

2018 年河北省衡水市棚改项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（邢）审专字（2018）第 02043 号



委托单位: 衡水市财政局

被审单位: 衡水市财政局

中兴财光华(邢)审专字(2018)第
报告文号: 02043号

报告日期: 2018-07-30

签字注师: 刘军学、陈坤

报备时间: 2018-08-02 16:37:43

报备编号: 110102051302-10-20180802-00533-09331

专项评价报告

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合
事务所名称: 伙)邢台分所

通讯地址: 邢台市桥西区燕云台31号综合楼5楼

联系电话: 0319-2220204

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

20180802163749

2018年河北省衡水市棚改项目(一期)
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华(邢)审专字(2018)第02043号

我们接受委托,对2018年河北省衡水市棚改项目(一期)相关棚改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》。募投项目实施主体对该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。

本总体评价仅供本次2018年河北省衡水市棚改项目(一期)申请资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,本期募集资金投资项目现金流入预测表(分别以2018年衡水市GDP目标增速5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长)公允的反映了本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况。同时,我们查阅了募投项目实施主体提供的《武强县南牌村棚户区改造项目可行性研究报告》和《阜城县东南关片区等棚户区改造项目可行性研究报告》以及相关

的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 融资应付本息情况

募投项目实施主体拟就武强县南牌村棚户区改造项目和阜城县东南关片区等棚户区改造项目进行融资，合计融资 5.90 亿元，其中拟使用本期融资资金 1.83 亿元，拟使用未来期融资资金 4.07 亿元。假设融资利率 4.5%，期限五年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起五年应还本付息情况如下：

(1)武强县南牌村棚户区改造项目

融资情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
武强县南牌村棚户区改造项目	2018		10,300.00		10,300.00		
	2019	10,300.00	22,700.00		33,000.00	463.50	463.50
	2020	33,000.00			33,000.00	1,485.00	1,485.00
	2021	33,000.00			33,000.00	1,485.00	1,485.00
	2022	33,000.00			33,000.00	1,485.00	1,485.00
	2023	33,000.00		10,300.00	22,700.00	1,485.00	11,785.00
	2024	22,700.00		22,700.00		1,021.50	23,721.50
	合计		33,000.00	33,000.00		7,425.00	40,425.00

(2)阜城县东南关片区等棚户区改造项目

融资情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
阜城县东南关片区等棚户区改造项目	2018		8,000.00		8,000.00		
	2019	8,000.00	18,000.00		26,000.00	360.00	360.00
	2020	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
	2021	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
	2022	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
	2023	26,000.00		8,000.00	18,000.00	1,170.00	9,170.00
	2024	18,000.00		18,000.00		810.00	18,810.00
	合计		26,000.00	26,000.00		5,850.00	31,850.00

2. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期募投项目现金流入通过土地出让实现。相应土地分别位于武强县和阜城县，通过查询武强县和阜城县土地交易中心土地出让信息，分别参考 3 宗近两年武强县和阜城县出让的城镇住宅商服地块，出让地价参考上述出让土地价格。

衡水市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7.8%和 7.2%，近三年平均增速 7.53%，2018 年 GDP 目标增速为 5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 5%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期第五年开始土地挂牌交易，武强县和阜城县项目土地全部于一年内出让完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速（5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，本期募集资金存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑八项政策提留成本情况，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 目标增速 5%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 5%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 5%的 80%
武强县南牌村棚户区改造项目	61,923.73	60,687.50	59,474.70
阜城县东南关片区等棚户区改造项目	46,290.53	45,400.94	44,528.17
合计	108,214.26	106,088.44	104,002.87

3. 本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况

本期募投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通过项目所在区县土地出让金政府净收益安排。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况为：按本期募集资金存续期第五年全部出让完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 5%的 100%比例计算土地价格的的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.50；按 2018 年 GDP 目标增速 5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆

盖倍数为 1.47；按 2018 年 GDP 目标增速 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 1.44。

表 1: 按 2018 年 GDP 目标增速 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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		823.50	823.50	
2020 年		2,655.00	2,655.00	
2021 年		2,655.00	2,655.00	
2022 年		2,655.00	2,655.00	
2023 年	18,300.00	2,655.00	20,955.00	
2024 年	40,700.00	1,831.50	42,531.50	
合计	59,000.00	13,275.00	72,275.00	108,214.26
本息覆盖倍数	1.50			

表 2: 按 2018 年 GDP 目标增速 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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		823.50	823.50	
2020 年		2,655.00	2,655.00	
2021 年		2,655.00	2,655.00	
2022 年		2,655.00	2,655.00	
2023 年	18,300.00	2,655.00	20,955.00	
2024 年	40,700.00	1,831.50	42,531.50	
合计	59,000.00	13,275.00	72,275.00	106,088.44
本息覆盖倍数	1.47			

表 3: 按 2018 年 GDP 目标增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		823.50	823.50	
2020 年		2,655.00	2,655.00	
2021 年		2,655.00	2,655.00	
2022 年		2,655.00	2,655.00	
2023 年	18,300.00	2,655.00	20,955.00	
2024 年	40,700.00	1,831.50	42,531.50	
合计	59,000.00	13,275.00	72,275.00	104,002.87
本息覆盖倍数	1.44			

按 2018 年 GDP 目标增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下, 武强县南牌村棚户区改造项目土地出让收益为 61,923.73 万元, 项目融资总本息为 40,425.00 万元, 覆盖倍数为 1.53。

按 2018 年 GDP 目标增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下, 阜城县东南关片区等棚户区改造项目土地出让收益为 46,290.53 万元, 项目融资总本息为 31,850.00 万元, 覆盖倍数为 1.45。

根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为 2018 年河北省衡水市棚改项目 (一期) 可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措, 为衡水市棚改提供足够的资金支持, 保证衡水市棚改工程项目的顺利施工。同时, 拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段, 为项目提供了充足、稳定的现金流入, 充分满足 2018 年河北省衡水市棚改项目 (一期) 募集资金还本付息要求。

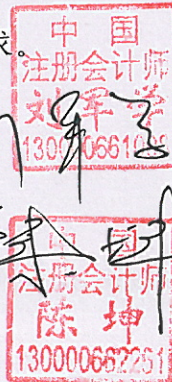
中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 邢台分所

中国·邢台

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2018 年 7 月 30 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

本募投项目收益及现金流入预测以武强县南牌村棚户区改造项目和阜城县东南关片区等棚户区改造项目为基础,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP的增速、土地出让收入运用分配机制等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制了本期募投项目现金流入预测表(2018年GDP目标增速(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)对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化;

(四)募投项目实施主体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募投项目实施主体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. 武强县南牌村棚户区改造项目实施单位

单位名称:武强县住房和城乡建设局

单位住所:河北省衡水市武强县武强镇新开街19号

单位性质:机关

负责人：贾占君

主管职责：贯彻执行国家、省、市住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策，研究拟定全县住房保障、城乡建设、建筑业、房屋装饰装修业、勘察设计咨询业、市政公用事业和风景名胜等方面的规范性文件。承担推进住房保障体系建设、保障城镇低收入家庭住房的责任。承担规范房地产市场秩序的责任。承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。承担建筑工程质量安全的监督管理工作。承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。承担规范和指导村镇建设的责任。负责风景名胜区保护、建设和管理，负责全县世界遗产申报，会同文物主管部门负责自然与文化遗产的申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作；负责城镇园林绿化、环境卫生工作。负责推进建筑节能、村镇减排的责任。承担指导城市建设管理的责任。负责指导住房和城乡建设系统的信访工作、依法行政工作，督察督办重大信访案件。负责县政府非经营性城市投资建设项目实施主体的监督管理。承担县政府公布的有关行政审批事项。承办县政府交办的其他事项。

2. 阜城县东南关片区等棚户区改造项目实施单位

单位名称：阜城县住房和城乡建设局

单位住所：河北省衡水市阜城县阜城镇腾飞东路

单位性质：机关

负责人：李国强

主管职责：贯彻执行国家、省、市住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策，研究拟定全县住房保障、城乡建设、建筑业、房屋装饰装修业、勘察设计咨询业、市政公用事业和风景名胜等方面的规范性文件。承担推进住房保障体系建设、保障城镇低收入家庭住房的责任。承担规范房地产市场秩序的责任。承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。承担建筑工程质量安全的监督管理工作。承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。承担规范和指导村镇建设的责任。负责风景名胜区保护、建设和管理，负责全县世界遗产申报，会同文物主管部门负责自然与文化遗产的

申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作；负责城镇园林绿化、环境卫生工作。负责推进建筑节能、村镇减排的责任。承担指导城市建设管理的责任。负责指导住房和城乡建设系统的信访工作、依法行政工作，督察督办重大信访案件。负责县政府非经营性城市投资建设项目实施主体的监督管理。承担县政府公布的有关行政审批事项。承办县政府交办的其他事项。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

武强县南牌村棚户区改造项目建设在武强县新开街以北、北牌村以南、东至滏西路、西至新建路。拟对项目区内占地面积 200,000 平方米（折合 300 亩）的城中村实施拆迁。

阜城县东南关片区等棚户区改造项目包括阜城县老电影院（原计生局）区域改造项目、阜城县东南关城中村二期城中村改造项目、阜城县原宾馆（原老干部局）区域改造项目、阜城县阜城镇三里庄村区域改造项目四个地块的棚户区改造。阜城县老电影院（原计生局）区域改造项目：四至为富强路以北、人民路以南、古城街以东、汇源街以西；阜城县东南关城中村二期城中村改造项目：四至为人民路以南、振兴路以北、城关街以东、阜兴大街以西；阜城县原宾馆（原老干部局）区域改造项目：四至为富强以南、中兴路以北、汇源街以西、古城街以东；阜城县三里庄（原袜厂家属院、土产公司）改造项目：四至为连村干渠以南、东丽小区以北、育才街以东、东安大街以西。

2. 项目改造内容与规模

武强县南牌村棚户区改造项目共涉及拆迁总占地面积 200,000 平方米（折合 300 亩），拆除房屋建筑物总建筑面积约 79,914 平方米，拆迁居民户数 608 套，主要工程内容包括项目区内房屋征收及其他征收相关工程。

阜城县东南关片区等棚户区改造项目拆迁总占地面积 339,543 平方米，拆迁房屋面积约为 10.7 万平方米，涉及拆迁户数 758 户、1,075 套。

3. 项目建设工期

项目建设期 1 年。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

武强县南牌村棚户区改造项目投资建设规模为 47,764.44 万元，其中安置征收补偿费 38,122.97 万元，其他相关费 25.3 万元，基本预备费 1,907.42 万元，建设期利息 7,708.75 万元。

阜城县东南关片区等棚户区改造项目投资建设规模为 43,251.50 万元，其中安置征收补偿费 34,513 万元，不可预见费 1,381 万元，建设期利息 7,357.50 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期融资资金、财政资金和未来期融资。

5. 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项的通知》（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。项目土地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有关文件要求；专项用于偿还本期项目融资本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

本项目棚改区域内原有居民居住地生活环境差，区域内房屋大部分建于上世纪六七十年代，由于受当时历史和经济条件的限制，这些房屋大都属于简单砖混结构，建筑密度大、容积率低、住宅与工业项目交叉混杂、基础设施不配套，人口相对集中，存在着很大的火灾、交通等安全隐患。加上区域内公共绿化场地狭小，道路弯曲，路面不平，雨天积水严重，排污、排水受阻，供水、供电及通讯管网布局紊乱，尚未完善配套，设施陈旧老化，严重影响了整体城市形象。为切实改善棚户区居民居住条件和生活环境，消除公共安全隐患，配套完善城市基础设施，从城市总体规划出发，逐步实施对城区棚户区进行整体拆迁改造，提出本项目建设。

河北易道工程项目管理有限公司受托进行《武强县南牌村棚户区改造项目可行性研究报告》的编制工作。衡水天华工程咨询有限公司受托进行《阜城县东南关片区等棚户区改造项目可行性研究报告》的编制工作。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

武强县南牌村棚户区改造项目四至范围为：武强县新开街以北、北牌村以南、东至滏西路、西至新建路。近几年距离项目区域内较近的出让地块有：2015-40号，2015-41号，2015-39号可出让地块。结合地块出让价格及出让时间。并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地2017年土地出让收入为3,046.85元/平方米。

阜城县东南关片区等棚户区改造项目四至范围为：阜城县老电影院（原计生局）区域四至为富强路以北、人民路以南、古城街以东、汇源街以西；阜城县东南关城中村二期城中村改造区域四至为人民路以南、振兴路以北、中关村以东、阜兴大街以西；阜城县原宾馆（原老干部局）区域四至为富强以南、中兴路以北、汇源街以西、古城街以东；阜城县三里庄（原袜厂家属院、土产公司）区域四至为连村干渠以南、东丽小区以北、育才街以东、东安大街以西。近几年距离项目区域内较近的出让地块有：阜城县20160816号、阜城县20161211号、阜城县20151207号可出让地块。结合地块出让价格及出让时间。并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地2017年土地出让收入为1,291.48元/平方米。

具体计算如下表：

武强县南牌村棚户区改造项目区域土地价格预测表

地块	占地面积（公顷）	中标总地价 （万元）	土地出让收入 （元/平米）	权重	计算权重（元/ 平方米）
2015-40号	2.506200	3,610	1,440.43	0.20	288.09
2015-41号	2.281700	3,540	1,551.47	0.20	310.29
2015-39号	2.842592	11,600	4,080.78	0.60	2,448.47
平均土地收入				1.00	3,046.85

阜城县东南关片区等棚户区改造项目区域土地价格预测表

地块	占地面积 (公顷)	中标总地价 (万元)	土地出让收入 (元/平米)	权重	计算权重 (元 /平方米)
阜城县 20160816 号	4.554900	7,287.84	1,600.00	0.40	640.00
阜城县 20161211 号	6.574700	8,735.94	1,328.72	0.40	531.49
阜城县 20151207 号	0.444900	266.94	600.00	0.20	120.00
平均土地收入				1.00	1,291.49

(2) 土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划,拟在本期募集资金存续期第五年进行土地出让。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 年衡水市 GDP 目标增速(5%)的 100%、90%和 80%为土地价格增速)。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 目标增幅(5%)

项目土地出让收入预测表

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
武强县南牌村棚户区改造项目	60,937.00	63,983.85	67,183.04	70,542.20	74,069.31	77,772.77
阜城县东南关片区等棚户区改造项目	43,851.58	46,044.16	48,346.37	50,763.69	53,301.87	55,966.96
土地出让收益	104,788.58	110,028.01	115,529.41	121,305.88	127,371.18	133,739.74

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 90%，即增幅 4.5%

项目土地出让收入预测表

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
武强县南牌村棚户区改造项目	60,937.00	63,679.17	66,544.73	69,539.24	72,668.51	75,938.59
阜城县东南关片区等棚户区改造项目	43,851.58	45,824.90	47,887.02	50,041.94	52,293.83	54,647.05
土地出让收益	104,788.58	109,504.07	114,431.75	119,581.18	124,962.33	130,585.64

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 80%，即增幅 4%

项目土地出让收入预测表

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
武强县南牌村棚户区改造项目	60,937.00	63,374.48	65,909.46	68,545.84	71,287.67	74,139.18
阜城县东南关片区等棚户区改造项目	43,851.58	45,605.64	47,429.87	49,327.06	51,300.15	53,352.15
土地出让收益	104,788.58	108,980.13	113,339.33	117,872.90	122,587.82	127,491.33

(3) 土地出让收益预测

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增幅（5%）

测算表——武强县南牌村棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	77,772.77
2	土地出让计提费用	万元	15,849.04
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	3,888.64
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	3,888.64
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	2,333.18
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	2,061.56
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	2,061.56
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	60.00
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,555.46
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	61,923.73

测算表——阜城县东南关片区等棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	55,966.96
2	土地出让计提费用	万元	9,676.43
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	2,798.35
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	2,798.35
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	1,679.01
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	589.76
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	589.76
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	101.86
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,119.34
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	46,290.53

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 90%，即增幅 4.5%

测算表——武强县南牌村棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	75,938.59
2	土地出让计提费用	万元	15,251.09
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	3,796.93
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	3,796.93
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	2,278.16
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	1,900.15
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	1,900.15
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	60.00
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,518.77
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	60,687.50

测算表——阜城县东南关片区等棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	54,647.05
2	土地出让计提费用	万元	9,246.11
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	2,732.35
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	2,732.35
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	1,639.41
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	473.60
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	473.60
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	101.86
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,092.94
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	45,400.94

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 80%，即增幅 4%

测算表——武强县南牌村棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	74,139.18
2	土地出让计提费用	万元	14,664.48
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	3,706.96
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	3,706.96
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	2,224.18
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	1,741.80
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	1,741.80
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	60.00
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,482.78
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	59,474.70

测算表——阜城县东南关片区等棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款	万元	53,352.15
2	土地出让计提费用	万元	8,823.98
①	国有土地收益基金（1*5%）	万元	2,667.61
②	城镇廉租住房保障资金（1*5%）	万元	2,667.61
③	铁路建设资金（1*3%）	万元	1,600.56
④	农田水利建设资金（净收益*10%）	万元	359.65
⑤	教育资金（净收益*10%）	万元	359.65
⑥	用于农业开发的土地出让金（20 元*平方米*15%）	万元	101.86
⑦	土地出让业务费（1*2%）	万元	1,067.04
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	44,528.17

根据上述测算，在本期募集资金存续期内，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 108,214.26 万元；

同理计算，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 90% 即 4.5% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 106,088.44 万元；

同理计算，在按 2018 年衡水市 GDP 目标增速 5% 的 80% 即 4% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 104,002.87 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 4.5% 的情况下，预计募投项目实施主体本期募投项目下土地挂牌在本期募集资金存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本 4.5% 的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速（5%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。募投项目实施主体募投项目本期募集资金存续期间现金流入预测详见总体评价表 1、表 2 和表 3。

在募投项目实施主体募投项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速（5%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 91130500308181143Y

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 河北省邢台市桥西区团结西大街燕云台31号综合楼5层

负责人 刘军学

成立日期 2014年06月18日

营业期限

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具相关报告;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;房屋租赁(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)

此件与原件一致,再复印无效

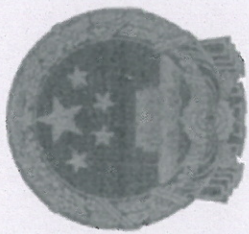


登记机关



日

www.hebscztxyxx.gov.cn



会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所

负责人：刘军学

办公场所：河北省邢台市团结西大街燕云31号综合楼五楼

分所编号：110102051302

批准设立文号：冀财会[2008]35号

批准设立日期：2008-09-19



说明

证书序号：NO.504699

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河北省财政厅

二〇〇八年九月十九日

此件与原件一致，再复印无效

中华人民共和国财政部制

证书编号: 130000661008
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: 2006 年 2 月 20 日
Date of Issuance

姓名: 刘军宇
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1968-06-05
Date of birth
工作单位: 中审兴华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 140102680605203
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

中审兴华会计师事务所
有限公司邢台分所

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

中审兴华会计师事务所
14号珠香街分所

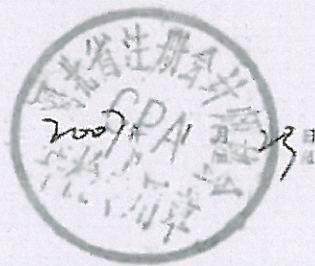
事务所
CPAs

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
This certificate is valid for another
this renewal

2014.2.21



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a 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
有限责任公司烟台分所
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年8月4日
/y /m /d

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)烟台分所
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年8月14日
/y /m /d

11

姓名 陈坤
性别 女
出生日期 1971-10-16
工作单位 烟台华信会计师事务所有限公司
身份证号 130502197110160349
Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



原件与原件一致，再复印无效

证书编号：
No. of Certificate 130000662261

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

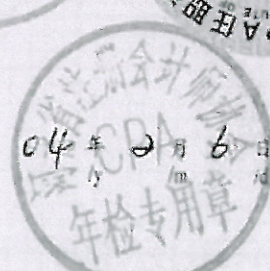
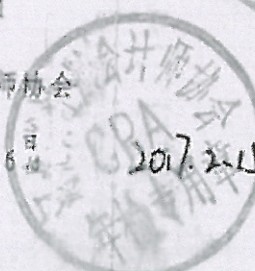
发证日期：
Date of Issuance 2002年12月16日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016.2.26

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

2016.3.2



5