

2018 年河北省（衡水市）土地储备专项债券（一期）  
-2018 年河北省政府专项债券（七期）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中兴财光华审专字（2018）第 308005 号

**2018 年河北省（衡水市）土地储备专项债券（一期）  
-2018 年河北省政府专项债券（七期）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

中兴财光华审专字（2018）第 308005 号

我们接受委托，对 2018 年河北省（衡水市）土地储备专项债券（一期）-2018 年河北省政府专项债券（七期）以下简称（“本期债券”）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，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的衡水市第一期土地储备项目，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

（1）衡水市第一期土地储备项目计划融资金额 12.87 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 5 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：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	128,700.00		128,700.00	4.50%	5,791.50
第二年	128,700.00		128,700.00	4.50%	5,791.50
第三年	128,700.00		128,700.00	4.50%	5,791.50
第四年	128,700.00		128,700.00	4.50%	5,791.50
第五年	128,700.00	128,700.00		4.50%	5,791.50

合计	-	128,700.00	-	-	28,957.50
----	---	------------	---	---	-----------

(2) 期后期间拟融资金额 6.4845 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 5 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：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	64,845.00		64,845.00	4.50%	2,918.03
第二年	64,845.00		64,845.00	4.50%	2,918.03
第三年	64,845.00		64,845.00	4.50%	2,918.03
第四年	64,845.00		64,845.00	4.50%	2,918.03
第五年	64,845.00	64,845.00		4.50%	2,918.03
合计		64,845.00	-	-	14,590.15

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

衡水市第一期土地储备项目包含二十九块土地，分别是高新区储备项目地块一、桃城区一号地块土地收储项目、桃城区二号地块土地收储项目、桃城区三号地块收储项目、桃城区四号地块收储项目、桃城区五号地块收储项目、桃城区六号地块收储项目、桃城区七号地块收储项目、桃城区八号地块收储项目、桃城区九号地块土地收储项目、桃城区十号地块收储项目、滨湖新区北田村土地收储项目、滨湖新区吴杜村土地收储项目、枣强县土地储备项目地块五、枣强县土地储备项目地块六、武强县南牌社区项目、衡水和平铝业科技有限公司项目、河北海源电器科技有限公司项目、陈院社区城镇用地土地储备项目、污水处理厂土地储备项目、饶阳县九个土地储备地块项目，分别位于高新区、桃城区、滨湖新区、枣强县、武强县和饶阳县内。参照拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格和地块所在区域的基准地价水平预测拟出让土地价格。

衡水市 2015 年-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7.8%和 7.2%，近三年平均增速 7.5%，衡水市委经济工作会议提出，2018 年衡水市经济增长预期目标确定为 8.0%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.5%。

### (2) 土地出让产生的净现金流入

假设衡水市第一期土地储备项目，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。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑八项政策提留成本的情况，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 7.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7.5% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7.5% 的 80%
高新区 1 块土地收储项目	220,258.34	212,675.84	205,767.34
桃城区 10 块土地收储项目	272,387.41	263,208.20	254,260.85
滨湖新区 2 块土地收储项目	145,984.29	141,253.48	136,522.67
枣强县 2 块土地收储项目	149,842.09	144,712.28	139,792.75
武强县 5 块土地收储项目	46,544.35	44,955.05	43,392.04
饶阳县 9 块土地收储项目	43,612.93	42,193.49	40,776.06
合计	878,629.41	848,998.34	820,511.71

### 3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2017 年以来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对融资本息的覆盖情况为：按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.71；按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.58；按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.46。

表 1-1: 按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,709.53	8,709.53	
第二年		8,709.53	8,709.53	
第三年		8,709.53	8,709.53	
第四年		8,709.53	8,709.53	
第五年	193,545.00	8,709.53	202,254.53	
合计	193,545.00	43,547.65	237,092.65	878,629.41
本息覆盖倍数				3.71

表 2-1: 按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,709.53	8,709.53	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		8,709.53	8,709.53	
第三年		8,709.53	8,709.53	
第四年		8,709.53	8,709.53	
第五年	193,545.00	8,709.53	202,254.53	
合计	193,545.00	43,547.65	237,092.65	848,998.34
本息覆盖倍数				3.58

表 3-1: 按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,709.53	8,709.53	
第二年		8,709.53	8,709.53	
第三年		8,709.53	8,709.53	
第四年		8,709.53	8,709.53	
第五年	193,545.00	8,709.53	202,254.53	
合计	193,545.00	43,547.65	237,092.65	820,511.71
本息覆盖倍数				3.46

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018 年 7 月 13 日

附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以衡水市第一期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、2017年以来项目周边地块成交情况、2018年衡水市GDP的目标增速、八项政策提留等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制2018年衡水市第一期土地储备项目土地出让收益预测表(分别以2018年衡水市GDP目标增速7.5%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) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 发行人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对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目实施单位基本情况

(1) 衡水市高新区、桃城区、滨湖新区共13个地块实施单位情况:

单位名称: 衡水市土地储备中心

单位住所: 河北省衡水市桃城区胜利中路102号

单位性质: 事业单位

单位法人: 刘利国

开办资金: 434万元

宗旨和业务范围: 按土地收购计划对市“优二兴三”、破产、困难企业的存量土地实行收购 经营和管理由市政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地及无主地并纳入储备土地范围 通过抵押贷款等形式从金融机构取得土地收购资金 并对该资金的使用进行管理。

(2) 衡水市枣强县共2个地块实施单位情况:

单位名称: 枣强县土地储备中心

单位住所：河北省枣强县建设北路 148 号

单位性质：事业单位

单位法人：刘万池

开办资金：60 万元

宗旨和业务范围：负责全县国有土地的储备和交易的承办，依据相关法律收回、闲置土地、置换、收购在企业改制、旧城改造的土地，办理集体土地征收、公开出让业务，对用地指标，公开招拍挂，对纳入储备的国有建设用地，报经县政府同意后，进行担保融资。

(3) 衡水市武强县共 5 个地块实施单位情况：

单位名称：武强县土地储备中心

单位住所：武强县光明路南头

单位性质：事业单位

单位法人：王红旗

开办资金：30 万元

宗旨和业务范围：全心全意为人民服务，尽职尽责为国土服务，承担本行政区域内土地储备工作。

(4) 衡水市饶阳县共 9 个地块实施单位情况：

单位名称：饶阳县土地储备中心

单位住所：饶阳县健康东路 137 号

单位性质：事业单位

单位法人：王明

开办资金：2 万元

宗旨和业务范围：为土地一级市场提供服务。编制县级土地储备计划，进行土地储备及储备土地的前期开发，土地供应，承办县委县政府和局机关交办的其他事项。

## (二) 项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

衡水市第一期土地储备项目包括二十九个地块，分别位于高新区、桃城区、滨湖新区、枣强县、武强县和饶阳县内，其中：

#### (1) 衡水高新区储备项目地块一

位于衡水市区北郊，东至榕花大街，西至昌明大街，南至北外环路，北至石济客专红线。

#### (2) 桃城区一号地块土地收储项目

位于衡水市桃城区，昌盛街以东、前进大街以西、北斗星城小区以南、大庆路以北。

(3) 桃城区二号地块土地收储项目

位于衡水市桃城区，繁荣街以东、昌盛街以西、裕华路以南、永安路以北。

(4) 桃城区三号地块收储项目

位于衡水市桃城区，中华大街以东、中心北大街以西、西康村南、规划路以北。

(5) 桃城区四号地块收储项目

位于衡水市桃城区，中湖大道以东、西外环以西、宁安路西延以南、北沼村北。

(6) 桃城区五号地块收储项目

位于衡水市桃城区，顺兴街以东、旧城村西、南外环以南、滏阳一路以北。

(7) 桃城区六号地块收储项目

位于衡水市桃城区，盐堤口村以东、中湖大道以西、南沼村南、河沿变电站以北。

(8) 桃城区七号地块收储项目

位于衡水市桃城区，京衡大街以东、南外环东延与河堤交叉口以西、南外环路东延以南、康辛庄以北。

(9) 桃城区八号地块收储项目

位于衡水市桃城区，京衡大街以东、七号地块以西、南外环路东延以南、康家洼村以北。

(10) 桃城区九号地块土地收储项目

位于衡水市桃城区，高新技术开发区内，规划路以东、衡保路以西，东护路以南、人民路以北。

(11) 桃城区十号地块收储项目

位于衡水市桃城区，106国道以东、滏阳新河以西、冀通物流以南、石德高速以北。

(12) 滨湖新区北田村土地收储项目

位于衡水市滨湖新区，北田村村庄东侧、横一路南侧、纵一路西侧、南赵常村南侧。

(13) 滨湖新区吴杜村土地收储项目

位于衡水市滨湖新区，吴杜村村庄东侧、东湖大道西侧、八校合一南侧。

(14) 枣强县土地储备项目地块五

位于枣强县，大营镇北部，北环路以南、老小营村以北、经二路以西、经三路以东。

(15) 枣强县土地储备项目地块六

位于枣强县，东至106国道，西至程杨村西界，南至魏广路，北至圆通公司以南。

(16) 武强县南牌社区项目

位于武强县，东至040省道，南至南牌村地，西至南牌村地，北至迎宾街。

(17) 衡水和平铝业科技有限公司项目

位于武强县经济开发区以西，北至 307 国道、东至滏东四路、南至新开街、西至滏东一路。

(18) 河北海源电器科技有限公司项目

位于武强县城东南，北至欧庄村地、东至欧庄村地、南至欧庄村地、西至欧庄村地。

(19) 武强县陈院社区城镇用地土地储备项目

位于武强县，北至陈院村地、东至天安路、南至天平沟、西至陈院村地。

(20) 污水处理厂土地储备项目

位于武强县，东至西中旺二队村地，南至西中旺二队村地，西至西中旺二队村地，北至 307 国道。

(21) 饶阳县土地储备项目九个地块

土地储备项目地块一，位于饶阳县田庄村东北，东田庄村路，西至朝阳大街以东，南至振兴食品厂以北、北至北外环以南。

土地储备项目地块二，位于饶阳县田庄村东北，东至朝阳大街，南至开放路，西至田庄村村地，北至田庄村村地。

土地储备项目地块三，位于田庄村南，东至朝阳大街，西至央景公司，南至开放路，北至田庄村入村公路。

土地储备项目地块四，位于饶阳县北京堂村西，东至德隆，西至西城大街，南至北京唐村北，北至平安路以南。

土地储备项目地块五，位于饶阳县官佐村西，东至西城大街，南至横四路，西至官佐村村地，北至官佐村村地。

土地储备项目地块六，位于饶阳县曹庄村西，西至西城大街，南至入村公路，东至曹庄村村地，北至曹庄村村地。

土地储备项目地块七，东至入村公路，北至横七路，西至马庄村，南至马庄村村地。

土地储备项目地块八，饶阳县经济开发区，西至田庄村小路，东至田庄催池，南至平安路，北至田庄。

土地储备项目地块九，饶阳县经济开发区，东至中心大街，西至创新街、南至平安路，北至丰收路。

## 2. 项目内容与规模

(1) 衡水高新区储备项目地块一

该地块土地储备面积为 2,000 亩，可出让面积为 1,500 亩，其中：居住用地 800 亩，商业用地 700 亩。

(2) 桃城区一号地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 215 亩，可出让面积为 172 亩，为商住及公益事业。

(3) 桃城区二号地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 150 亩，可出让面积为 120 亩，为商住及公益事业。

(4) 桃城区三号地块收储项目

该地块土地储备面积为 150 亩，可出让面积为 120 亩，为商住及公益事业

(5) 桃城区四号地块收储项目

该地块土地储备面积为 330 亩，可出让面积为 264 亩，为商住及公益事业。

(6) 桃城区五号地块收储项目

该地块土地储备面积为 200 亩，可出让面积为 160 亩，为商住及公益事业。

(7) 桃城区六号地块收储项目

该地块土地储备面积为 600 亩，可出让面积为 480 亩，全部为旅游用地。

(8) 桃城区七号地块收储项目

该地块土地储备面积为 200 亩，可出让面积为 160 亩，全部为工业用地。

(9) 桃城区八号地块收储项目

该地块土地储备面积为 737 亩，可出让面积为 589.6 亩，为商住及公益事业。

(10) 桃城区九号地块土地收储项目

该地块土地储备面积为 300 亩，可出让面积为 240 亩，全部为工业用地。

(11) 桃城区十号地块收储项目

该地块土地储备面积为 150 亩，可出让面积为 120 亩，为商住及公益事业。

(12) 滨湖新区北田村土地收储项目

该地块土地储备面积为 673.24 亩，可出让面积为 628.24 亩，其中：住宅用地 427.29 亩，商业用地 200.95 亩。

(13) 滨湖新区吴杜村土地收储项目

该地块土地储备面积为 231.26 亩，可出让面积为 231.26 亩，其中：住宅用地 201 亩，商业用地 30.26 亩。

(14) 枣强县土地储备项目地块五

该地块土地储备面积为 200 亩，可出让面积为 200 亩，全部为住宅商业用地。

(15) 枣强县土地储备项目地块六

该地块土地储备面积为 2500 亩，可出让面积为 2500 亩，其中：工业用地 830 亩，商业用地 1670 亩。

(16) 武强县南牌社区项目

该地块土地储备面积为 151.02 亩，可出让面积为 151.02 亩，为住宅及商业。

(17) 衡水和平铝业科技有限公司项目

该地块土地储备面积为 576.16 亩，可出让面积为 576.16 亩，全部为工业用地。

(18) 河北海源电器科技有限公司项目

该地块土地储备面积为 195.19 亩，可出让面积为 195.19 亩，全部为工业用地。

(19) 陈院社区城镇用地土地储备项目

该地块土地储备面积为 73.97 亩，可出让面积为 73.97 亩，为住宅及商业用地。

(20) 污水处理厂土地储备项目

该地块土地储备面积为 101.36 亩，可出让面积为 101.36 亩，全部为工业用地。

(21) 饶阳县土地储备项目九个地块

该地块土地储备面积为 826.84 亩，可出让面积为 826.84 亩，其中：工业用地 582.51 亩，住宅及商服用地 244.33 亩。其中：

土地储备项目地块一，土地储备面积为 29.54757 亩，可出让面积为 29.54757 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块二，土地储备面积为 36.880575 亩，可出让面积为 36.880575 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块三，土地储备面积为 105.59754 亩，可出让面积为 105.59754 亩，全部为商住用地。

土地储备项目地块四，土地储备面积为 285.7065 亩，可出让面积为 285.7065 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块五，土地储备面积为 84.229845 亩，可出让面积为 84.229845 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块六，土地储备面积为 49.522485 亩，可出让面积为 49.522485 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块七，土地储备面积为 24.74955 亩，可出让面积为 24.74955 亩，全部为住宅用地。

土地储备项目地块八，土地储备面积为 96.6231 亩，可出让面积为 96.6231 亩，全部为工业用地。

土地储备项目地块九，土地储备面积为 113.98521 亩，可出让面积为 113.98521 亩，全部为住宅兼容商服。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

衡水市本次融资涉及 29 个土地储备地块，项目总投资为人民币 20.4981 亿元。各地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
高新区	高新区储备项目地块一	67,000
桃城区	桃城区一号地块土地收储项目	4,300
桃城区	桃城区二号地块土地收储项目	3,000
桃城区	桃城区三号地块收储项目	3,000
桃城区	桃城区四号地块收储项目	6,600
桃城区	桃城区五号地块收储项目	4,000

桃城区	桃城区六号地块收储项目	9,000
桃城区	桃城区七号地块收储项目	4,000
桃城区	桃城区八号地块收储项目	14,740
桃城区	桃城区九号地块土地收储项目	4,500
桃城区	桃城区十号地块收储项目	2,250
滨湖新区	滨湖新区北田村土地收储项目	32,015
滨湖新区	滨湖新区吴杜村土地收储项目	10,830
枣强县	枣强县土地储备项目地块五	3,000
枣强县	枣强县土地储备项目地块六	21,000
武强县	武强县南牌社区项目	1,198
武强县	衡水和平铝业科技有限公司项目	3,899
武强县	河北海源电器科技有限公司项目	1,352
武强县	陈院社区城镇用地土地储备项目	600
武强县	污水处理厂土地储备项目	697
饶阳县	饶阳县九个收储地块	8,000
合计		204,981

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和河北省衡水市土地储备专项债券资金。

### 4. 资金平衡

根据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》(冀财综[2007]47号)、河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》(冀政[2011]28号)、河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知(冀国土资发[2011]11号)、河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理暂行办法》的通知(冀财综[2011]88号)、河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理暂行办法》的通知(冀财综[2011]81号)、河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(冀财建[2004]170号)、河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》(冀财综[2002]63号)、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号)等相关文件规定,土地出让收入共有八项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照《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》(财预[2017]89号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

## (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1. 项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让价格预测

### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2017 年高新区、桃城区、滨湖新区建设项目周边地块及枣强县、武强县和饶阳县 2017 年度土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a. 衡水高新区周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2016 衡开 33 号	高新区	18,943.61	2.3	43,570	3,865	887	2017-6-29	商住用地
2	2016 衡开 21 号	高新区	67,609.97	2.4	162,264	15,820	975	2017-11-1	商住用地
3	2016 衡开 40 号	高新区	80,340.29	3.1	249,055	18,800	755	2017-11-1	商住用地

b-1. 衡水桃城区周边商住土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2017-桃 2 号	桃城区	28,996.77	2.8	81,191	7,308	900	2017-11-13	商住用地
2	2017-桃 33 号	桃城区	45,676.62	3.5	159,868	13,873	868	2017-12-6	商住用地
3	2017-桃 31 号	桃城区	17,936.93	2.8	50,223	5,046	1,005	2018-1-19	商住用地

b-2. 衡水桃城区周边工业土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2015-桃 7 号	桃城区	5,855.23	215	367	2017-11-29	工业用地
2	2015-桃 8 号	桃城区	13,333.33	594	446	2017-11-29	工业用地
3	2016-桃 9 号	桃城区	10,770.30	516	479	2017-11-29	工业用地
4	2016-桃 10 号	桃城区	13022.43	514	394	2017-11-29	工业用地

c. 衡水滨湖新区周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2016 衡湖 6 号	滨湖新区	30,726.66	2.5	76,817	6,960	906	2017-8-3	居住用地
2	2017 衡湖 8 号	滨湖新区	31,255.09	2.5	78,138	8,720	1,116	2017-12-27	商业用地
3	2017 衡湖 9 号	滨湖新区	29,536.42	3.0	88,609	8,909	1,005	2017-12-27	商业用地

d. 衡水枣强县、武强县、饶阳县土地出让情况表:

区位	地块性质	出让面积 (亩)	出让总价 (万元)	假定容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面价格、土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期
枣强县	工业用地	598	5,823	1	398,669	146	2017 年度
枣强县	商住用地	1087	84,948	2.5	1,811,676	469	2017 年度
武强县	工业用地	404	3,693	1	269,335	137	2017 年度
武强县	商住用地	78	13,715	2.5	130,000	1055	2017 年度
饶阳县	工业用地	1,169	12,907	1	779,337	166	2017 年度
饶阳县	商住用地	155	23,960	2.5	258,335	928	2017 年度

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

衡水市第一期土地储备项目住宅、商业及工业用地参考上述土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 衡水高新区土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	2016 衡开 33 号	18,943.61	43,570	3,865	887	0.4	355
2	2016 衡开 21 号	67,609.97	162,264	15,820	975	0.3	293
3	2016 衡开 40 号	80,340.29	249,055	18,800	755	0.3	227
	综合楼面地价					1	875

b-1. 衡水桃城区土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	2017-桃 2 号	18,943.61	81,191	7,308	900	0.4	360
2	2017-桃 33 号	67,609.97	159,868	13,873	868	0.3	260
3	2017-桃 31 号	80,340.29	50,223	5,046	1,005	0.3	302
	综合楼面地价					1	922

b-2. 衡水桃城区土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	2015-桃 7 号	5,855.23	215	367	0.25	92
2	2015-桃 8 号	13,333.33	594	446	0.25	112
3	2016-桃 9 号	10,770.30	516	479	0.25	119
4	2016-桃 10 号	13,022.43	513	394	0.25	99
	土地单价				1	422

c. 衡水滨湖新区土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	2016 衡湖 6 号	30,726.66	76,817	6,960	906	0.3	272
2	2017 衡湖 8 号	31,255.09	78,138	8,720	1,116	0.3	335
3	2017 衡湖 9 号	29,536.42	88,609	8,909	1,005	0.4	402
	综合楼面地价					1	1009

d. 枣强县、武强县、饶阳县土地储备项目楼面价格和土地单价采用三县 2017 年度土地出让平均价格

根据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合土地价格增长率为2018年衡水市GDP目标增速（7.5%），现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

项目	性质	2017年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
高新区储备项目地块一	商住	875	941	1012	1088	1170	1258
一号地块土地收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
二号地块土地收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
三号地块收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
四号地块收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
五号地块收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
六号地块收储项目	旅游	922	991	1065	1145	1231	1323
七号地块收储项目	工业	422	454	488	525	564	606
八号地块收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
九号地块土地收储项目	工业	422	454	488	525	564	606
十号地块收储项目	商住	922	991	1065	1145	1231	1323
北田村土地收储项目	商住	1009	1085	1166	1253	1347	1448
吴杜村土地收储项目	商住	1009	1085	1166	1253	1347	1448
枣强县土地储备项目地块五	商住	469	504	542	583	627	674
枣强县土地储备项目地块六（工业）	工业	146	157	169	182	196	211
枣强县土地储备项目地块六（商业）	商业	469	504	542	583	627	674
南牌社区项目	商住	1055	1134	1219	1310	1408	1514
衡水和平铝业科技有限公司项目	工业	137	147	158	170	183	197
河北海源电器科技有限公司项目	工业	137	147	158	170	183	197
陈院社区城镇用地土地储备项目	商住	1055	1134	1219	1310	1408	1514

污水处理厂土地储备项目	工业	137	147	158	170	183	197
饶阳县九个地块	工业	166	178	191	205	220	237
饶阳县九个地块	商住	928	998	1073	1153	1239	1332

## (2) 土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取容积率 2.5 作为商业、住宅项目地块预期容积率。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。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 年衡水市 GDP 目标增速 7.5%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
高新区储备项目地块一	218,751	235,251	253,001	272,001	292,502	314,502
桃城区一号地块土地收储项目	26,431	28,409	30,530	32,823	35,289	37,926
桃城区二号地块土地收储项目	18,440	19,820	21,300	22,900	24,620	26,460
桃城区三号地块收储项目	18,440	19,820	21,300	22,900	24,620	26,460
桃城区四号地块收储项目	40,568	43,604	46,860	50,380	54,164	58,212
桃城区五号地块收储项目	24,587	26,427	28,400	30,533	32,827	35,280
桃城区六号地块收储项目	29,504	31,712	34,080	36,640	39,392	42,336
桃城区七号地块收储项目	4,501	4,843	5,205	5,600	6,016	6,464
桃城区八号地块收储项目	90,602	97,383	104,655	112,516	120,967	130,008
桃城区九号地块土地收储项目	6,752	7,264	7,808	8,400	9,024	9,696
桃城区十号地块收储项目	18,440	19,820	21,300	22,900	24,620	26,460
滨湖新区北田村土地收储项目	105,650	113,607	122,089	131,198	141,041	151,616
滨湖新区吴杜村土地收储项目	38,890	41,820	44,942	48,295	51,918	55,811
枣强县土地储备项目地块五	15,633	16,800	18,067	19,433	20,900	22,467
枣强县土地储备项目地块六（工业）	8,079	8,687	9,351	10,071	10,845	11,675

枣强县土地储备项目地块六（商业）	130,539	140,281	150,857	162,269	174,516	187,598
武强县南牌社区项目	26,555	28,543	30,683	32,973	35,440	38,108
衡水和平铝业科技有限公司项目	5,262	5,646	6,069	6,530	7,029	7,567
河北海源电器科技有限公司项目	1,783	1,913	2,056	2,212	2,381	2,564
陈院社区城镇用地土地储备项目	13,007	13,981	15,028	16,150	17,359	18,665
污水处理厂土地储备项目	926	993	1,068	1,149	1,237	1,331
饶阳县九个地块（工业）	6,446	6,912	7,417	7,961	8,544	9,204
饶阳县九个地块（商住）	37,790	40,641	43,695	46,953	50,455	54,242
<b>土地出让收入</b>	<b>887,576</b>	<b>954,177</b>	<b>1,025,761</b>	<b>1,102,787</b>	<b>1,185,706</b>	<b>1,274,652</b>

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 90%，即增幅 6.75%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
高新区储备项目地块一	218,751	233,501	249,251	266,001	284,001	303,252
桃城区一号地块土地收储项目	26,431	28,208	30,100	32,135	34,314	36,636
桃城区二号地块土地收储项目	18,440	19,680	21,000	22,420	23,940	25,560
桃城区三号地块收储项目	18,440	19,680	21,000	22,420	23,940	25,560
桃城区四号地块收储项目	40,568	43,296	46,200	49,324	52,668	56,232
桃城区五号地块收储项目	24,587	26,240	28,000	29,893	31,920	34,080
桃城区六号地块收储项目	29,504	31,488	33,600	35,872	38,304	40,896
桃城区七号地块收储项目	4,501	4,800	5,120	5,461	5,835	6,229
桃城区八号地块收储项目	90,602	96,695	103,181	110,158	117,626	125,586
桃城区九号地块土地收储项目	6,752	7,200	7,680	8,192	8,752	9,344
桃城区十号地块收储项目	18,440	19,680	21,000	22,420	23,940	25,560
滨湖新区北田村土地收储项目	105,650	112,770	120,413	128,581	137,271	146,486
滨湖新区吴杜村土地收储项目	38,890	41,511	44,325	47,331	50,531	53,922

枣强县土地储备项目地块五	15,633	16,700	17,833	19,033	20,333	21,700
枣强县土地储备项目地块六（工业）	8,079	8,632	9,241	9,849	10,513	11,233
枣强县土地储备项目地块六（商业）	130,539	139,446	148,909	158,929	169,784	181,196
武强县南牌社区项目	26,555	28,342	30,255	32,293	34,483	36,799
衡水和平铝业科技有限公司项目	5,262	5,608	5,992	6,415	6,837	7,298
河北海源电器科技有限公司项目	1,783	1,900	2,030	2,173	2,316	2,472
陈院社区城镇用地土地储备项目	13,007	13,882	14,819	15,817	16,890	18,024
污水处理厂土地储备项目	926	987	1,054	1,128	1,203	1,284
饶阳县九个地块（工业）	6,446	6,874	7,340	7,845	8,388	8,971
饶阳县九个地块（商住）	37,790	40,356	43,084	45,975	49,070	52,369
<b>土地出让收入</b>	<b>887,576</b>	<b>947,476</b>	<b>1,011,427</b>	<b>1,079,665</b>	<b>1,152,859</b>	<b>1,230,689</b>

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 80%，即增幅 6%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
高新区储备项目地块一	218,751	232,001	246,001	260,751	276,501	293,002
桃城区一号地块土地收储项目	26,431	28,007	29,699	31,476	33,368	35,375
桃城区二号地块土地收储项目	18,440	19,540	20,720	21,960	23,280	24,680
桃城区三号地块收储项目	18,440	19,540	20,720	21,960	23,280	24,680
桃城区四号地块收储项目	40,568	42,988	45,584	48,312	51,216	54,296
桃城区五号地块收储项目	24,587	26,053	27,627	29,280	31,040	32,907
桃城区六号地块收储项目	29,504	31,264	33,152	35,136	37,248	39,488
桃城区七号地块收储项目	4,501	4,768	5,056	5,355	5,675	6,016
桃城区八号地块收储项目	90,602	96,007	101,805	107,897	114,383	121,262
桃城区九号地块土地收储项目	6,752	7,152	7,584	8,032	8,512	9,024

桃城区十号地块收储项目	18,440	19,540	20,720	21,960	23,280	24,680
滨湖新区北田村土地收储项目	105,650	112,037	118,738	125,858	133,397	141,355
滨湖新区吴杜村土地收储项目	38,890	41,242	43,708	46,329	49,104	52,034
枣强县土地储备项目地块五	15,633	16,567	17,567	18,633	19,767	20,967
枣强县土地储备项目地块六（工业）	8,079	8,577	9,075	9,628	10,181	10,790
枣强县土地储备项目地块六（商业）	130,539	138,332	146,682	155,589	165,053	175,073
武强县南牌社区项目	26,555	28,140	29,827	31,614	33,502	35,515
衡水和平铝业科技有限公司项目	5,262	5,570	5,915	6,261	6,645	7,029
河北海源电器科技有限公司项目	1,783	1,887	2,004	2,121	2,251	2,381
陈院社区城镇用地土地储备项目	13,007	13,783	14,609	15,485	16,409	17,396
污水处理厂土地储备项目	926	980	1,041	1,101	1,169	1,237
饶阳县九个地块（工业）	6,446	6,835	7,262	7,689	8,155	8,660
饶阳县九个地块（商住）	37,790	40,071	42,473	45,039	47,727	50,577
<b>土地出让收入</b>	<b>887,576</b>	<b>940,881</b>	<b>997,569</b>	<b>1,057,466</b>	<b>1,121,143</b>	<b>1,188,424</b>

### （3）土地出让收益预测

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：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增幅 7.5%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	1,274,652.00
2	八项政策提留	万元	396,022.59
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	878,629.41

#### 八项政策提留

序号	项目	合计（万元）
1	国有土地收益基金	63,732.60
2	城镇廉租住房保障资金	63,732.60
3	铁路建设资金	38,239.56
4	农田水利建设资金	91,611.00

序号	项目	合计(万元)
5	教育资金	91,611.00
6	用于农业开发的土地出让金	2,971.02
7	土地出让业务费	25,493.04
8	新增建设用地有偿使用费	18,631.77
合计	二	<b>396,022.59</b>

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增幅 7.5% 的 90%，即增幅 6.75%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	1,230,689.00
2	八项政策提留	万元	381,690.66
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	848,998.34

#### 八项政策提留

序号	项目	合计(万元)
1	国有土地收益基金	61,534.45
2	城镇廉租住房保障资金	61,534.45
3	铁路建设资金	36,920.67
4	农田水利建设资金	87,742.26
5	教育资金	87,742.26
6	用于农业开发的土地出让金	2,971.02
7	土地出让业务费	24,613.78
8	新增建设用地有偿使用费	18,631.77
合计		<b>381,690.66</b>

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增幅 7.5% 的 80%，即增幅 6%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	1,188,424.00
2	八项政策提留	万元	367,912.29
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	820,511.71

#### 八项政策提留

序号	项目	合计(万元)
1	国有土地收益基金	59,421.20
2	城镇廉租住房保障资金	59,421.20
3	铁路建设资金	35,652.72
4	农田水利建设资金	84,022.95

序号	项目	合计（万元）
5	教育资金	84,022.95
6	用于农业开发的土地出让金	2,971.02
7	土地出让业务费	23,768.48
8	新增建设用地有偿使用费	18,631.77
合计		<b>367,912.29</b>

根据上述测算，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 878,629.41 万元；

同理计算，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 即 6.75% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 848,998.34 万元；

同理计算，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 即 6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 820,511.71 万元。

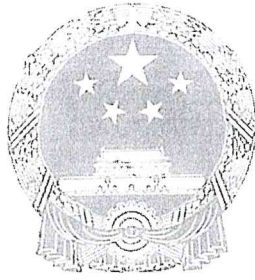
#### （四）还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的衡水市第一期土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年衡水市 GDP 目标增速 7.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，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。

#### （五）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010208376569XD

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

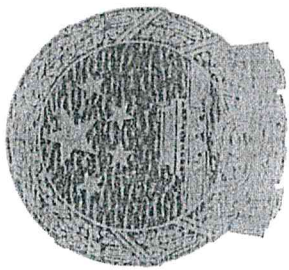
登记机关



2018

年 31 月 日

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。



证书序号: 0000187

### 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: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

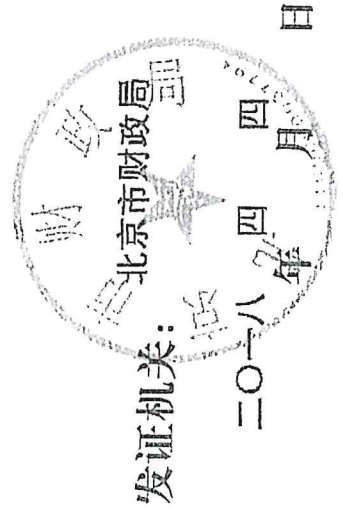
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

与原件一致



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000447

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春



证书号: 30

发证时间: 二〇一〇年十二月十日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十日

证书编号: No. of Certificate

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 8 月 14 日 Date of Issuance

姓名: 刘军军  
 Sex: 男  
 出生日期: 1968-06-05  
 Date of Birth: 1968-06-05  
 工作单位: 那仁学行会计师事务所有限公司  
 Working Unit: 那仁学行会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 40702650605203  
 Identity Card No: 40702650605203



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:

中兴财光华会计师事务所  
 有限责任公司邢名分所  
 事务所 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2014 年 8 月 14 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to:

中兴财光华会计师事务所  
 特殊普通合伙邢名分所  
 事务所 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2014 年 8 月 14 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

2014-2-21

证书编号: 13000000000000000000  
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: 2014年8月14日  
Date of Issuance

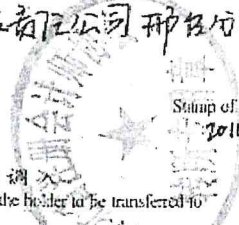
姓名: 贺鸿振  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1973-12-24  
Date of Birth  
工作单位: 邢台会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 130502197312240355  
Identity card No.



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

中兴财光华会计师事务所  
事务所 CPAs  
有限责任公司邢台分所



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014年8月14日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
事务所 CPAs

(特殊普通合伙) 邢台分所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014年8月14日

年度检验登记  
Annual Renewal/Registration

2016.12.26

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

