.04	17,705.24	13,559.11	16,703.52	12,808.34	88,793.23
4	政策性基金						
5	可返还土地成本(1-2-3)	12,870.00	7,962.50	8,085.00	7,105.00	4,777.50	40,800.00
6	可返还政府收益（3-4）	28,017.04	17,705.24	13,559.11	16,703.52	12,808.34	88,793.23
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	40,887.04	25,667.74	21,644.11	23,808.52	17,585.84	1,29593.23

测算表五：预计土地价格增速为鹿泉区 GDP 增速 7%的 90%，即增幅 6.3%

石家庄市鹿泉区五块土地储备项目第二年土地出让收益预测表

单位：万元

序号	项目	上庄大车行村 地块	上庄大宋楼村 地块	铜冶西良厢地 块	铜冶北甘子村 地块	山尹村镇东郭 庄村地块	合计
一	出让土地回款	40,353.81	25,333.00	21,361.84	23,498.02	17,356.49	1,27903.17
二	用于资金平衡土地相关收益	40,353.81	25,333.00	21,361.84	23,498.02	17,356.49	1,27903.17
1	土地出让收入	40,353.81	25,333.00	21,361.84	23,498.02	17,356.49	1,27903.17
2	四项基本政策成本						
3	政府收益	27,483.81	17,370.50	13,276.84	16,393.02	12,578.99	87,103.17
4	政策性基金						
5	可返还土地成本(1-2-3)	12,870.00	7,962.50	8,085.00	7,105.00	4,777.50	40,800.00
6	可返还政府收益(3-4)	27,483.81	17,370.50	13,276.84	16,393.02	12,578.99	87,103.17
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	40,353.81	25,333.00	21,361.84	23,498.02	17,356.49	1,27903.17

测算表六：预计土地价格增速为鹿泉区 GDP 增速 7%的 80%，即增幅 5.6%

石家庄市鹿泉区五块土地储备项目第二年土地出让收益预测表

单位：万元

序号	项目	上庄大车行村 地块	上庄大宋楼村 地块	铜冶西良厢地 块	铜冶北甘子村 地块	山尹村镇东郭 庄村地块	合计
一	出让土地回款	39,824.09	25,000.46	21,081.42	23,189.57	17,128.66	1,26224.20
二	用于资金平衡土地相关收益	39,824.09	25,000.46	21,081.42	23,189.57	17,128.66	1,26224.20
1	土地出让收入	39,824.09	25,000.46	21,081.42	23,189.57	17,128.66	1,26224.20
2	四项基本政策成本						
3	政府收益	26,954.09	17,037.96	12,996.42	16,084.57	12,351.16	85,424.20
4	政策性基金						
5	可返还土地成本(1-2-3)	12,870.00	7,962.50	8,085.00	7,105.00	4,777.50	40,800.00
6	可返还政府收益(3-4)	26,954.09	17,037.96	12,996.42	16,084.57	12,351.16	85,424.20
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	39,824.09	25,000.46	21,081.42	23,189.57	17,128.66	1,26224.20

根据上述测算,在接近三年鹿泉区 GDP 平均增速 7%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 129,593.23 万元;

同理计算,在接近三年鹿泉区 GDP 平均增速 7%的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 127,903.17 万元;

同理计算,在接近三年鹿泉区 GDP 平均增速 7%的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 126,224.20 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,本次评价的石家庄市鹿泉区五个土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 GDP 增速(7%)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。

石家庄市无极县土地储备项目收益与融资自求平衡  
方案评价报告

京大唐天健咨评字(2018)第 9101 号

北京大唐天健会计师事务所有限公司

2018年7月8日

# 石家庄市无极县土地储备项目收益与融资自求平衡 方案评价报告

## 京大唐天健咨评字(2018)第 9101 号

我们接受无极县土地储备管理中心的委托,对石家庄市无极县土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具评价报告。

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》进行的,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,本次评价的石家庄无极县土地储备项目,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

本项目计划融资总额 1.4 亿元,假设融资利率 4.5%, 期限五年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,应还本付息情况如下:

项目融资还本付息计算表

单位:万元

年度	起初本金金额	本期偿还金额	期末金额	融资利率	应付利息	还本付息
第一年	14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第二年	14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00

第三年	14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第四年	14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第五年	14,000.00	14,000.00	-	4.50%	630.00	14,630.00
合计	70,000.00	14,000.00			3,150.00	17,150.00

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本次预测以本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、未来无极县 GDP 的增速、相关土地政策性基金、政府收益等及对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，同时设定预测期间相关的国家政策和河北省、石家庄等相关政策没有重大调整或影响本次评价结果的政策变化。

同时假设，石家庄市无极县土地储项目包含的 78 宗土地最终均能够按照现有政策得到河北省政府的批准。

在此基础上，按照 2018 年一季度无极县区域土地平均价格的 100%、90%、80%弹性比例作为土地价格的波动幅度。

### (2) 土地情况及所在区域

本项目共涉及 78 个地块，位于无极县县域内。土地基本信息情况见下表：

序号	地块编号	四至范围	土地性质	规划用途	面积（亩）
1	CT078	北至海天线，东南西至驿头村地	国有	工业	58.24
2	CT079	北至海天线，东南西至驿头村地	国有	工业	3.95
3	CT052	北至史村地，东至史村地，南至工业区规划路，西至史村地	国有	工业	5.29
4	CT072	北至道，东至柴城村地，南至柴城村地，西至柴城村地	国有	工业	14.3
5	CT077	北至北苏村地，东至北苏村地，南至北苏村地，西至小道	国有	工业	6.3

6	CT031	北至吕吕村地, 东至吕吕村地, 南至吕吕村地, 西至吕吕村地	国有	工业	8
7	CT088	北至小道, 东至东小镇村地, 南至东小镇村地, 西至东小镇村地	国有	工业	2.46
8	CT061	北至农二场地, 东至李鹏浩, 南至无繁线, 西至道	国有	工业	9.96
9	CT064	北至公路, 东至赵户营村地, 南至赵户营村地, 西至赵户营村地	国有	工业	6
10	CT074	北至北苏村地, 东至北苏村地, 南至海天线, 西至北苏村地	国有	工业	2.11
11	CT063	北至大陈村地, 东至道, 南至大陈村地, 西至大陈村地	国有	科教	4.00
12	CT022	北至北合庄村地, 东至北合庄村地, 南至北合庄村地, 西至定浚线	国有	工业	56.32
13	CT012	北至姚村地, 东至姚村地, 南至小道, 西至科技街	国有	住宅	9.46
14	CT014	北至柴城村地, 东至柴城村地, 南至小道, 西至姚村地	国有	住宅	26.74
15	CT015	北至 2013 年第十八批次 1 号地块, 东至柴城村地, 南至道, 西至柴城村地	国有	住宅	12.28
16	CT059	北至农二场地, 东至道, 南至农二场地, 西至农二场地	国有	公共设施	5.89
17	CT010	北至高家庄村地, 东高家庄村地, 南至道, 西至高家庄村地	国有	住宅	17.41
18	CT011	北至高家庄村地, 东高家庄村地, 南至道, 西至高家庄村地	国有	住宅	12.07
19	CT073	北至海天线, 东至北苏村地, 南至北苏村地, 西至北苏村地	国有	工业	5.29

20	CT075	北至东庄村地，东至东庄村地，南至海天线，西至北苏镇卫生院	国有	住宅	7.62
21	CT009	北至中昌西路，东南至 2015 年第四批次 1 号地块，西至高家庄村地	国有	住宅	27
22	CT016	北至角头村地，东至 2016 年第二批次 2 号地块，南市庄村地，西至角头村地	国有	工业	16.6
23	CT017	北角头村地，东至角头村地，南市庄村地，西至 2016 年第二批次 1 号地块	国有	工业	11.25
24	CT018	北至 2016 年第十批次 1 号地块，东至 2016 年第十批次 1 号地块，南至 2016 年第十批次 1 号地块，西至 2013 年第一批次挂钩 3 号地块	国有	住宅	23.55
25	CT019	北至石家庄高川房地产开发有限公司，东至朱家庄村地，南至河北创恩房地产开发有限公司，西至东关村地	国有	住宅	15
26	CT046	北至齐洽村地，东至齐洽村地，南至道，西至齐洽村地	国有	公共设施	7.56
27	CT054	四至均为北苏村地	国有	工业	41.15
28	CT055	四至均为北苏村地	国有	工业	19.31
29	CT076	四至均为北苏村地	国有	工业	18.03
30	CT065	四至均为周家庄村地	国有	公共设施	41.09
31	CT028	北至安城村地，东至产业大道，南至安城村地，西至安城村地	国有	工业	136.7
32	CT057	北至道，东至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，南至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，西至农二场地	国有	工业	2

33	CT058	北至石家庄博瑞正诚饲料有限公司, 东至规划路, 南至石家庄金京光电科技有限公司	国有	工业	23.9
34	CT060	北至石家庄金京光电科技有限公司, 东至规划路, 南至农二场地, 西至道	国有	工业	11.5
35	CT030	北至恒昌路, 东至吕吕村地, 南至吕吕村地, 西至吕吕村地	国有	工业	13.64
36	CT035	北至王吕村地, 东至自强大街, 南至皮革六路, 西至王吕村地	国有	工业	91.91
37	CT034	北至王吕村地, 东至自强大街, 南至王吕村地, 西至王吕村地	国有	工业	18.86
38	CT033	北至王吕村地, 东至王吕村地, 南至王吕村地, 西至王吕村地	国有	工业	9.67
39	CT032	北至王吕村地, 东至王吕村地, 南至王吕村地, 西至王吕村地	国有	工业	4.45
40	CT082	北至东陈村地, 东至裴里村地, 南至东陈村地, 西至东陈村地	国有	工业	42
41	CT048	北东南西至北苏村地	集体	工业	11.68
42	CT049	北东南西至北苏村地	集体	工业	30
43	CT043	北东南西至西验村村地	集体	工业	34.8
44	CT039	南、北均至规划路, 东至产业大道, 西至田庄村地	集体	工业	37.26
45	CT040	南、北均至规划路, 东、西至田庄村地	集体	工业	28.71
46	CT070	北东南西至王先村地	集体	工业	32.66
47	CT042	北东南西至西验村村地	集体	工业	35.64
48	CT056	北东南西至史村村地	集体	工业	10.49
49	CT053	北东南西至北苏村地	集体	工业	6.66

50	CT026	北东南西至石家庄村地	集体	工业	15
51	CT081	西至东陈村地, 东、南、北均至裴里村地	集体	工业	12.37
52	CT083	北东南西至东陈村村地	集体	工业	9
53	CT013	北东南西至姚村村地	集体	科教	4.09
54	CT021	东、西、北均至高村地, 南至房家庄村地	集体	工业	11.3
55	CT027	北东南西至石家庄村地	集体	工业	24.37
56	CT038	北至规划路, 西、东至田庄村地, 南至西验村地	集体	工业	63.02
57	CT024	北东南西至高陵村地	集体	工业	17.05
58	CT071	北东南西至西牛村地	集体	公共设施	3.08
59	CT080	北东南西至杨家庄村地	集体	工业	5.94
60	CT036	北东南西至田庄村地	集体	工业	5.86
61	CT087	北东南西至西小镇村地	集体	工业	4.79
62	CT025	北东南西至北家庄村地	集体	工业	36
63	CT037	北东南西至西验村村地	集体	工业	5.12
64	CT044	北东南西至西验村村地	集体	工业	0.85
65	CT045	北东南西至西验村村地	集体	工业	5.25
66	CT069	北东南西至王先村村地	集体	工业	5.31
67	CT085	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	9.51
68	CT086	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	18.76

69	CT067	北东南西至东侯坊村地	集体	工业	27.01
70	CT066	北东南西至王家庄村地	集体	工业	14.83
71	CT084	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	2.49
72	CT062	北东南西至赵正寺村地	集体	工业	5.61
73	CT068	北东南西至东侯坊村地	集体	住宅	14.03
74	CT050	北东南西至北苏村地	集体	工业	22.8
75	CT020	北东南西至西罗尚村地	集体	工业	72.23
76	CT006	北东南西至张村地	集体	工业	2.14
77	CT008	北东南西至张村地	集体	工业	16.68
78	CT007	北东南西至张村地	集体	工业	2.24
	合计				1,513.48

按照土地用途分为工业用地 62 宗，占地 1282.60 亩；商住用地 10 宗，占地 165.16 亩；公共设施、教育用地 6 宗，占地 65.72 亩；合计 78 宗 1513.48 亩。

按照土地来源，其中国有土地 40 宗，目前处于集体土地状态的 38 宗。

### (3) 出让产生的净现金流入

假设本项目涉及的 78 宗地块，自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。根据 2018 年一季度无极县区域及周边土地交易的平均价格，分别以 100%、90%、80%弹性浮动比例计算土地价格；对应的政府未来收益也按照相应幅度计算。同样，未来年度按照相同的方法计算政府收益，其中土地价格按照无极县 GDP5%的增长来考虑，以融资开始日起当年有现金流入，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按照后附的“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况：

未来年度土地出让政府收益汇总表

单位：万元

年度	土地储备面积 (亩)	土地出让收入	波动 100% 政府收益	波动 90% 政府收益	波动 80% 政府收益	融资本 息
2018	1513.48	53120.06	26424.28	24565.08	22705.88	17150
2019	1513.48	55776.06	27353.88	25401.72	23449.56	
2020	1513.48	58564.87	28329.96	26280.19	24230.42	
2021	1513.48	61493.11	29354.85	27202.59	25050.33	
2022	1513.48	64567.76	30430.98	28171.10	25911.23	
2023	1513.48	67796.15	31560.91	29188.05	26815.18	

## 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要支付的资金本金和利息由项目建设金支付，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询和调查，均在挂牌完成后支付。

根据对本项目未来土地收入预测，按照 2018 年度价格波动 80% 计算，土地收入 42496.05 万元，对应的政府性基金收入 22705.88 万元。

预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够偿还融资本金和利息。

分项目本息覆盖倍数表

单位：万元

项目名称	规划收储 面积	土地规划 性质	项目资金 总需求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本(本 息)	土地出 让收入对融资成 本覆盖倍数
石家庄市无极 县土地储备项 目	1513.48 亩	工业/商住 /公共设施 /教育	16500	42496.05	14000	17150	2.48
合计			16500	42496.05	14000	17150	2.48

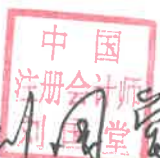
## 4、其他事项说明



根据无极县相关部门提供的相关资料，38 宗已报卷的农用地转用和征收审批手续尚在办理中。

(此页无正文)

附件:项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师  

中国注册会计师:    
2018年7月8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

本次预测以石家庄市无极县提供的 78 宗建设用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、近几年项目区域内及周边地块成交情况、2018 年上半年 GDP 的增速、相关土地基金政策、政府收益等并对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，按照 2018 年一季度无极县区域土地平均价格，考虑 100%、90%、80%弹性比例作为土地价格的波动，编制 2018 年石家庄市无极县土地储备项目土地出让收益预测表。

同理，按照石家庄市无极县 GDP5%的增长，预测未来五年无极县土地交易价格，考虑 100%、90%、80%弹性比例作为土地价格的波动，编制未来年度石家庄市无极县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)储备单位基本情况

单位名称：无极县土地储备管理中心

单位住所：无极县千山路中段

单位性质：事业单位

法定代表人：赵玺

开办资金：500 万元人民币

成立时间和隶属关系：2003 年成立，隶属无极县国土资源局

宗旨和业务范围：其主要职能是为国有土地收购、储备、供应提供服务，对全县范围国有土地进行收购、收回、储备。

## (二)土地项目概况

此次石家庄市无极县土地储备项目共涉及 78 个地块，全部位于无极县县域内。

### 1. 项目位置及概况

无极县隶属于河北省石家庄市，西南距省会石家庄 52 公里，北距首都北京 255 公里，东北距天津 260 公里，全县总面积 524 平方公里，辖 6 镇 5 乡，213 个行政村，总人口 53 万人。无极县产业特色明显，主要有皮革、化工、制药、装饰家居、装备制造五大产业。河北无极经济开发区为省级经济开发区，由北区、西区和南区三个园区构成，规划面积 28 平方公里，北区以发展循环化工和装备制造制造业为主，规划面积 10 平方公里；南区为皮革园区，规划面积 10 平方公里。西区位于北苏镇，重点发展化工、装饰板材业，规划面积 8 平方公里。开发区道路、废水处理、供水、供电等功能完善，集聚能力强。近两年，先后投资 14.5 亿元，新开通 6 条主干道，建设了污水处理、生物质发电、供热、供排水等基础设施。目前，开发区已入驻企业 112 家，其中规上企业 95 家，成为助推工业经济腾飞的强力引擎。另外，还有两个市级特色乡镇产业集聚区。装饰家居产业集聚区，位于无极县西北部，涉及郭庄、北苏两个乡镇，规划面积 2.5 平方公里；汽车厢体制造产业集聚区，位于无极县西部的郝庄乡，规划面积 3.5 平方公里。

无极县交通便利，区位优势明显。距天津港 300 公里，距黄骅港 280 公里，距石家庄国际机场 30 公里，距京港高铁 26 公里，距石黄高速 16 公里，距京港澳高速 16 公里，即将修建的石津高速紧临县城。境内公路有海天线（G338）、定浚线（G515）2 条国道和 5 条省道。

### 2. 土地基本信息情况

此次石家庄市无极县土地储备项目共涉及 78 个地块，位于无极县县域内。土地基本信息情况见下表：

序号	地块编号	四至范围	土地性质	规划用途	面积（亩）
1	CT078	北至海天线，东南西至驿头村地	国有	工业	58.24

2	CT079	北至海天线, 东南西至驿头村地	国有	工业	3.95
3	CT052	北至史村地, 东至史村地, 南至工业区规划路, 西至史村地	国有	工业	5.29
4	CT072	北至道, 东至柴城村地, 南至柴城村地, 西至柴城村地	国有	工业	14.3
5	CT077	北至北苏村地, 东至北苏村地, 南至北苏村地, 西至小道	国有	工业	6.3
6	CT031	北至吕吕村地, 东至吕吕村地, 南至吕吕村地, 西至吕吕村地	国有	工业	8
7	CT088	北至小道, 东至东小镇村地, 南至东小镇村地, 西至东小镇村地	国有	工业	2.46
8	CT061	北至农二场地, 东至李鹏浩, 南至无繁线, 西至道	国有	工业	9.96
9	CT064	北至公路, 东至赵户营村地, 南至赵户营村地, 西至赵户营村地	国有	工业	6
10	CT074	北至北苏村地, 东至北苏村地, 南至海天线, 西至北苏村地	国有	工业	2.11
11	CT063	北至大陈村地, 东至道, 南至大陈村地, 西至大陈村地	国有	科教	4.00
12	CT022	北至北合庄村地, 东至北合庄村地, 南至北合庄村地, 西至定浚线	国有	工业	56.32
13	CT012	北至姚村地, 东至姚村地, 南至小道, 西至科技街	国有	住宅	9.46
14	CT014	北至柴城村地, 东至柴城村地, 南至小道, 西至姚村地	国有	住宅	26.74
15	CT015	北至 2013 年第十八批次 1 号地块, 东至柴城村地, 南至道, 西至柴城村地	国有	住宅	12.28
16	CT059	北至农二场地, 东至道, 南至农二场地, 西至农二场地	国有	公共设施	5.89
17	CT010	北至高家庄村地, 东高家庄村地, 南至道, 西至高家庄村地	国有	住宅	17.41
18	CT011	北至高家庄村地, 东高家庄村地, 南至道, 西至高家庄村地	国有	住宅	12.07

19	CT073	北至海天线，东至北苏村地，南至北苏村地，西至北苏村地	国有	工业	5.29
20	CT075	北至东庄村地，东至东庄村地，南至海天线，西至北苏镇卫生院	国有	住宅	7.62
21	CT009	北至中昌西路，东南至 2015 年第四批次 1 号地块，西至高家庄村地	国有	住宅	27
22	CT016	北至角头村地，东至 2016 年第二批 2 号地块，南市庄村地，西至角头村地	国有	工业	16.6
23	CT017	北角头村地，东至角头村地，南市庄村地，西至 2016 年第二批 1 号地块	国有	工业	11.25
24	CT018	北至 2016 年第十批次 1 号地块，东至 2016 年第十批次 1 号地块，南至 2016 年第十批次 1 号地块，西至 2013 年第一批次挂钩 3 号地块	国有	住宅	23.55
25	CT019	北至石家庄高川房地产开发有限公司，东至朱家庄村地，南至河北创恩房地产开发有限公司，西至东关村地	国有	住宅	15
26	CT046	北至齐洽村地，东至齐洽村地，南至道，西至齐洽村地	国有	公共设施	7.56
27	CT054	四至均为北苏村地	国有	工业	41.15
28	CT055	四至均为北苏村地	国有	工业	19.31
29	CT076	四至均为北苏村地	国有	工业	18.03
30	CT065	四至均为周家庄村地	国有	公共设施	41.09
31	CT028	北至安城村地，东至产业大道，南至安城村地，西至安城村地	国有	工业	136.7
32	CT057	北至道，东至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，南至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，西至农二场地	国有	工业	2
33	CT058	北至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，东至规划路，南至石家庄金京光电科技有限公司	国有	工业	23.9

34	CT060	北至石家庄金京光电科技有限公司，东至规划路，南至农二场地，西至道	国有	工业	11.5
35	CT030	北至恒昌路，东至吕吕村地，南至吕吕村地，西至吕吕村地	国有	工业	13.64
36	CT035	北至王吕村地，东至自强大街，南至皮革六路，西至王吕村地	国有	工业	91.91
37	CT034	北至王吕村地，东至自强大街，南至王吕村地，西至王吕村地	国有	工业	18.86
38	CT033	北至王吕村地，东至王吕村地，南至王吕村地，西至王吕村地	国有	工业	9.67
39	CT032	北至王吕村地，东至王吕村地，南至王吕村地，西至王吕村地	国有	工业	4.45
40	CT082	北至东陈村地，东至裴里村地，南至东陈村地，西至东陈村地	国有	工业	42
41	CT048	北东南西至北苏村地	集体	工业	11.68
42	CT049	北东南西至北苏村地	集体	工业	30
43	CT043	北东南西至西验村村地	集体	工业	34.8
44	CT039	南、北均至规划路，东至产业大道，西至田庄村地	集体	工业	37.26
45	CT040	南、北均至规划路，东、西至田庄村地	集体	工业	28.71
46	CT070	北东南西至王先村地	集体	工业	32.66
47	CT042	北东南西至西验村村地	集体	工业	35.64
48	CT056	北东南西至史村村地	集体	工业	10.49
49	CT053	北东南西至北苏村地	集体	工业	6.66
50	CT026	北东南西至石家庄村地	集体	工业	15
51	CT081	西至东陈村地，东、南、北均至裴里村地	集体	工业	12.37
52	CT083	北东南西至东陈村村地	集体	工业	9
53	CT013	北东南西至姚村村地	集体	科教	4.09
54	CT021	东、西、北均至高村地，南至房家庄村地	集体	工业	11.3
55	CT027	北东南西至石家庄村地	集体	工业	24.37

56	CT038	北至规划路,西、东至田庄村地, 南至西验村地	集体	工业	63.02
57	CT024	北东南西至高陵村地	集体	工业	17.05
58	CT071	北东南西至西牛村地	集体	公共设施	3.08
59	CT080	北东南西至杨家庄村地	集体	工业	5.94
60	CT036	北东南西至田庄村地	集体	工业	5.86
61	CT087	北东南西至西小镇村地	集体	工业	4.79
62	CT025	北东南西至北家庄村地	集体	工业	36
63	CT037	北东南西至西验村村地	集体	工业	5.12
64	CT044	北东南西至西验村村地	集体	工业	0.85
65	CT045	北东南西至西验村村地	集体	工业	5.25
66	CT069	北东南西至王先村村地	集体	工业	5.31
67	CT085	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	9.51
68	CT086	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	18.76
69	CT067	北东南西至东侯坊村地	集体	工业	27.01
70	CT066	北东南西至王家庄村地	集体	工业	14.83
71	CT084	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	2.49
72	CT062	北东南西至赵正寺村地	集体	工业	5.61
73	CT068	北东南西至东侯坊村地	集体	住宅	14.03
74	CT050	北东南西至北苏村地	集体	工业	22.8
75	CT020	北东南西至西罗尚村地	集体	工业	72.23
76	CT006	北东南西至张村地	集体	工业	2.14
77	CT008	北东南西至张村地	集体	工业	16.68
78	CT007	北东南西至张村地	集体	工业	2.24
	合计				1,513.48

按照土地用途分为工业用地 62 宗，占地 1282.60 亩；商住用地 10 宗，占地 165.16 亩；公共设施、教育用地 6 宗，占地 65.72 亩；合计 78 宗 1513.48 亩。

按照土地来源，其中国有土地 40 宗，目前处于集体土地状态的 38 宗。

### 3. 项目内容与规模

本项目共涉及 78 个地块，其中工业用地 62 宗，占地 1282.60 亩；商住用地 10 宗，占地 165.16 亩；公共设施、教育用地 6 宗，占地 65.72 亩；合计 78 宗 1513.48 亩。计划投资 16500.00 万元。

### 4. 项目建设工期

储备工程期限 2018 年 8 月-2020 年 7 月，目前项目正在实施中，预计土地出让时间 2018 年-2023 年。假设 2023 年全部完成土地出让，并取得全部收入。

### 5. 投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

计划投资 16500.00 万元，其中自筹 2500.00 万元，融资 14000.00 万元。具体情况如表：

单位金额：万元

项目名称	假设出让时间	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	
石家庄市无极县土地储备项目	2018 年-2023 年	16,500.00	16,500.00	2,500.00	14,000.00	17,150.00
合计		16,500.00	16,500.00	2,500.00	14,000.00	17,150.00

具体明细如下：

序号	地块编号	四至范围	土地性质	规划用途	面积(亩)	融资	自筹	合计
1	CT078	北至海天线，东南西至驿头村地	国有	工业	58.24	539.00		539.00
2	CT079	北至海天线，东南西至驿头村地	国有	工业	3.95	37.00		37.00

3	CT052	北至史村地, 东至史村地, 南至工业区规划路, 西至史村地	国有	工业	5.29	49.00		49.00
4	CT072	北至道, 东至柴城村地, 南至柴城村地, 西至柴城村地	国有	工业	14.3	132.00		132.00
5	CT077	北至北苏村地, 东至北苏村地, 南至北苏村地, 西至小道	国有	工业	6.3	58.00		58.00
6	CT031	北至吕吕村地, 东至吕吕村地, 南至吕吕村地, 西至吕吕村地	国有	工业	8	74.00		74.00
7	CT088	北至小道, 东至东小镇村地, 南至东小镇村地, 西至东小镇村地	国有	工业	2.46	23.00		23.00
8	CT061	北至农二场地, 东至李鹏浩, 南至无繁线, 西至道	国有	工业	9.96	92.00		92.00
9	CT064	北至公路, 东至赵户营村地, 南至赵户营村地, 西至赵户营村地	国有	工业	6	56.00		56.00
10	CT074	北至北苏村地, 东至北苏村地, 南至海天线, 西至北苏村地	国有	工业	2.11	20.00		20.00
11	CT063	北至大陈村地, 东至道, 南至大陈村地, 西至大陈村地	国有	科教	4.00	37.00		37.00

12	CT022	北至北合庄村地，东至北合庄村地，南至北合庄村地，西至定浚线	国有	工业	56.32	521.00	521.00
13	CT012	北至姚村地，东至姚村地，南至小道，西至科技街	国有	住宅	9.46	88.00	88.00
14	CT014	北至柴城村地，东至柴城村地，南至小道，西至姚村地	国有	住宅	26.74	247.00	247.00
15	CT015	北至 2013 年第十八批次 1 号地块，东至柴城村地，南至道，西至柴城村地	国有	住宅	12.28	114.00	114.00
16	CT059	北至农二场地，东至道，南至农二场地，西至农二场地	国有	公共设施	5.89	54.00	54.00
17	CT010	北至高家庄村地，东高家庄村地，南至道，西至高家庄村地	国有	住宅	17.41	161.00	161.00
18	CT011	北至高家庄村地，东高家庄村地，南至道，西至高家庄村地	国有	住宅	12.07	112.00	112.00
19	CT073	北至海天线，东至北苏村地，南至北苏村地，西至北苏村地	国有	工业	5.29	49.00	49.00
20	CT075	北至东庄村地，东至东庄村地，南至海天线，西至北苏镇卫生院	国有	住宅	7.62	70.00	70.00

21	CT009	北至中昌西路, 东南至 2015 年第四批次 1 号地块, 西至高家庄村地	国有	住宅	27	250.00	250.00
22	CT016	北至角头村地, 东至 2016 年第二批次 2 号地块, 南市庄村地, 西至角头村地	国有	工业	16.6	154.00	154.00
23	CT017	北角头村地, 东至角头村地, 南市庄村地, 西至 2016 年第二批次 1 号地块	国有	工业	11.25	104.00	104.00
24	CT018	北至 2016 年第十批次 1 号地块, 东至 2016 年第十批次 1 号地块, 南至 2016 年第十批次 1 号地块, 西至 2013 年第一批次挂钩 3 号地块	国有	住宅	23.55	218.00	218.00
25	CT019	北至石家庄高川房地产开发有限公司, 东至朱家庄村地, 南至河北创恩房地产开发有限公司, 西至东关村地	国有	住宅	15	139.00	139.00
26	CT046	北至齐洽村地, 东至齐洽村地, 南至道, 西至齐洽村地	国有	公共设施	7.56	70.00	70.00
27	CT054	四至均为北苏村地	国有	工业	41.15	381.00	381.00
28	CT055	四至均为北苏村地	国有	工业	19.31	179.00	179.00

29	CT076	四至均为北苏村地	国有	工业	18.03	167.00		167.00
30	CT065	四至均为周家庄村地	国有	公共设施	41.09	380.00		380.00
31	CT028	北至安城村地，东至产业大道，南至安城村地，西至安城村地	国有	工业	136.7	1,265.00		1,265.00
32	CT057	北至道，东至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，南至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，西至农二场地	国有	工业	2	19.00		19.00
33	CT058	北至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，东至规划路，南至石家庄金京光电科技有限公司	国有	工业	23.9	221.00		221.00
34	CT060	北至石家庄金京光电科技有限公司，东至规划路，南至农二场地，西至道	国有	工业	11.5	106.00		106.00
35	CT030	北至恒昌路，东至吕吕村地，南至吕吕村地，西至吕吕村地	国有	工业	13.64	126.00		126.00
36	CT035	北至王吕村地，东至自强大街，南至皮革六路，西至王吕村地	国有	工业	91.91	850.00	1550	2,400.00
37	CT034	北至王吕村地，东至自强大街，南至王吕村地，西至王吕村地	国有	工业	18.86	174.00		174.00

38	CT033	北至王吕村地, 东至王吕村地, 南至王吕村地, 西至王吕村地	国有	工业	9.67	89.00		89.00
39	CT032	北至王吕村地, 东至王吕村地, 南至王吕村地, 西至王吕村地	国有	工业	4.45	41.00		41.00
40	CT082	北至东陈村地, 东至裴里村地, 南至东陈村地, 西至东陈村地	国有	工业	42	389.00	950	1,339.00
41	CT048	北东南西至北苏村地	集体	工业	11.68	108.00		108.00
42	CT049	北东南西至北苏村地	集体	工业	30	278.00		278.00
43	CT043	北东南西至西验村村地	集体	工业	34.8	322.00		322.00
44	CT039	南、北均至规划路, 东至产业大道, 西至田庄村地	集体	工业	37.26	345.00		345.00
45	CT040	南、北均至规划路, 东、西至田庄村地	集体	工业	28.71	266.00		266.00
46	CT070	北东南西至王先村地	集体	工业	32.66	302.00		302.00
47	CT042	北东南西至西验村村地	集体	工业	35.64	330.00		330.00
48	CT056	北东南西至史村村地	集体	工业	10.49	97.00		97.00
49	CT053	北东南西至北苏村地	集体	工业	6.66	62.00		62.00
50	CT026	北东南西至石家庄庄村地	集体	工业	15	139.00		139.00

51	CT081	西至东陈村地， 东、南、北均至裴 里村地	集体	工业	12.37	114.00		114.00
52	CT083	北东南西至东陈 村村地	集体	工业	9	83.00		83.00
53	CT013	北东南西至姚村 村地	集体	科教	4.09	38.00		38.00
54	CT021	东、西、北均至高 村地，南至房家庄 村地	集体	工业	11.3	105.00		105.00
55	CT027	北东南西至石家 庄村地	集体	工业	24.37	225.00		225.00
56	CT038	北至规划路，西、 东至田庄村地，南 至西验村地	集体	工业	63.02	583.00		583.00
57	CT024	北东南西至高陵 村地	集体	工业	17.05	158.00		158.00
58	CT071	北东南西至西牛 村地	集体	公共设 施	3.08	28.00		28.00
59	CT080	北东南西至杨家 庄村地	集体	工业	5.94	55.00		55.00
60	CT036	北东南西至田庄 村地	集体	工业	5.86	54.00		54.00
61	CT087	北东南西至西小 镇村地	集体	工业	4.79	44.00		44.00
62	CT025	北东南西至北家 庄村地	集体	工业	36	333.00		333.00
63	CT037	北东南西至西验 村村地	集体	工业	5.12	47.00		47.00
64	CT044	北东南西至西验 村村地	集体	工业	0.85	8.00		8.00
65	CT045	北东南西至西验 村村地	集体	工业	5.25	49.00		49.00

66	CT069	北东南西至王先村地	集体	工业	5.31	49.00		49.00
67	CT085	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	9.51	88.00		88.00
68	CT086	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	18.76	174.00		174.00
69	CT067	北东南西至东侯坊村地	集体	工业	27.01	250.00		250.00
70	CT066	北东南西至王家庄村地	集体	工业	14.83	137.00		137.00
71	CT084	北东南西至东郝庄村地	集体	工业	2.49	23.00		23.00
72	CT062	北东南西至赵正寺村地	集体	工业	5.61	52.00		52.00
73	CT068	北东南西至东侯坊村地	集体	住宅	14.03	130.00		130.00
74	CT050	北东南西至北苏村地	集体	工业	22.8	211.00		211.00
75	CT020	北东南西至西罗尚村地	集体	工业	72.23	668.00		668.00
76	CT006	北东南西至张村地	集体	工业	2.14	20.00		20.00
77	CT008	北东南西至张村地	集体	工业	16.68	154.00		154.00
78	CT007	北东南西至张村地	集体	工业	2.24	16.00		16.00
	合计				1,513.48	14,000.00	2,500.00	16,500.00

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和融资。

## 6. 资金平衡

项目资金平衡通过在全县区域符合规划范围内出让地块统筹考虑实现。

### (三) 项目收益及现金流入预测过程

## 1. 土地出让价格预测

### (1) 土地市场情况

经查询无极土地交易中心，近几年无极土地出让信息如下：

项目	2015年	2016年	2017年	2018年 一季度
土地出让总面积（万亩）	0.006984	0.010991	0.141563	0.011873
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.002166	0.008386	0.10809	0.011873
商住用地出让面积（万亩）	0.004819	0.002605	0.033473	
土地出让总价（亿元）	0.5884	0.5683	6.751412	0.3047
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.0343	0.1895	2.642287	0.3047
商住用地出让总价（亿元）	0.5541	0.3788	4.109125	
土地出让均价（万元/亩）	84.25	51.71	47.69	25.66
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.84	22.6	24.45	25.66
商住用地出让单价（万元/亩）	114.99	145.41	122.76	

### (2) 项目区域土地出让价格预测

根据近期区域内及周边土地交易情况，确定目标宗地的土地单价及总体价格。

A. 参照上表及周边区域，工业土地 25.61 万元/亩，商住土地 122.76 万元/亩，根据调查，公共设施及教育用地按照配套政策执行即按照面积计算收益的按照此项收取，按照出让收入计取政府收益的免征。

B. 2018 年土地价格测算结果如下：

项目	地块	占地面积（亩）	性质	单价	总价
1	62 宗	1282.60	工业	25.61	32845.51

2	10 宗	165.16	住宅	122.76	20274.55
合计		1447.76			53120.06

### C. 未来价格变动对出让价格影响预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区域及周边土地价格并结合土地价格增长率（按照目标区域 GDP 年增速 5%考虑），预测项目出让区域土地价格如下：

项目出让区域土地价格预测表

单位：万元

项目	规划土地性质	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
62 宗	工业	32845.51	34487.78	36212.17	38022.78	39923.92	41920.12
10 宗	住宅	20274.55	21288.28	22352.69	23470.33	24643.84	25876.04
合计		53120.06	55776.06	58564.87	61493.11	64567.76	67796.15

### (3) . 项目区域土地出让价格波动预测

根据上述土地市场情况及项目出让区域内未来土地价格增长率，现预测项目实现土地出让收入价格在 100%、90%、80%弹性波动下的情况：

#### 不同变化幅度土地出让收入预测

变化幅度 100%情况下项目出让区域土地出让收入预测表

单位：万元

项目	规划土地性质	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
62 宗	工业	32845.51	34487.78	36212.17	38022.78	39923.92	41920.12
10 宗	住宅	20274.55	21288.28	22352.69	23470.33	24643.84	25876.04
合计		53120.06	55776.06	58564.87	61493.11	64567.76	67796.15

变化幅度 90%情况下项目出让区域土地出让收入预测表

单位：万元

项目	规划土地性质	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
62 宗	工业	29560.96	31039.00	32590.95	34220.50	35931.53	37728.11
10 宗	住宅	18247.10	19159.45	20117.42	21123.30	22179.46	23288.44
合计		47808.05	50198.45	52708.37	55343.80	58110.98	61016.54

变化幅度 80%情况下项目出让区域土地出让收入预测表

单位：万元

项目	规划土地性质	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
62 宗	工业	26276.41	27590.22	28969.74	30418.22	31939.14	33536.10
10 宗	住宅	16219.64	17030.62	17882.15	18776.26	19715.07	20700.83
合计		42496.05	44620.85	46851.89	49194.49	51654.21	54236.93

## 2. 土地出让收益预测标准

根据调查，河北省石家庄有关土地征收涉及到的基金共九项，内容和标准如下：

- (1)、保障性住房建设基金，按照出让总价款的 5%；
- (2)、国有土地收益基金，按照出让总价款的 5%；
- (3)、铁路建设费，按照出让总价款的 5%；
- (4)、失地人员养老基金，按照出让面积 6 万/每亩；
- (5)、农业土地开发资金，按照出让面积 0.9 万/每亩；
- (6)、轨道建设资金，按照出让面积 40 万元/每亩；
- (7)、农田水利建设基金，按照政府纯收益的 10%征收；
- (8)、教育基金，按照政府纯收益的 10%征收；
- (9)、失地人员风险基金，按照政府纯收益的 5%征收

其中,无极县因为没有处于石家庄市,根据目前掌握的政策,铁路建设费、轨道建设资金暂不征收。

根据调查,公共设施及教育用地按照配套政策执行即按照面积计算收益的按照此项收取,按照出让收入计取政府收益的免征。

### 3. 假设按照 2018 年下半年完成全部土地挂牌交易,按照 2018 年土地收入计算土地出让收益:

#### 100%状况下土地出让收益预测

单位:万元

序号	项目		征收标准	合计	备注
1	土地储备面积(亩)	1513.48			含公共设施和教育用地
2	土地出让收入(万元)	53120.06		53120.06	
3	用于资金平衡土地相关收益			25,096.29	
3.1	保障性住房建设基金		按照出让总价款的 5%	2,656.00	
3.2	国有土地收益基金		按照出让总价款的 5%	2,656.00	
3.3	失地人员养老基金		按照出让面积 6 万/每亩	9,080.88	
3.4	农业土地开发资金		按照出让面积 0.9 万/每亩	1,362.13	
3.5	农田水利建设基金		按照政府纯收益的 10% 征收	3,736.51	
3.6	教育基金		按照政府纯收益的 10% 征收	3,736.51	
3.7	失地人员风险基金		按照政府纯收益的 5% 征收	1,868.26	

#### 90%状况下土地出让收益预测

序号	项目		征收标准	合计	备注
1	土地储备面积(亩)	1513.48			含公共设施和教育用地
2	土地出让收入(万元)	47808.05		47808.05	
3	用于资金平衡土地相关收益			24,564.29	
3.1	保障性住房建设基金		按照出让总价款的 5%	2,390.00	
3.2	国有土地收益基金		按照出让总价款的 5%	2,390.00	

3.3	失地人员养老基金		按照出让面积6万/每亩	9,080.88	
3.4	农业土地开发资金		按照出让面积0.9万/每亩	1,362.13	
3.5	农田水利建设基金		按照政府纯收益的10%征收	3,736.51	
3.6	教育基金		按照政府纯收益的10%征收	3,736.51	
3.7	失地人员风险基金		按照政府纯收益的5%征收	1868.25	

## 80%状况下土地出让收益预测

序号	项目		征收标准	合计	备注
1	土地储备面积(亩)	1513.48			含公共设施和教育用地
2	土地出让收入(万元)	42496.05		42496.05	
3	用于资金平衡土地相关收益			<b>22705.88</b>	
3.1	保障性住房建设基金		按照出让总价款的5%	1135	
3.2	国有土地收益基金		按照出让总价款的5%	1135	
3.3	失地人员养老基金		按照出让面积6万/每亩	9,080.88	
3.4	农业土地开发资金		按照出让面积0.9万/每亩	1362.13	
3.5	农田水利建设基金		按照政府纯收益的10%征收	3736.51	
3.6	教育基金		按照政府纯收益的10%征收	3736.51	
3.7	失地人员风险基金		按照政府纯收益的5%征收	1,868.26	

4. 假设未来年度无极县 GDP 增长 5%，土地价格按照 5% 增长预测的情况下，按照 100%、90%、80% 的价格波动计算土地出让收益：

未来年度土地出让政府收益汇总表

单位：万元

年度	土地储备面积(亩)	土地出让收入	波动 100% 政府收益	波动 90% 政府收益	波动 80% 政府收益	融资本息
2018	53120.06	25096.29	24564.29	22705.88	53120.06	17150

2019	55776.06	25959.79	24146.86	22705.88	55776.06
2020	58564.87	26865.49	24146.86	22705.88	58564.87
2021	61493.11	27818.04	27202.04	22705.88	61493.11
2022	64567.76	28816.21	28172.21	22705.88	64567.76
2023	67796.15	29866.29	29188.29	25352.69	67796.15

#### 四. 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，石家庄市无极县土地储备项目在本年度土地挂牌出让价格，以后年度分别以无极县 GDP 增长 5% 情况增长期间，按照价格 100%、90%、80% 弹性波动比例变化时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入都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。

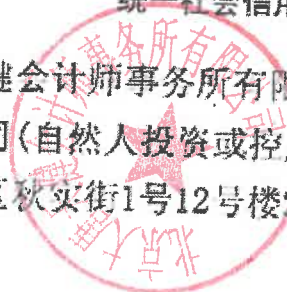


# 营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 911101057786004530

**名称** 北京大唐天健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** 北京市朝阳区秋实街1号12号楼2505室  
**法定代表人** 刘国堂  
**注册资本** 100万元  
**成立日期** 2005年08月03日  
**营业期限** 2005年08月03日至 2025年08月02日  
**经营范围** 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本(金), 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务, 出具有关的报告; 基本建设施工预决(结)算审计验证; 法律、行政法规规定的其它审计业务; 会计业务咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015年12月11日

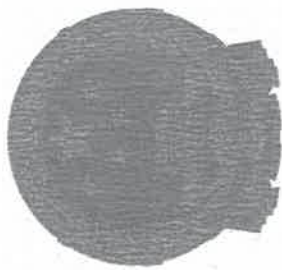
证书序号: NO.006369

## 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书

名称: 北京大唐天健会计师事务所有限公司

主任会计师: 刘国堂

办公场所: 北京市朝阳区秋实街1号(北苑家园绣菊园)12号楼2505室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000373

注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 京财会[2005]1183号

批准设立日期: 2005-07-22

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

北京天圆会计师事务所有限公司

财政部  
注册会计师注册

姓名	刘国英	性别	女	出生日期	1956-09-20
工作单位	河北天健会计师事务所				
身份证号码	130103560920093				

姓名：刘国英

证书编号：13000070097

2011年 11月 22日

2012年 2月 8日

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

CPA 注册会计师协会

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

陈文健 事务所  
CPAs

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

2006年4月6日

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

年 月 日

10

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

年 月 日

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

年 月 日

11



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

年 月 日

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

2006年4月3日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 赵征平  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1988-04-28  
 Date of birth  
 工作单位 北京天健会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码  
 Identity card No. 1101064196804281352



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.



年 月 日



姓名：赵征平  
 证书编号：110003730014

记  
sation

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 月 日



中华人民共和国  
事业单位法人证书

(副本)

1213013074687058XM

统一社会信用代码



自2017年07月10日至2022年07月10日

有效期

名称	无极县土地储备管理中心
宗旨和业务范围	为国有土地收购、储备、供应提供服务。对全县范围土地进行收购、收回、储备。
住所	无极县千山路中段
法定代表人	赵玺
经费来源	财政拨款
开办资金	¥500万元
举办单位	无极县国土资源局
登记管理机关	



石家庄市元氏县土地储备项目  
收益与融资自求平衡方案  
专项评价报告

石启瑞会审字（2018）第 1060 号

我们接受元氏县财政局委托，对石家庄市元氏县土地储备项目收益与融资平衡方案情况进行了评价，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》。相关土地征收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，所以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，在相关土地征收单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的石家庄市元氏县土地储备项目，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的平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

元氏县土地储备中心本次计划融资的石家庄市元氏县土地储备项目，拟

融资金额 13000 万元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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	13000		13000	4.5	585
第二年	13000		13000	4.5	585
第三年	13000		13000	4.5	585
第四年	13000		13000	4.5	585
第五年	13000	13000		4.5	585
合计		13000			2925

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

元氏县土地储备中心拟对元氏县毛遗村、王全口村、陈村、方里村、池村共计 977.36 亩土地进行收储，目前土地性质为集体用地，征收后计划为住宅用地。经查询，本区域 2015 年至 2018 年 6 月居住用地平均 103 万元/亩。住宅基准地价参考上述出让土地价格，依据近三年元氏县 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

元氏县 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 7.4%、6.9%、7.6%，近三年平均增速 7.3%。预计 2018 年 GDP 增长 7.8%，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增长，即 7.3%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设石家庄市元氏县土地储备项目自融资日起按计划出让完毕。按照保守性原则土地挂牌交易收入，以近三年土地交易价格平均值（103 万元/亩）为基础，按此次预测土地价格增长速度 7.3%，预计土地收入 110 万元/亩。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 7.3% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 80%
元氏县土地储备中心土地储备项目	107510	96759	86008

## (3) 预期土地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，项目建设金包括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一年开始土地挂牌交易，且五年内按计划出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.75、按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 6.07、按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 5.40，如下表：

表一：

按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		585	585	16500	585	
第二年		585	585	22000	585	
第三年		585	585	22000	585	
第四年		585	585	22000	585	
第五年	13000	585	13585	25010	585	
合计	13000	2925	15925	107510	2925	110435
本息覆盖倍数			6.75			

表二：

按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计

石家庄市元氏县土地储备项目

第一年		585	585	14850	585	
第二年		585	585	19800	585	
第三年		585	585	19800	585	
第四年		585	585	19800	585	
第五年	13000	585	13585	22509	585	
合计	13000	2925	15925	96759	2925	99684
本息覆盖倍数		6.07				

表三：

按 2018 年 GDP 增速 7.3% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		585	585	13200	585	
第二年		585	585	17600	585	
第三年		585	585	17600	585	
第四年		585	585	17600	585	
第五年	13000	585	13585	20008	585	
合计	13000	2925	15925	86008	2925	88933
本息覆盖倍数		5.40				

附件：项目收益及现金流入评价说明

石家庄启瑞会计师事务所



中国 ● 石家庄

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 7 月 9 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

本次预测以元氏县土地储备项目预期土地收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制元氏县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

(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、项目位置及范围

本项目拟对元氏县毛遗村、王全口村、陈村、方里村、池村共计 977.36 亩土地进行收储，目前土地性质为集体用地，征收后计划为住宅用地。

## 2、项目内容与规模

根据委托方提供的有关资料，项目投资规模详见下表：

项目名称	征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用	拟征收亩数（亩）	征收成本（万元）
石家庄市元氏县土地储备项目	58.73 万元/亩	977.36	57400.35

本项目拟收储的土地用于住宅项目，预计 2019-2022 年出让，土地出让收入预计 107,510.00 万元。

土地出让计划如下：1、2019 年度，拟出让土地面积约为 150 亩；2、2020 年度，拟出让土地面积约为 200 亩；3、2021 年度，拟出让土地面积约为 200 亩；4、2022 年度，拟出让土地面积约为 200 亩；5、2023 年度，拟出让土地面积约为 227.36 亩。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《石家庄市元氏县年度供地计划》进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还融资到期本金、利息和融资费用等。

### 3、投资估算与资金筹措方式

元氏县本次融资涉及的土地储备 977.36 亩。

①项目总投资包括征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用等约 57400.35 万元。

资金筹措方式为 44400.35 万元由元氏县自筹，其余 13000 万元拟进行融资，计划 2019-2022 年底前完成土地收储工作。

### 4、资金平衡

①本项目土地收储，完成出让供地，可实现土地收入 107510 万元，项目投资回收期 1.85 年，财务净现值 37980.18 万元，收益可观，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。本项目通过融资资金收储土地，通过近三年出让地块数据分析，项目经济效益可行，还款来源稳定。

## 四、项目收益及现金流入预测

### 1、土地出让收入预测

经查询，本区域 2015 年至 2018 年 6 月住宅出让用地平均 103 万元/亩。

住宅基准地价参考上述出让土地价格，依据元氏县近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率等各方面因素预计土地价格增长，预测得出计划出让土地按 110 万元/亩，本项目预测土地出让收入 107,510 万元。

石家庄市元氏县土地储备项目土地出让收益净现金流入预测表

单位:万元

年份	0	1	2	3	4	5
现金流入(土地出让收入)		16500	22000	22000	22000	25010
现金流出(土地征收支出)	-13000					
现金流出(自有资金)(土地征收支出)	-10000.35	-5000	-5000	-5000	-5000	-1400.00
资金筹集费(3%)	-390					
自有资金筹资费(3%)	-300					
融资利息(4.5%)		-585	-585	-585	-585	-585
偿还本金						13000
净现金流量(万元)	-23690	10915	16415	16415	16415	10025
净现值(万元)	-23690.35	10444.98	15031.71	14384.41	13764.86	8044.57
累计净现值(万元)	-23690.35	-13245.37	1786.34	16170.75	29935.61	37980.18

根据上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的石家庄市元氏县土地储备项目，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。

2018年7月9日