

# 2018年河北省（邢台市）土地储备专项债券（一期） ——2018年河北省政府专项债券（八期） 专项评价报告

1. 2018年市本级土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
2. 2018年邢台县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
3. 2018年任县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
4. 2018年平乡县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
5. 2018年威县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
6. 2018年清河县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
7. 2018年临西县土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告
8. 2018年沙河市土地储备项目收益与融资自求平衡情况评价报告

# 2018年邢台市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

邢天会专评字（2018）第431号

我们接受邢台市土地储备中心委托，对2018年邢台市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》。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，本次评价的邢台本级土地储备项目，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的平衡。

总体评价结果如下：

## 1、应付本息情况

邢台市土地储备中心本次计划融资的邢台龙岗片区土地收储项目，拟申请债券资金3亿元，假设融资利率4%，期限五年，债券偿付方式为每年付息一次，到期本息付清，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 | 30000  |        | 30000  | 4     | 1200 |
| 第二年 | 30000  |        | 30000  | 4     | 1200 |
| 第三年 | 30000  |        | 30000  | 4     | 1200 |
| 第四年 | 30000  |        | 30000  | 4     | 1200 |
| 第五年 | 30000  | 30000  |        | 4     | 1200 |
| 合计  |        | 30000  |        |       | 6000 |

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

邢台市土地储备中心龙岗片区土地收储项目涉及的地块在邢台市住宅三级用地范围内。拟收储区域一部分为省政府批准征收的国有建设用地，一部分为集体耕地，待省政府批准转用征收后纳入储备，东胜·龙岗天域等生活区等新建住宅小区位于该区域。混合型主干道钢铁路、兴达路及交通型主干道邢州大道位于该区域，道路条件较好，通达度较高，有4、19、20、31、33路等多路公交车从该区域通过，对外交通便利。经查询，本区域近三年共出让土地400.86亩，总出让价格113248.2604万元，平均282.513万元/亩。住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，依据近三年邢台市GDP增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

邢台市2015-2017年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为6%、7.1%、7.0%，近三年平均增速6.7%。预计2018年GDP增长7%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速平均值计算土地价格的增长，即6.85%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设邢台市储备中心龙岗片区储备土地，自融资日起全部于五年内按计划出让完毕。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（282.513万元/亩）为基础，按此次预测土地价格增长速度6.85%，考

考虑 2017 年基准地价调整后计算，预计土地收入 385000 万元，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% 的 100% | 按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90% | 按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80% |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 邢台市土地储备中心龙岗片区土地储备项目 | 385000                    | 346500                   | 308000                   |

### (3) 预期土地出让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土地出让收入，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查询，预期土地出让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% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 10.69，按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 9.63，按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 8.56，如下表：

表一：

按 2018 年 GDP 增速 7% 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    |        | 1200 | 1200  | 94500  |       | 94500  |
| 第二年    |        | 1200 | 1200  | 80500  |       | 80500  |
| 第三年    |        | 1200 | 1200  | 105000 |       | 105000 |
| 第四年    |        | 1200 | 1200  | 70000  |       | 70000  |
| 第五年    | 30000  | 1200 | 31200 | 35000  | 6000  | 41000  |
| 合计     | 30000  | 6000 | 36000 | 385000 | 6000  | 391000 |
| 本息覆盖倍数 |        |      |       | 10.69  |       |        |

表二:

按 2018 年 GDP 增速 7% 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     |
| 第一年    |        | 1200 | 1200  | 85050  |       | 85050  |
| 第二年    |        | 1200 | 1200  | 72450  |       | 72450  |
| 第三年    |        | 1200 | 1200  | 94500  |       | 94500  |
| 第四年    |        | 1200 | 1200  | 63000  |       | 63000  |
| 第五年    | 30000  | 1200 | 31200 | 31500  | 6000  | 37500  |
| 合计     | 30000  | 6000 | 36000 | 346500 | 6000  | 352500 |
| 本息覆盖倍数 |        |      | 9.63  |        |       |        |

表三:

按 2018 年 GDP 增速 7% 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    |        | 1200 | 1200  | 75600  |       | 75600  |
| 第二年    |        | 1200 | 1200  | 64400  |       | 64400  |
| 第三年    |        | 1200 | 1200  | 84000  |       | 84000  |
| 第四年    |        | 1200 | 1200  | 56000  |       | 56000  |
| 第五年    | 30000  | 1200 | 31200 | 28000  | 6000  | 6000   |
| 合计     | 30000  | 6000 | 36000 | 308000 | 6000  | 314000 |
| 本息覆盖倍数 |        |      | 8.56  |        |       |        |

附件: 项目收益及现金流入评价说明



中国 ● 邢台

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018年6月21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

本次预测以邢台市土地储备项目预期土地收入为基础，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，编制邢台市土地储备项目土地出让收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

(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

本项目拟收储的龙岗片区，区域内一部分为省政府批准征收的国有建设用地，一部分为集体耕地，待省政府批准转用征收后纳入储备，为邢台市住宅三级用地范围内。

##### 2、项目内容与规模

依委托方提供数据，本次拟征收 1189 亩。本次收储的土地用于商住及城市道路项目，预计 2018-2022 年出让 1100 亩。土地出让计划如下：(1) 2018 年度，拟出让 4 宗，拟出让土地面积为 270 亩；(2) 2019 年度，拟出让 4

宗，拟出让土地面积为 230 亩；（3）2020 年度，拟出让 3 宗，拟出让土地面积为 300 亩；（4）2021 年度，拟出让 2 宗，拟出让土地面积为 200 亩；（5）2022 年度，拟出让 1 宗，拟出让土地面积为 100 亩。

### 3、投资估算与资金筹措方式

（1）邢台龙岗片区土地储备 1189 亩，项目发生费用包含征地区片价 22.5 万元/亩，土地平整费、地上附着物补偿费合计约 1 万元/亩，征收费用 20 万元/亩，合计约 43.5 万元/亩。总投资预计 51721.5 万元。

#### （2）资金筹措方式

本次龙岗片区土地收储项目的资金筹措采取自筹和申请债券资金方式，其中：自筹 21721.5 万元，截至 2018 年 5 月 31 日已投入 19866.89 万元；申请债券资金 30000 万元。

### 4、资金平衡

本项目土地收储完成后，出让供地可实现土地收入 385000 万元，项目投资回收期 0.37 年，财务内部收益率 166.51%，财务净现值 243037.17 万元，上交税金 15592.5 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。本项目通过债券资金收储土地，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、土地出让价格预测

经查询，本区域近三年共出让土地 400.86 亩，总出让价格 113248.2604 万元，平均 282.513 万元/亩。住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，依据邢台市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，预测得出土地计划出让收入为 385000 万元。

2015-2017年龙岗片区土地出让情况表

| 地块编号      | 用地单位            | 位置                              | 出让面积(亩) | 用途 | 出让价款(万元)    | 备注 |
|-----------|-----------------|---------------------------------|---------|----|-------------|----|
| 2015年     |                 |                                 |         |    |             |    |
| [2015]2号  | 邢台东丽房地产开发有限公司   | 爱民路与规划金泉大街交叉口西南角                | 45.78   | 住宅 | 5800        |    |
| [2015]3号  | 邢台东丽房地产开发有限公司   | 爱民路与规划朝阳大街交叉口西南角                | 46.21   | 住宅 | 5800        |    |
| [2015]9号  | 邢台市新兴房地产开发有限公司  | 规划花园路以西、营头回迁楼以北、儒苑小区以南          | 10.23   | 住宅 | 1604        |    |
| [2015]23号 | 邢台东丽房地产开发有限公司   | 钢铁路以东、规划金泉大街以南、规划钢铁路以西、规划朝阳大街以北 | 31.67   | 住宅 | 4000        |    |
| 2016年     |                 |                                 |         |    |             |    |
| [2016]15号 | 邢台东丽房地产开发有限公司   | 钢铁路东侧、银泉大街北侧、钢铁东路西侧、朝阳北街南侧      | 33.74   | 住宅 | 5405        |    |
| 2017年     |                 |                                 |         |    |             |    |
| [2017]14号 | 石家庄市美的房地产开发有限公司 | 爱民路与银泉大街交叉吕西南角                  | 85.16   | 住宅 | 31200       |    |
| [2017]15号 | 河北保利房地产开发有限公司   | 钢铁路东侧与银泉大街交叉口东南角                | 64.43   | 住宅 | 29700       |    |
| [2017]18号 | 石家庄美的房地产开发有限公司  | 邢州大道北侧、钢铁路东侧、爱民路西侧              | 83.64   | 商住 | 29739.2604  |    |
| 合计        |                 |                                 | 400.86  |    | 113248.2604 |    |

## 2、现金流入预测

龙岗片区土地收储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)       |          | 94500 | 80500 | 105000 | 70000 | 35000 |
| 现金流出(债券部分)(土地收储支出) | -30000   |       |       |        |       |       |
| 现金流出(自有资金)(土地收储支出) | -21721.5 |       |       |        |       |       |
| 债券资金筹集费(3%)        | -900     |       |       |        |       |       |

|             |           |          |          |           |           |           |
|-------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 自有资金筹资费(3%) | -651.65   |          |          |           |           |           |
| 债券利息(4%)    |           | -1200    | -1200    | -1200     | -1200     | -1200     |
| 净现金流量(万元)   | -53273.15 | 93300    | 79300    | 103800    | 68800     | 33800     |
| 净现值(万元)     | -53273.15 | 84818.18 | 65537.19 | 77986.48  | 46991.33  | 20987.14  |
| 累计净现值(万元)   | -53273.15 | 31545.04 | 97082.23 | 175068.70 | 222060.03 | 243047.17 |

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,本次评价的邢台市土地储备中心龙岗片区土地储备项目,预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911305035924911643

名称 邢台天桥会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 河北省邢台市桥西区中华大街158号综合1#楼407号

执行事务合伙人 张金良

成立日期 2012年03月28日

合伙期限

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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



此复印件与原件一致



登记机关



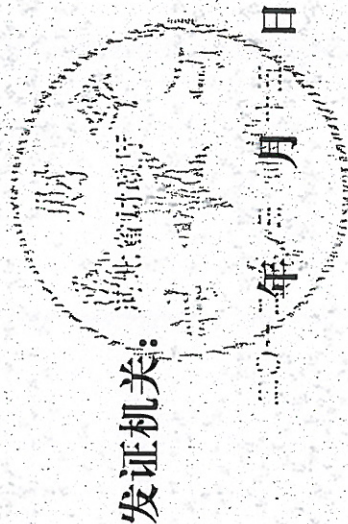
行政审批专用章  
2017 (3) 455

28

年 月 日

# 说明

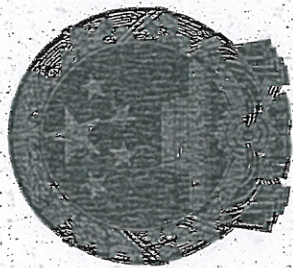
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2012年3月15日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台天桥会计师事务所

主任会计师: 张金良

办公场所: 邢台桥西区中华大街158号综合1#楼407号

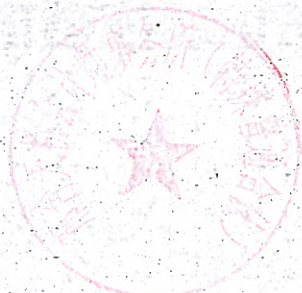
组织形式: 普通合伙

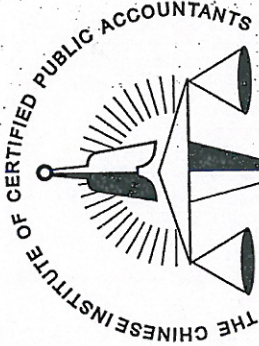
会计师事务所编号: 13050012

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 冀财会[2012]15号

批准设立日期: 2012-03-15





中国注册会计师协会



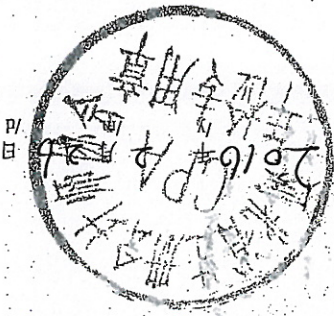
姓名 Full name 张金良  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1972-11-11  
 工作单位 Working unit 邢台天桥会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 130502197211111212



年度检验登记

Annual Renewal Registration

继续有效一年，  
 for another year after



发证日期: 2008 年 05 月 26日  
 Date of Issuance

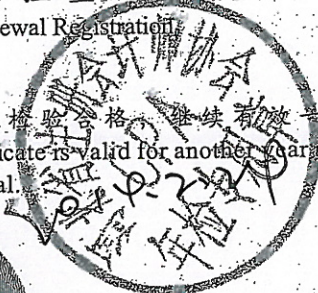
批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

证书编号: 130001551987  
 No. of Certificate



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.



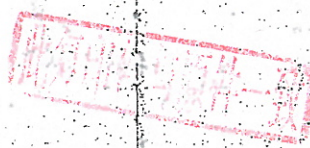
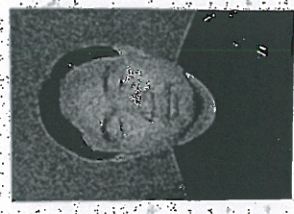
证书编号: 130000681028  
No. of Certificate

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                | 赵青杰             |
| 性别                | 男               |
| 出生日期              | 1963-12-14      |
| 工作单位              | 邢台亨昌会计师事务所      |
| 身份证号码             | 132228631214003 |
| Identity card No. |                 |



## 2018 年邢台县土地储备项目收益与融资平衡 方案专项评价报告

邢金会专审字(2018)第 38 号

邢台县土地储备中心:

我们接受委托,对 2018 年邢台县土地储备项目收益与融资平衡方案进行总体评价。我们的责任是结合项目实际情况对平衡方案做出总体评价。

### 一、项目概况

邢台县土地储备中心拟申请债券资金 8000 万元。结合邢台县实际情况,本次选取了邢台县南石门镇土地收储项目(以下简称本项目)作为此次邢台县土地储备项目募集的用地。

本项目的土地储备机构为邢台县土地储备中心。邢台县土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备。计划收储土地面积共计 216 亩,预计周期为 5 年,预计于 2018 年 6 月启动征地工作,2019 年 6 月完成土地收储工作。现土地用途为集体土地,进行收储后,规划出让土地用途为商业及住宅项目,预计 2023 年 6 月前完成土地出让工作。

南石门镇地处邢台市西出市口,位于市县结合部。近年来,区域内住宅发展较快,现已建成了多个住宅小区,沿街银行、商店、旅馆、饭店等各种公共服务设施也日益完善,学校、医疗机构等各种公用服务设施配套较齐全;区域内对外交通便利,基础

设施水平完善，达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）。

为发挥政府在土地开发建设中的主导作用，引入市场机制、吸引社会各方投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本项目计划通过政府财政资金和申请债券资金的方式完成项目建设筹资。

## 二、方案评价情况

在方案评价过程中，我们结合实际情况，实施了包括现场勘查等我们认为必要的程序，我们相信，我们获取的资料是充分、适当的，为发表方案评价意见提供了基础。现将总体情况报告如下：

### （一）项目预计总投资

委托方提供相关资料显示，本次收储项目共需投资 9000 万元，其中：申请债券资金 8000 万元，政府财政资金 1000 万元。

### （二）项目预计出让总收入

参考区域内近期商住用地的出让状况，以及邢台县土地储备中心提供的周边地块出让情况，2017 年商住用地平均出让单价 157.80 万元/亩，2018 年一季度商住用地平均出让单价 433.72 万元/亩。

根据邢台市金地天瑞房地产估价有限公司出具的（冀）金地天瑞[2018]（债）字第 067 号《债券存续期内募投项目收益与融资平衡方案》数据显示，本项目区域近期地价上升趋势明显，本次测算按保守估计土地出让收入 200 万元/亩计算，本项目（216 亩）土地出让收入为 43200 万元。

### （三）覆盖倍数测算

本次申请债券资金对应项目拟收储土地面积为 216 亩，预计土地出让总收入 43200 万元（216 亩\*200 万元/亩），本次拟使用募集资金规模为 8000 万元，利息 1600 万元（4%，年 320 万元），覆盖倍数为 4.5 倍（43200/9600）。

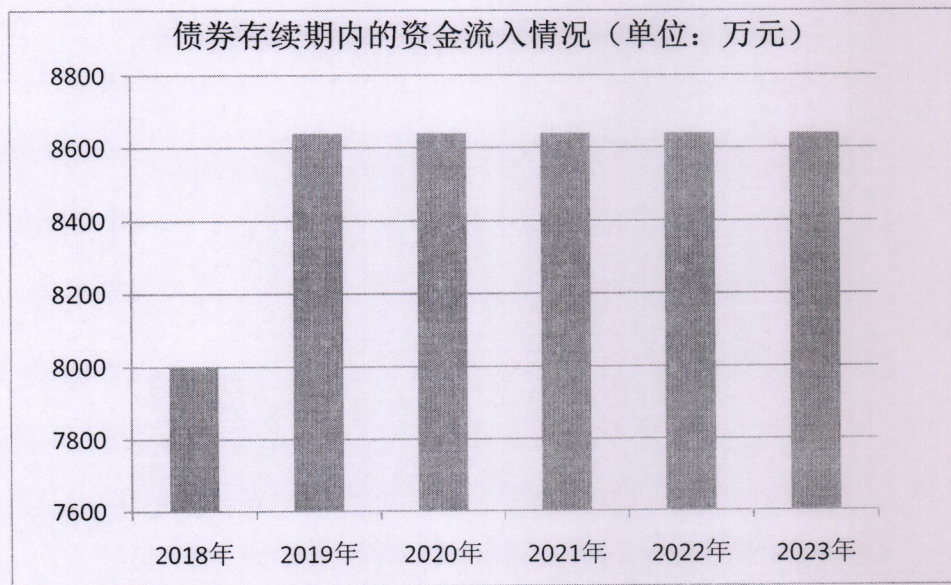
### （四）评价要素

#### 1、资金充足性

根据项目资金平衡分析的结果，2018 年邢台县土地储备项目的资金覆盖倍数达到 4.5 倍，进行土地收储后，以土地出让收入作为还本付息基础，收入来源充足，能够确保债券还本付息。

#### 2、资金稳定性

图 1 2018 年邢台县土地储备项目



本次申请 8000 万元债券资金，期限为 5 年，发行时间为 2018 年，将于 2023 年到期。根据项目资金平衡分析，分析 2018 年至 2023 年期间项目的资金流入情况见图 1，通过上图我们发现，债券存续期内资金流入稳定，每年的资金流入均保持在 8600 万元以上，本项目资金稳定性可以得到保证。

(五) 评价结论

结合近几年邢台县土地出让地价的总体水平分析判断，在债券存续期内，如土地储备进展顺利，就能尽快完成土地出让工作，及时获得土地出让收入，能够充分满足本次土地储备项目的还本付息。

附表：项目投资现金流量表

邢台金正会计师事务所



有限责任公司

中国 邢台市

中国注册会计师：

郝景海



中国注册会计师：

文海堂



二〇一八年六月十三日

## 附表

项目投资现金流量表

| 年份                 | 0        | 1        | 2       | 3        | 4        | 5        |
|--------------------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|
| 现金流入（土地出让收入）       |          | 8640.00  | 8640.00 | 8640.00  | 8640.00  | 8640.00  |
| 现金流出（债券）（土地征收支出）   | -8000.00 |          |         |          |          |          |
| 现金流出（自有资金）（土地征收支出） | -1000.00 |          |         |          |          |          |
| 资金筹集费（3%）          | -240.00  |          |         |          |          |          |
| 自有资金筹集费（3%）        | 30.00    |          |         |          |          |          |
| 债券利息（4%）           |          | -320.00  | -320.00 | -320.00  | -320.00  | -320.00  |
| 净现金流量（万元）          | -9240.00 | 8320.00  | 8320.00 | 8320.00  | 8320.00  | 8320.00  |
| 净现值（万元）            | -9240.00 | 7563.64  | 6876.03 | 6250.94  | 5682.67  | 5166.07  |
| 累计净现值（万元）          | -9240.00 | -1676.36 | 5199.67 | 11450.61 | 17133.28 | 22299.35 |



# 营业执照

副本编号: 1

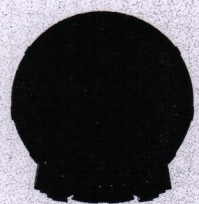
(副)统一社会信用代码 91130521718347978D

名称 邢台金正会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 邢台市邢州北路  
 法定代表人 郝景海  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 1999年09月30日  
 营业期限 1999年09月30日 至 2019年09月29日  
 经营范围 审计、验资；会计咨询、会计服务、工程造价咨询\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

请于每年1月1日至3月31日报送上年营业年报  
 遇有即时消息请在20个工作日内公示  
 否则被列入企业经营异常名录或信用警示影响  
 详询 0319-3215848



登记机关



## 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台金正会计师事务所  
 有限责任公司  
 主任会计师: 郝景海  
 办公场所: 邢台市邢州北路  
 组织形式: 有限责任  
 会计师事务所编号: 13000070  
 注册资本(出资额): 50万元  
 批准设立文号: 冀财注[1999]49号  
 批准设立日期: 1999年9月2日



证书序号: NO.008771

### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅



2008年9月9日

中华人民共和国财政部制



郝景海  
 男  
 1958-09-14  
 邢台金正会计师事务所有限公司  
 130502580914125  
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Registration



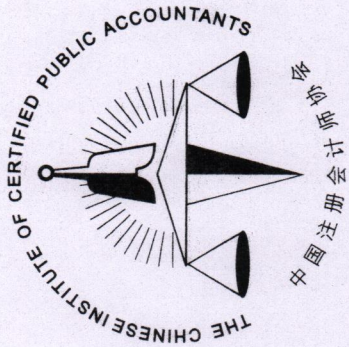
继续有效一年。  
for another year after

证书编号: 130000701032  
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: 1998 年 08 月 日  
Date of Issuance /y /m /d





|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 王海堂                |
| Sex               | 女                  |
| Date of birth     | 1972-06-01         |
| Working unit      | 邢台金正会计师事务所有限公司     |
| Identity card No. | 130503197206010704 |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



格，继续有效一年。  
d for another year after

证书编号: 130000701039  
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: 2017 年 03 月 29 日  
Date of Issuance /y /m /d

# 2018 年任县土地储备项目收益 与融资平衡方案专项评价报告

我们接受任县土储中心委托，对 2018 年任县土地储备项目融资平衡方案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》。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，本次评价的任县五个土地储备项目，预期土地出让收入能够优先保障偿还融资本金和利息。

总体评价结果如下：

## 1. 应付本息情况

任县五个地块土地储备项目计划总融资金额 4728.43 万元，其中：4000 万元拟申请债券资金，其余 728.43 万元资金缺口由任县政府自筹资金补齐。

· 本次拟融资金额 4000 万元，假设融资利率 4%，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度  | 期初本金金额   | 本期偿还金额   | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   |
|-----|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第一年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 4.00% | 160.00 |
| 第二年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 4.00% | 160.00 |
| 第三年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 4.00% | 160.00 |
| 第四年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 4.00% | 160.00 |
| 第五年 | 4,000.00 | 4,000.00 |          | 4.00% | 160.00 |
| 合计  |          | 4,000.00 |          |       | 800.00 |

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

任县土地储备项目包含五块土地，分别为地块 M1 面积为 6940.17 平方米（10.41 亩）；地块 M2 面积为 54306.7 平方米（81.46 亩）；地块 M3 面积为 74363.5 平方米（111.55 亩）；地块 M4 面积为 22442.5 平方米（33.66 亩）；地块 M5 面积为 14713.6 平方米（22.07 亩）。其中 M1、M2、M3 地块位于任县城区，M4、M5 地块位于任县邢湾镇。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设任县五块土地储备项目，土地收储工作自融资开始日起四年内完成，并于第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

经了解任县目前土地出让市场、房地产市场现状，调查发现：估价对象 M1、M2、M3 所在区域及类似区域内，与估价对象用途一致，容积率为 2.0 的土地出让成交价格约在 130-140 万元/亩左右，M4、M5 区域类似土地出让成交价格约在 45-55 万元/亩左右。依据上述情况，结合项目地块所在区位条件、自身条件、市场供需状况，保守估

计在当前时点，县城地块 M1-M3 出让地价约为 135 万元/亩，邢湾镇地块出让地价约为 50 万元/亩。由此预测项目地块预期收入见下表：

金额单位：人民币万元

|       |         |          |          |         |         |          |
|-------|---------|----------|----------|---------|---------|----------|
| 地块编号  | M1      | M2       | M3       | M4      | M5      | 合计       |
| 面积(亩) | 10.41   | 81.46    | 111.55   | 33.66   | 22.07   | 259.15   |
| 均价/亩  | 135     | 135      | 135      | 50      | 50      | 116.72   |
| 出让收入  | 1405.35 | 10997.10 | 15059.25 | 1683.00 | 1103.50 | 30248.20 |

### 3. 预期土地出让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土地出让收入。依据计划，土地未挂牌交易前每年需支付的债券利息由任县政府从年度土地出让收入内支出，本金从项目地块出让收入内偿付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息的情况为：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。按上述预测计算土地出让价格的情况下，本息覆盖倍数为 6.30，具体数据见下表：


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    | 年度土地出让 | 小计        |
| 第一年    |          | 160.00 | 160.00   |           | 160.00 |           |
| 第二年    |          | 160.00 | 160.00   |           | 160.00 |           |
| 第三年    |          | 160.00 | 160.00   |           | 160.00 |           |
| 第四年    |          | 160.00 | 160.00   |           | 160.00 |           |
| 第五年    | 4,000.00 | 160.00 | 4,160.00 | 30,248.20 |        |           |
| 合计     | 4,000.00 | 800.00 | 4,800.00 | 30,248.20 | 640.00 | 30,888.20 |
| 本息覆盖倍数 | 6.30     |        |          |           |        |           |

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：

中国·邢台

二〇一八年七月五日

# 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

本次预测以任县五块土地储备项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制任县土地储备项目出让情况表、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）任县城区、任县邢湾镇五个地块实施单位情况

机构名称：任县土地储备中心

机构地址：任县昌平路 126 号附近

机构性质：事业

负责人： 颜胜国

统一社会信用代码：12130526752400891M

## （二）项目概况

### 1. 项目地块位置

项目涉及用地三宗位于任县城区，两宗位于任县邢湾镇。地块所在区位简单描述如下：

#### （1）任县县城地块

综合上述情况分析，项目用地区位条件均比较优越，是任县城区理想的居住选择地，项目用地自身条件较优，适于房地产项目开发。

#### （2）任县邢湾镇地块

地块所在区域内主要道路有邢德公路及乡间、村间公路。邢德公路等级较高，出行较为便捷。地块周围市政基础设施配套较齐全，能够达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），各项设施保障率较高。区域内环境条件较优。周围有邢湾中学、多所村办小学和民办幼儿园，距开发区商业中心不远，日常生活便利。

人群聚集规模较大，但目前成规模的住宅小区数量极少，村民宅基地因政策因素，难以取得合法手续。因此，部分人不得已去相邻的县城买房居住，只能通过驾车或公共交通上下班。综合分析可见，区域内人群密集，且有比较强烈的住宅购买需求。故此认为，项目地块一旦建设，前景较为光明。M4、M5 面积适中，形状较为规则，临路条件优越，地基承载力较优，适于开发利用。

综合上述情况分析，项目用地区位条件均比较优越，是较为理想的居住选择地，项目用地自身条件较优，适于房地产项目开发。

### 2. 项目内容与规模

地块 M1：现为国有出让工业用地，地上有建筑物。位于任县县城，面积为 6940.17 平方米（10.41 亩）。

地块 M2：主要地类为集体农用地。位于任县县城，面积为 54306.7 平方米（81.46 亩）。

地块 M3：主要地类为集体农用地，有极少量集体建设用地。位于任县县城，面积为 74363.5 平方米（111.55 亩）。

地块 M4：现为国有出让工业用地，地上有建筑物、附属物。位于任县邢湾镇，面积为 22442.5 平方米（33.66 亩）。

地块 M5：现为国有出让工业用地，地上有建筑物、附属物。位于任县邢湾镇，面积为 14713.6 平方米（22.07 亩）。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

任县本次融资涉及五个土地储备地块，项目总投资为 4,728.43 万元。其中，M1 地块总投资 592.04 万元；M2 地块总投资 1,242.54 万元；M3 地块总投资 1,712.44 万元；M4 地块总投资 626.95 万元；M5 地块总投资 554.46 万元。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和债券资金。

### 4. 资金平衡

以上地块出让收入将用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

#### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

## (1) 土地出让价格预测

### ① 土地市场情况

根据任县土地储备中心统计数据,选取近几年任县三十块住宅用地的出让情况,本次评价参考这三十块土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

| 序号 | 土地使用权人          | 地块位置            | 合同签订日期     | 面积(公顷) | 成交总价(万元) | 容积率 | 成交价格(万元/亩) |
|----|-----------------|-----------------|------------|--------|----------|-----|------------|
| 1  | 邢台宇丰房地产开发有限公司   | 任城镇光明路西侧        | 2018/3/5   | 0.74   | 1580     | 2.6 | 142.16     |
| 2  | 河北天广房地产开发有限公司   | 任城镇新兴街南侧        | 2018/2/23  | 2.80   | 5900     | 2   | 140.36     |
| 3  | 任县家和房地产开发有限公司   | 任城镇建设路东侧、旭阳大道南侧 | 2018/1/15  | 4.33   | 8000     | 1.7 | 123.17     |
| 4  | 任县家和房地产开发有限公司   | 任城镇建设路东侧、华安街北侧  | 2018/1/11  | 6.74   | 12400    | 1.7 | 122.62     |
| 5  | 邢台市佳成房地产开发有限公司  | 任城镇老大街北侧、东方路东侧  | 2018/1/3   | 2.64   | 5600     | 2   | 141.66     |
| 6  | 邢台万盛房地产开发有限公司   | 天口镇于盟庄村、杨官线南侧   | 2017/12/27 | 2.15   | 1470     | 1.7 | 45.53      |
| 7  | 邢台锦路达房地产开发有限公司  | 任城镇人民大街南侧、光明路东侧 | 2017/7/10  | 1.33   | 1820     | 3.6 | 91.09      |
| 8  | 邢台创元基业房地产开发有限公司 | 任城镇润德路西侧        | 2017/7/7   | 5.12   | 15050    | 2   | 196.00     |
| 9  | 邢台市顺发房地产开发      | 任城镇人民大街南        | 2017/3/10  | 0.12   | 330      | 2   | 189.85     |

|    |                    |                |            |      |      |     |       |
|----|--------------------|----------------|------------|------|------|-----|-------|
|    | 有限公司               | 侧              |            |      |      |     |       |
| 10 | 邢台市顺发房地产开发有限公司     | 任城镇人民大街南侧      | 2017/3/8   | 0.63 | 680  | 2   | 71.81 |
| 11 | 邢台大天房地产开发有限公司      | 任县大屯乡旧周村       | 2017/2/28  | 0.58 | 290  | 1.8 | 33.26 |
| 12 | 张立飞、张松、赵进华、吴玉芬     | 任城镇昌平路西侧       | 2017/2/27  | 0.14 | 102  | 2   | 49.12 |
| 13 | 邢台宸瑞房地产开发有限公司      | 邢湾镇邢衡高速连接线西侧   | 2017/2/24  | 1.61 | 880  | 1.7 | 36.40 |
| 14 | 河北莫邦房地产开发有限公司      | 邢湾镇金湾大街东侧      | 2017/2/9   | 3.66 | 1960 | 2   | 35.74 |
| 15 | 邢台亿凌房地产开发有限公司      | 任城镇武庙街南侧       | 2017/1/16  | 0.59 | 650  | 2   | 73.95 |
| 16 | 邢台万率房地产开发有限公司      | 任城镇平安路东侧       | 2017/1/12  | 0.68 | 720  | 2   | 70.71 |
| 17 | 河北辰东房地产开发有限公司任县分公司 | 任城镇太平庄村西       | 2017/1/11  | 1.30 | 900  | 2   | 46.30 |
| 18 | 邢台意景兴业房地产开发有限公司    | 任城镇锦绣街南侧、平安路西侧 | 2017/1/4   | 2.67 | 2910 | 2   | 72.75 |
| 19 | 河北标德房地产开发有限公司      | 任城镇新兴街南侧       | 2016/12/14 | 0.46 | 505  | 2.2 | 73.52 |
| 20 | 河北标德房地产开发有限公司      | 任城镇新兴街南侧       | 2016/12/14 | 0.15 | 175  | 2.2 | 77.37 |
| 21 | 河北标德房地产开发有限公司      | 任城镇新兴街南侧       | 2016/12/14 | 1.12 | 1250 | 2.2 | 74.08 |
| 22 | 邢台宇丰房地产开发有限公司      | 任城镇光明路西侧       | 2016/11/9  | 0.81 | 940  | 2.6 | 76.79 |
| 23 | 邢台市任源房地产开发有限公司     | 任城镇滏阳路西侧       | 2016/3/21  | 4.26 | 4600 | 2   | 72.60 |

|    |                |                 |            |      |      |     |       |
|----|----------------|-----------------|------------|------|------|-----|-------|
|    | 有限公司           |                 |            |      |      |     |       |
| 24 | 邢台市任源房地产开发有限公司 | 任城镇滏阳路西侧        | 2016/3/21  | 3.62 | 4000 | 2   | 73.70 |
| 25 | 邢台亿凌房地产开发有限公司  | 任城镇裕华路西侧        | 2016/2/22  | 0.20 | 225  | 2.2 | 74.08 |
| 26 | 邢台亿凌房地产开发有限公司  | 任城镇裕华路西侧        | 2016/2/22  | 0.32 | 345  | 2.2 | 72.24 |
| 27 | 河北渚泽建设工程有限公司   | 任城镇永康街北侧        | 2015/12/28 | 6.04 | 6840 | 2   | 75.49 |
| 28 | 邢台市任源房地产开发有限公司 | 任城镇兴隆街北、规划富民路东侧 | 2015/9/22  | 0.28 | 355  | 1.7 | 83.76 |
| 29 | 邢台亿凌房地产开发有限公司  | 任城镇裕华路西侧        | 2015/3/11  | 1.18 | 1280 | 2.2 | 72.07 |
| 30 | 河北天广房地产开发有限公司  | 任县任辛公路北侧        | 2015/3/11  | 2.91 | 3060 | 1.7 | 70.05 |

## ②项目区土地出让单价预测

依据上述任县目前土地出让市场、房地产市场现状，调查发现：估价对象 M1、M2、M3 所在区域及类似区域内，与估价对象用途一致，容积率为 2.0 的土地出让成交价格约在 130-140 万元/亩左右，M4、M5 区域类似土地出让成交价格约在 45-55 万元/亩左右。依据上述情况，结合项目地块所在区位条件、自身条件、市场供需状况，保守估计在当前时点，县城地块 M1-M3 出让地价约为 135 万元/亩，邢湾镇地块出让地价约为 50 万元/亩。

### (2) 土地出让收入预测

依据上述地块面积数据和预测单价，预测项目地块预期收入见下表。

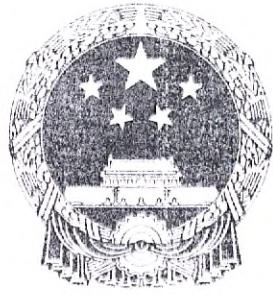
金额单位：人民币万元

| 地块编号  | M1      | M2       | M3       | M4      | M5      | 合计       |
|-------|---------|----------|----------|---------|---------|----------|
| 面积(亩) | 10.41   | 81.46    | 111.55   | 33.66   | 22.07   | 259.15   |
| 均价/亩  | 135     | 135      | 135      | 50      | 50      | 116.72   |
| 出让收入  | 1405.35 | 10997.10 | 15059.25 | 1683.00 | 1103.50 | 30248.20 |

根据上述测算，任县五块地块用于资金平衡土地相关收益的金额为 30,248.20 万元。

#### （四）还本付息的测算

经上述测算，在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，本次评价的任县五个土地储备项目，在土地挂牌出让预期变动不大的情况下，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。



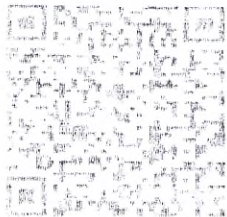
与原件一致  
再复印无效

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911305031059194363N

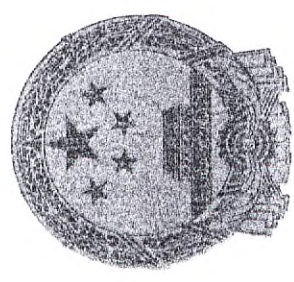
名称 邢台正大会计师事务所邢台有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省邢台市桥西区中街68号正和座1011  
 法定代表人 柳会芳  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 2019年12月12日  
 营业期限 2019年12月12日至2029年12月12日  
 经营范围 审计、验资、代理记账咨询服务、会计账册凭证销售等



登记机关

年 月 日

证书序号: NC 021617



# 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》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台正大会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 檀会芳

办公场所: 河北省邢台市桥西区中华大街988号  
红星美凯龙综合体B座1401

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000155

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 冀财注[1999]108号

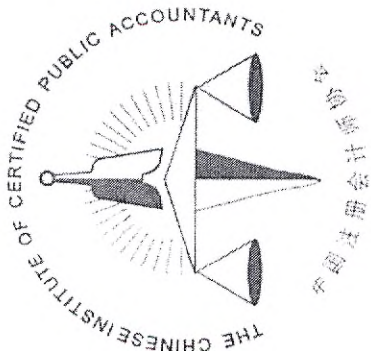
批准设立日期: 1999年12月01日

与原件一致  
再复印无效



发证机关:  
河北省财政厅  
1999年12月1日

中华人民共和国财政部制



姓名: 袁博  
 性别: 男  
 出生日期: 1977.10.03  
 工作单位: 河北正大会计师事务所  
 身份证号码: 130504197710030011  
 Identity card No.:



与原件一致  
 再复印无效

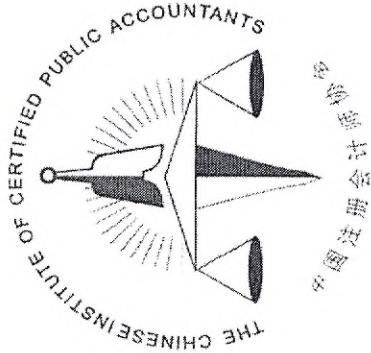


证书编号: 13000155198  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 10 月 1 日  
 Date of Issuance

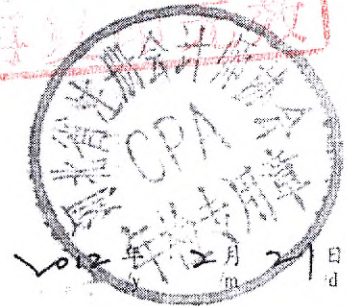
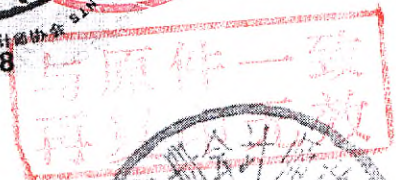




|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 刘树田                |
| Sex   | 男                  |
| 出生日期  | 1946-08-28         |
| 工作单位  | 北京中恒信会计师事务所有限公司    |
| 身份证号码 | 110108194608280111 |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



证书编号: 13000155198  
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: 1994 年 5 月 0 日  
Date of Issuance y m d

## 2018 年平乡县土地储备项目收益与融资平衡 方案专项评价报告

邢金会专审字(2018)第 49 号

平乡县土地储备中心:

我们接受委托,对 2018 年平乡县土地储备项目收益与融资平衡方案进行总体评价。我们的责任是结合项目实际情况对平衡方案做出总体评价。

### 一、项目概况

平乡县土地储备中心拟申请债券资金 4000 万元。结合平乡县实际情况,本次选取了平乡县县城附近的三宗土地收储项目(以下简称本项目)作为此次平乡县土地储备项目募集的用地。

本项目的土地储备机构为平乡县土地储备中心。平乡县土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备。本项目为位于平乡县县城附近的三宗土地。三块土地面积共计 119.84 亩,预计周期为 5 年,预计于 2018 年 6 月启动,2019 年 6 月完成土地收储工作。现土地用途为工业用地,进行收储后,规划出让土地用途为居住。预计 2023 年 6 月前完成全部土地出让工作。

为发挥政府在土地开发建设中的主导作用,引入市场机制、吸引社会各方投资,实现投资主体多元化的投融资模式,本项目计划通过政府财政资金和申请债券资金的方式完成项目建设筹

资。

## 二、方案评价情况

在方案评价过程中，我们结合实际情况，实施了包括现场勘查等我们认为必要的程序，我们相信，我们获取的资料是充分、适当的，为发表方案评价意见提供了基础。现将总体情况报告如下：

### （一）项目预计总投资

委托方提供相关资料显示，本次收储项目预计共需投资 5581 万元，其中：申请债券资金 4000 万元，政府财政资金 1581 万元。

### （二）项目预计出让总收入

参考区域内近期商住用地的出让状况，以及平乡县土地储备中心提供的周边地块出让情况，2017 年商住用地平均出让单价 70.67 万元/亩，2018 年一季度商住用地平均出让单价 116.32 万元/亩。

根据邢台市嘉艺土地房地产评估有限公司出具的（冀）嘉艺[2018]（估）字第 277 号《债券存续期内募投项目收益与融资平衡方案》数据显示，本项目区域近期地价上升趋势明显，本次测算按保守估计土地出让收入 100 万元/亩计算，本项目（119.84 亩）土地出让收入为 11984 万元。

### （三）覆盖倍数测算

本次申请债券资金对应项目拟收储土地面积为 119.84 亩，预计土地出让总收入 11984 万元（119.84 亩\*100 万元/亩），本次拟使用募集资金规模为 4000 万元，利息 800 万元（4%，年 160

万元)，覆盖倍数为 2.50 倍（11984/4800）。

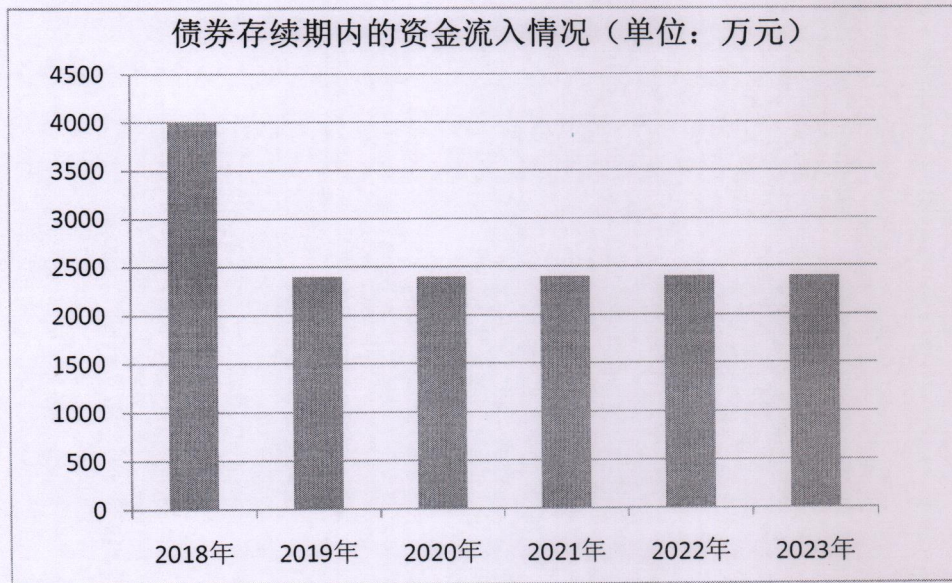
#### （四）评价要素

##### 1、资金充足性

根据项目资金平衡分析的结果，2018 年平乡县土地储备项目的资金覆盖倍数达到 2.50 倍，进行土地收储后，以土地出让收入作为还本付息基础，收入来源充足，能够确保债券还本付息。

##### 2、资金稳定性

图 1 2018 年平乡县土地储备项目



本次申请 4000 万元债券资金，期限为 5 年，发行时间为 2018 年，将于 2023 年到期。根据项目资金平衡分析，分析 2018 年至 2023 年期间项目的资金流入情况见图 1，通过上图我们发现债券存续期内资金流入稳定，每年的资金流入均保持在 2300 万元以上，本项目资金稳定性可以得到保证。

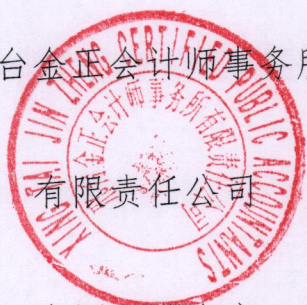
#### （五）评价结论

结合近几年平乡县土地出让地价的总体水平分析判断，在债券存续期内，如土地储备进展顺利，就能尽快完成土地出让工作，

及时获得土地出让收入，能够充分满足本次土地储备项目的还本付息。

附表：项目投资现金流量表

邢台金正会计师事务所



中国 邢台市

中国注册会计师：

郝景海



中国注册会计师：

刘清晨



二〇一八年七月六日

## 附表

项目投资现金流量表

| 年份                 | 0        | 1        | 2        | 3       | 4       | 5       |
|--------------------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 现金流入（土地出让收入）       |          | 2396.80  | 2396.80  | 2396.80 | 2396.80 | 2396.80 |
| 现金流出（债券）（土地征收支出）   | -4000.00 |          |          |         |         |         |
| 现金流出（自有资金）（土地征收支出） | -1581.00 |          |          |         |         |         |
| 资金筹集费（3%）          | -120.00  |          |          |         |         |         |
| 自有资金筹集费（3%）        | -47.43   |          |          |         |         |         |
| 债券利息（4%）           |          | -160.00  | -160.00  | -160.00 | -160.00 | -160.00 |
| 净现金流量（万元）          | -5701.00 | 2236.80  | 2236.80  | 2236.80 | 2236.80 | 2236.80 |
| 净现值（万元）            | -5701.00 | 2033.45  | 1848.60  | 1680.54 | 1527.76 | 1388.88 |
| 累计净现值（万元）          | -5701.00 | -3677.55 | -1818.95 | -138.41 | 1389.35 | 2778.23 |



# 营业执照

副本编号: 1

(副)统一社会信用代码 91130521718347978D

名称 邢台金正会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 邢台市邢州北路  
 法定代表人 郝景海  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 1999年09月30日  
 营业期限 1999年09月30日 至 2019年09月29日  
 经营范围 审计、验资；会计咨询、会计服务、工程造价咨询\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

请于每年6月30日前报送上年度报告  
 遇有即时消息请在20个工作日内公示  
 否则将被列入经营异常名录或严重违法失信名单  
 详询 0319-3215848



登记机关



## 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台金正会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 郝景海

办公场所: 邢台市邢州北路

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000070

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 冀财注[1999]49号

批准设立日期: 1999年9月2日



证书序号: NO.008771

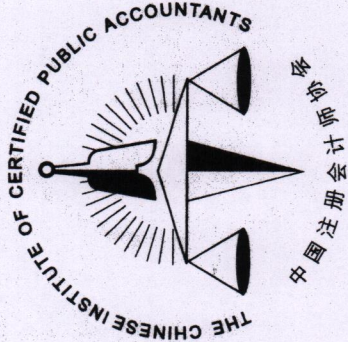
### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅



中华人民共和国财政部制



姓 Full name 郝景海  
 性 Sex 男  
 出生 Date of birth 1958-09-14  
 工作单位 Working unit 邢台正会会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 130502580914125



此复印件与原件一致

2018.7.6

年度检验登记

Annual Registration



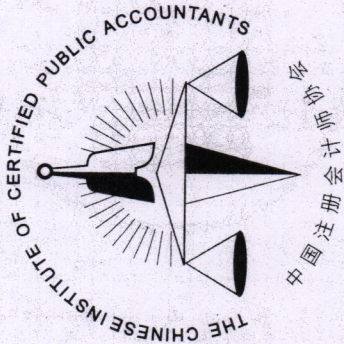
继续有效一年。  
for another year after

证书编号: 130000701032  
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: 1998 年 08 月 0 日  
Date of Issuance /y /m /d





姓名 刘清晨  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1968-07-27  
 Date of birth  
 工作单位 邢台金正会计师事务所有限责任公司  
 Working unit  
 身份证号码 110108196807276032  
 Identity card No.



年度检验合格  
 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: 130000701037  
 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: 2008 年 6 月 18 日  
 Date of Issuance



2018年河北省威县土地储备专项债券  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中咨冀服(2018)060号

项目委托方：威县土地储备中心

咨询企业：北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

河北分所

提出日期：2018年7月5日



# 2018 年河北省威县土地储备专项债券 收益与融资自求平衡 专项评价报告

中咨冀服（2018）060 号

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所作为此次申请发行土地储备专项债券的审计机构,我所对本期债券总体方案及募集资金项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。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申请债券资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

## 一、项目概述

为进一步加强土地管理,全面推进土地供给侧结构性改革,完善土地储备管理制度,着力解决当前土地储备中存在的矛盾和问题,规范土地市场运行,提高建设用地保障能力,促进威县经济社会又好又快发展,2018 年河北省威县土地收储项目工作已于 2018 年开始,目前正在开展

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所  
地址: 河北省邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合楼 1#楼 3 层 309 房间邢台市桥西区公园东街 407 号  
电话: (0319) 2225643 传真: (0319) 2225643 邮政编码: 054000

土地收储前期准备工作，预计于2020-2022年期间进行土地出让。

该项目共有5个子项目，收储该区域土地共计146161.40平方米（219.24亩）并全部用于出让，规划用途均为商业和住宅，目前项目已列入威县2018年土地储备计划，符合土地利用总体规划和城市规划。项目明细如下：

项目建设规模一览表

| 序号 | 子项目名称          | 宗地名称 | 土地收储面积(m <sup>2</sup> ) | 项目地址         | 规划用途      |
|----|----------------|------|-------------------------|--------------|-----------|
| 1  | 史崇羌土地使用权收储项目   | 地块一  | 37034.76                | 交通大街以东、信德路北侧 | 商业用地、居住用地 |
|    |                | 地块二  | 172.26                  | 爱国路南侧、交通大街东侧 | 商业用地、居住用地 |
|    |                | 地块三  | 2846.34                 | 爱国路南侧、交通大街东侧 | 商业用地、居住用地 |
| 2  | 朱兴元土地使用权收储项目   | 地块一  | 16914.64                | 世纪大街东侧、洺水路南侧 | 商业用地、居住用地 |
|    |                | 地块二  | 15892.66                | 晨光大街西侧、洺水路南侧 | 商业用地、居住用地 |
| 3  | 威州城投土地使用权收储项目1 | 地块一  | 29321.64                | 洺水路南侧、腾飞路西侧  | 商业用地、居住用地 |
| 4  | 威州城投土地使用权收储项目2 | 地块一  | 26802.12                | 光明路北侧、交通大街东侧 | 商业用地、居住用地 |
| 5  | 全德翰土地使用权收储项目   | 地块一  | 17176.98                | 顺城路北侧、腾飞路    | 商业用地、居住用地 |
| 合计 |                |      | 146161.40               |              |           |

为发挥政府在土地储备项目的主导作用，引入市场机制，吸引企业投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本次项目计划通过自筹资金和申请债券资金来完成项目的建设投资。

## 二、本期债券应付本息情况

该项目申请债券资金共计10000万元。假设债券票面利率4.5%，发行期限为五年，在债券存续期每年支付债券利息，到期后一次性偿还本

金，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息明细表 单位：万元

| 序号 | 项目       | 合计    | 储备工程期 |       | 预计土地出让期 |       |       |       |
|----|----------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
|    |          |       | 2018  | 2019  | 2020    | 2021  | 2022  | 2023  |
| 一  | 专项债券借款偿还 |       |       |       |         |       |       |       |
| 1  | 期初借款余额   |       | 10000 | 10000 | 10000   | 10000 | 10000 | 10000 |
| 2  | 当期还本付息   | 12250 |       | 450   | 450     | 450   | 450   | 10450 |
|    | 其中：还本    | 10000 |       |       |         |       |       | 10000 |
|    | 付息       | 2250  |       | 450   | 450     | 450   | 450   | 450   |
| 3  | 期末借款余额   |       | 10000 | 10000 | 10000   | 10000 | 10000 | 0     |

### 三、产生的净现金流入

#### （一）预计土地出让收入

项目预计土地出让收入主要为债券存续期内本项目规划的土地出让收入，根据威县近三年土地公开出让情况，威县主城区的商住用地土地出让平均价格在 71.93 万元 / 亩。由于资源稀缺有限，威县的地价连续多年稳步提升。随着京津冀协同发展工作的不断深入，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

本项目将威县五个子项目的土地出让收入作为项目全部收入来源，根据威县 2018 年土地收储计划，可出让用地为 219.24 亩，全部为商业和住宅用地。土地出让价格参考 2018 年威县各子项目土地出让评估报告及最新用地出让情况为基准价，以每年增幅 5% 进行测算，并根据现行政策，需要上交上级财政土地出让收入的 16%，剩余作为本级收入留存，经测算本项目债券存续期内土地预计总收入 19619 万元，净收益 6477 万元。

## 收入预测表

单位：万元

| 年限   | 预测商住土地出让单价（万元/亩） | 土地出让面积         |         |             | 收入合计（万元） |
|------|------------------|----------------|---------|-------------|----------|
|      |                  | 债券存续期内可出让面积（亩） | 预计土地出让率 | 当期土地出让面积（亩） |          |
| 2018 | 76.86            |                |         |             |          |
| 2019 | 80.70            |                |         |             |          |
| 2020 | 84.74            | 219.24         | 30%     | 65.78       | 5574.19  |
| 2021 | 88.98            | 219.24         | 30%     | 65.78       | 5853.10  |
| 2022 | 93.43            | 219.24         | 40%     | 87.68       | 8191.71  |
| 合计   |                  |                | 100%    | 219.24      | 19619    |

## (二) 净现金流入预测

## 项目净现金流量表

单位：万元

| 序号  | 项目           | 合计     | 储备工程期  |      | 预计土地出让期 |      |      |        |
|-----|--------------|--------|--------|------|---------|------|------|--------|
|     |              |        | 2018   | 2019 | 2020    | 2021 | 2022 | 2023   |
| 一   | 经营活动净现金流量    | 19619  |        | 0    | 5574    | 5852 | 8193 | 0      |
| 1   | 现金流入         | 19619  |        | 0    | 5574    | 5852 | 8193 | 0      |
| 1.1 | 经营收入         | 19619  |        | 0    | 5574    | 5852 | 8193 | 0      |
| 2   | 现金流出         | 0      |        | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.1 | 经营成本         | 0      |        | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.2 | 相关税费及税金附加    | 0      |        | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.3 | 增值税额         | 0      |        | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.4 | 所得税          | 0      |        | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 二   | 储备工程活动净现金流量  | -10892 | -10446 | -446 | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1   | 现金流入         | 0      |        |      |         |      |      |        |
| 2   | 现金流出         | 10892  | 10446  | 446  | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 2.1 | 储备工程投资/特许经营权 | 10892  | 10446  | 446  | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 2.2 | 流动资金         | 0      | 0      | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 三   | 筹资活动净现金流量    | -1358  | 10446  | -4   | -450    | -450 | -450 | -10450 |
| 1   | 现金流入         | 10892  | 10446  | 446  | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.1 | 储备工程自有资金     | 892    | 446    | 446  | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.2 | 储备工程债务资金     | 10000  | 10000  | 0    | 0       | 0    | 0    | 0      |
| 1.3 | 流动自有资金       | 0      |        |      | 0       |      |      |        |
| 1.4 | 流动资金借款       | 0      |        |      |         |      |      |        |
| 2   | 现金流出         | 12250  | 0      | 450  | 450     | 450  | 450  | 10450  |

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所

地址：河北省邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合楼1#楼3层309房间

电话：(0319) 2225643 传真：(0319) 2225643 邮政编码：054000

第4页共5页

|     |            |       |   |      |      |       |       |        |
|-----|------------|-------|---|------|------|-------|-------|--------|
| 2.1 | 初始储备工程期利息  | 0     | 0 | 0    |      |       |       |        |
| 2.2 | 专项债券借款利息偿还 | 2250  | 0 | 450  | 450  | 450   | 450   | 450    |
| 2.3 | 专项债券借款本金偿还 | 10000 |   | 0    | 0    | 0     | 0     | 10000  |
| 四   | 净现金流量      | 7369  | 0 | -450 | 5124 | 5402  | 7743  | -10450 |
| 五   | 累计净现金流量    |       | 0 | -450 | 4674 | 10076 | 17819 | 7369   |

#### 四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为该项目土地出让收入 19619 万元。通过对债券募投收益和覆盖债券还本付息的测算，本项目覆盖倍数为 1.60。

#### 五、总体评价

根据测算，本项目覆盖倍数为 1.60，充分满足 2018 年河北省威县土地储备专项债券的还本付息要求。

综上所述，通过申请债券资金的方式满足部分 2018 年河北省威县土地储备建设的资金需求。

北京中咨新世纪会计师事务所



有限公司河北分所

中国·邢台

中国注册会计师



耿东伟

中国注册会计师



王利军

二零一八年七月五日



请于每年1月1日至6月30日报送上年企业年度报告  
 逾期不报的企业将被列入经营异常名录  
 咨询电话 0319-2123593

# 营业执照

副本编号: 3-1

(副本)

统一社会信用代码 911305005689340847

名称 北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所  
 类型 有限责任公司分公司  
 营业场所 河北省邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合楼1#楼3层309房间  
 负责人 张玉冬  
 成立日期 2011年02月15日  
 营业期限  
 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、清算事宜中的审计业务,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,出具相应的审计报告;会计业务咨询服务。(法律、行政法规、国务院禁止经营除外,限制经营待取得许可证后方可经营)

原件核对一致



登记机关



[www.hebsczfjyxx.gov.cn](http://www.hebsczfjyxx.gov.cn)

证书序号: NO.503217

## 说明

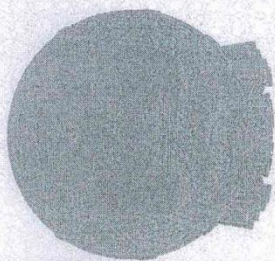
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅

二〇一一年二月一日

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所

负责人: 张玉冬

办公场所: 邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合1#楼3层309房间

分所编号: 110003701307

批准设立文号: 冀财会[2011]3号

批准设立日期: 2011-02-11

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2007年1月23日  
by 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2008年1月23日  
by 月 日

与原件核对一致



|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 姓名                | 耿彦伟             |
| 性别                | 男               |
| 出生日期              | 1969-10-13      |
| 工作单位              | 邢台新世纪会计师事务所     |
| 身份证号码             | 130502691013157 |
| Identity card No. |                 |



年度检验  
Annual Renewal



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

一年  
after

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  
年 月 日



与原件核对一致

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 姓名    | 王国强               |
| 性别    | 男                 |
| 出生日期  | 1971-01-07        |
| 工作单位  | 河北省衡水市桃城区北新街世纪北新街 |
| 身份证号  | 130502710107123   |
| 身份证号码 | 130502710107123   |



## 2018 年清河县土地储备项目

### 收益与融资自求平衡方案

#### 专项评价报告

邢金会专审字 (2018) 第 39 号

清河县土地储备中心:

我们接受委托,对 2018 年清河县土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行专项评价。我们的责任是结合项目实际情况对平衡方案做出总体评价。

#### 一、项目概况

清河县土地储备中心拟申请债券资金,用于土地储备专项资金。结合清河县实际情况,本次选取了清河县三宗土地收储项目(以下简称本项目)作为此次清河县土地储备项目募集的用地。

本项目的土地储备机构为清河县土地储备中心。清河县土地储备中心系被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构,有资格实施储备地块的土地储备。本项目为位于清河县的三宗土地,宗地一土地面积 66.76 亩;宗地二土地面积 79.99 亩;宗地三土地面积 71.53 亩。三宗收储土地面积共计 218.28 亩,预计周期为 5 年,预计于 2018 年 6 月启动征地工作,2019 年 6 月完成土地收储工作。现土地用途为工业用地,进行收储后,规划出让土地用途

为居住，预计 2023 年 6 月前完成全部土地出让工作。

为发挥政府在土地开发建设中的主导作用，引入市场机制、吸引社会各方投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本项目计划通过申请债券资金方式完成项目建设筹资。

## 二、方案评价情况

在方案评价过程中，我们结合实际情况，实施了包括现场勘查等我们认为必要的程序，我们相信，我们获取的资料是充分、适当的，为发表方案评价意见提供了基础。现将总体情况报告如下：

### （一）项目预计总投资

委托方提供相关资料显示，本次储备项目共需投资 18000 万元，其中：债券资金 18000 万元。

### （二）项目预计出让总收入

参考区域内近期商住用地的出让状况，以及清河县土地储备中心提供的周边地块出让情况，2016 年商住用地平均出让单价 81.75 万元/亩，2017 年商住用地平均出让单价 92.00 万元/亩。

根据邢台市金地天瑞房地产估价有限公司出具的（冀）金地天瑞[2018]（债）字第 068 号《债券存续期内募投项目收益与融资平衡方案》数据显示，本项目区域近期地价上升趋势明显，本次测算按保守估计土地出让收入 150 万元/亩计算，本项目（218.28 亩）土地出让收入为 32742 万元。

### （三）覆盖倍数测算

本次申请债券资金对应项目拟收储土地面积为 218.28 亩，预

计土地出让总收入 32742 万元 (218.28 亩\*150 万元/亩)，本次拟使用募集资金规模为 18000 万元，利息 3600 万元 (4%，每年 720 万元)，覆盖倍数为 1.52 倍 (32742/21600)。

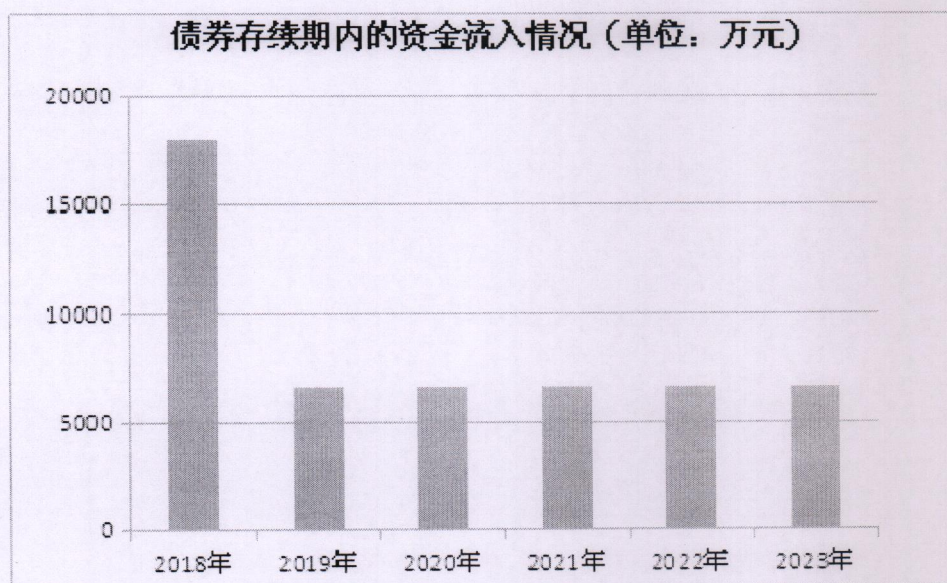
#### (四) 评价要素

##### 1、资金的充足性

根据项目资金平衡分析的结果，以土地出让收入作为还本付息基础，收入来源充足，覆盖债券本息倍数达到 1.52 倍，能够确保债券还本付息。

##### 2、资金的稳定性

图 1：2018 年清河县三宗土地收储项目



本次申请 18000 万元债券资金的期限为 5 年，发行时间为 2018 年，将于 2023 年到期。根据项目资金平衡分析，分析 2018 年至 2023 年期间项目的资金流入情况见图 1，通过上图我们发现债券存续期内资金流入稳定，每年的资金流入均保持在 6500 万元以上，本项目资金稳定性可以得到保证。

(五) 评价结论

结合近几年清河县土地出让地价的总体水平分析判断，在债券存续期内，如土地储备进展顺利，就能尽快完成土地出让工作，及时获得土地出让收入，能够充分满足本次土地储备项目的还本付息。

附表：项目投资现金流量表

邢台金正会计师事务所  
有限责任公司

中国 邢台市



中国注册会计师：

郝景海



中国注册会计师：

文海堂

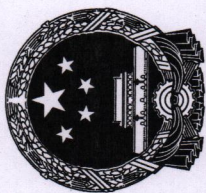


二〇一八年六月十三日

## 附表

项目投资现金流量表

| 年份           | 0         | 1         | 2        | 3        | 4       | 5       |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|---------|---------|
| 现金流入（土地出让收入） |           | 6548.40   | 6548.40  | 6548.40  | 6548.40 | 6548.40 |
| 现金流出（土地收储支出） | -18000.00 |           |          |          |         |         |
| 资金筹集费（3%）    | -540.00   |           |          |          |         |         |
| 债券利息（4%）     |           | -720.00   | -720.00  | -720.00  | -720.00 | -720.00 |
| 净现金流量（万元）    | -18540.00 | 5828.40   | 5828.40  | 5828.40  | 5828.40 | 5828.40 |
| 净现值（万元）      | -18540.00 | 5298.55   | 4816.86  | 4378.96  | 3980.88 | 3618.98 |
| 累计净现值（万元）    | -18540.00 | -13241.45 | -8424.59 | -4045.63 | -64.75  | 3554.23 |



# 营业执照

副本编号: 1

(副)统一社会信用代码 91130521718347978D

名称 邢台金正会计师事务所有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 邢台市邢州北路  
 法定代表人 郝景海  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 1999年09月30日  
 营业期限 1999年09月30日 至 2019年09月29日  
 经营范围 审计、验资；会计咨询、会计服务、工程造价咨询\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

请于每年月日至月日填报企业年度报告  
 遇有即时信息请在20个工作日内公示  
 否则被列入经营异常名录或企业信用信息公示系统  
 详询 0319-3215848



登记机关 2018 年 月 日



## 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台金正会计师事务所  
有限责任公司

主任会计师: 郝景海

办公场所: 邢台市邢州北路

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 13000070

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 冀财注[1999]49号

批准设立日期: 1999年9月2日



证书序号: NO.008771

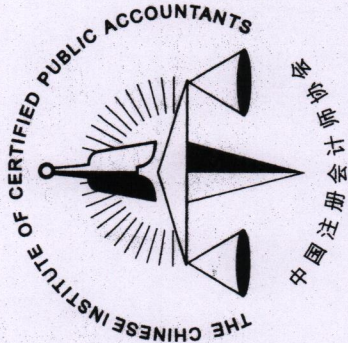
### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅



中华人民共和国财政部制



郝景海  
 姓 Full name 男  
 性 Sex 1958-09-14  
 出生 Date of birth  
 工作单位 Working unit 邢台正会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 130502580914125



年度检验登记

Annual Registration



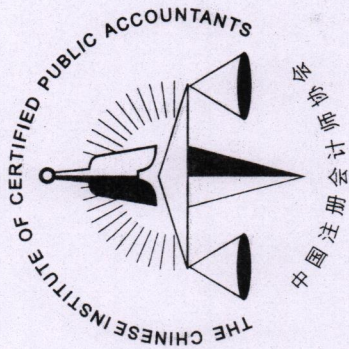
继续有效一年。  
for another year after

证书编号: 130000701032  
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: 1998 年 08 月 0 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d





|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 文海堂                |
| Full name         |                    |
| 性别                | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1972-06-01         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 邢台金正会计师事务所有限公司     |
| Working unit      |                    |
| 身份证号码             | 130503197206010704 |
| Identity card No. |                    |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



格，继续有效一年。  
d for another year after

证书编号: 130000701039  
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: 2017 年 03 月 29 日  
Date of Issuance /y /m /d

# 2018 年临西县土地储备项目 收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

邢天会专评字（2018）第 154 号

我们接受临西县土地储备中心委托，对 2018 年临西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》。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，本次评价的临西县土地储备项目，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的平衡。

总体评价结果如下：

## 1、应付本息情况

临西县土地储备涉及的邢台美的客股份有限公司土地收储项目，拟融资金额 3000 万元，假设融资年利率 4.5%，期限五年，偿付方式为每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，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 | 本期偿还本金 | 期末本金金额 | 融资利率% | 应付利息 |
|-----|--------|--------|--------|-------|------|
| 第一年 | 3000   |        | 3000   | 4.5   | 135  |
| 第二年 | 3000   |        | 3000   | 4.5   | 135  |
| 第三年 | 3000   |        | 3000   | 4.5   | 135  |
| 第四年 | 3000   |        | 3000   | 4.5   | 135  |
| 第五年 | 3000   | 3000   |        | 4.5   | 135  |
| 合计  |        | 3000   |        |       | 675  |

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

临西县土地储备中心拟对邢台美的客股份有限公司地块土地收储项目，未来规划为住宅、商业用地，该项目符合临西县发展规划整体布局，有利于企业发展壮大，对促进全县食品工业事业抱团发展和水平整体提升有重要意义。住宅、商业基准地价参考出让土地价格，依据近三年临西县 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

临西县 2015-2017 年全县生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 8.0%、8.5%、8.1%，近三年平均增速 8.2%。预计 2018 年 GDP 增长 8%，此次预测按照 2018 年预计增速计算土地价格的增长，即 8.0%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设临西县土地储备涉及的邢台美的客股份有限公司地块土地收储项目，自融资日起于五年内按计划土地出让完毕。按照保守性原则土地挂牌交易收入，以 2015 年至 2018 年第一季度商住土地交易价格平均值为基础，按此次预测土地价格增长速度 8.0%，考虑 2017 年基准地价调整后计算，预计土地收入 6889.09 万元，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<br>8%的 100% | 按 2018 年 GDP 增速<br>8%的 90% | 按 2018 年 GDP 增速<br>8%的 80% |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 临西县土地储备中心邢台美的客<br>股份有限公司土地储备项目 | 6889.09                     | 6200.18                    | 5511.27                    |

## (3) 预期土地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土地出让收入，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查询，预期土地出让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，且两年内按计划出让完毕：按2018年GDP增速8%的100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.87，按2018年GDP增速8%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.69，按2018年GDP增速8%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.5，如下表：

表一：

按2018年GDP增速8%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    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第二年    |        | 135 | 135  | 6889.09 |       | 6889.09 |
| 第三年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第四年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第五年    | 3000   | 135 | 3135 |         | 675   | 675     |
| 合计     | 3000   | 675 | 3675 | 6889.09 | 675   | 7564.09 |
| 本息覆盖倍数 |        |     | 1.87 |         |       |         |

表二：

按2018年GDP增速8%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      |
| 第一年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第二年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第三年    |        | 135 | 135  | 6200.18 |       | 6200.18 |
| 第四年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第五年    | 3000   | 135 | 3135 |         | 675   | 675     |
| 合计     | 3000   | 675 | 3675 | 6200.18 | 675   | 6875.18 |
| 本息覆盖倍数 |        |     | 1.69 |         |       |         |

表三:

按 2018 年 GDP 增速 8% 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    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第二年    |        | 135 | 135  | 5511.27 |       | 5511.27 |
| 第三年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第四年    |        | 135 | 135  |         |       |         |
| 第五年    | 3000   | 135 | 3135 |         | 675   | 675     |
| 合计     | 3000   | 675 | 3675 | 5511.27 | 675   | 6186.27 |
| 本息覆盖倍数 |        |     | 1.5  |         |       |         |

附件: 项目收益及现金流入评价说明



中国 ● 邢台

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018年7月6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

本次预测以临西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，编制临西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

本次拟收储邢台美的客食品股份有限公司地块项目，位于邢台市临西县，该区域道路条件较好，通达度较高，对外交通便利。自然环境质量较优，四周多为新建住宅小区，基础设施水平完善，公用设施配套齐全。计划收储土地面积 60.765 亩，预计 2018 年 11 月完成收储工作。项目总投资 3849.8959 万元，其中：自筹资金 849.8959 万元，拟融资 3000 万元。

##### 2、项目内容与规模

依委托方提供数据,本次拟征收 60.765 亩。本次收储的土地用于商业、住宅,预计 2022 年出让完毕。

### 3、投资估算与资金筹措方式

(1) 临西县土地收储项目涉及的邢台美的客食品股份有限公司地块 60.765 亩,项目发生费用包含征地征收费、土地平整费、地上附着物补偿费等投资成本合计约 63.357 万元/亩,总投资预计 3849.8959 万元。

#### (2) 资金筹措方式

本次临西县土地储备涉及的邢台美的客食品股份有限公司地块土地收储项目,其资金筹措方式采取自筹和申请债券资金方式,其中:自筹 849.8959 万元,债券资金 3000 万元。

### 4、资金平衡

本项目土地收储完成,出让供地可实现土地收入 6889.09 万元,项目投资回收期 0.65 年,财务内部收益率 65.84%,财务净现值 1785.65 万元,上交税金 279.00 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。本项目通过债券资金收储土地,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、土地出让价格预测

经查询,本区域近三年共出让商住土地 673.72 亩,总出让价格 72800.7402 万元,平均 108.06 万元/亩。住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格,依据临西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,预测得出土地出让收入为 6889.09 万元。

2015至2018年第一季度临西县商住土地出让情况表

| 用地单位            | 位置                              | 出让面积(亩) | 用途         | 出让价款(万元)  | 备注 |
|-----------------|---------------------------------|---------|------------|-----------|----|
| 2015年           |                                 |         |            |           |    |
| 临西县润凯房地产开发有限公司  | 临西县城长江路北侧(阳光宾馆西侧)               | 56.48   | 其他普通商品住房用地 | 2460      |    |
| 临西县通泰天然气有限公司    | 临西县运河工业园区内肃临路东侧(临西县通泰天然气有限公司北侧) | 1.17    | 其他商服用地     | 45        |    |
| 临西县泰源天然气销售有限公司  | 临西县运河工业园区内肃临路东侧(临西县通泰天然气南侧)     | 5.16    | 批发零售用地     | 200       |    |
| 河北敬荣房地产开发有限公司   | 临西县清泉大街西                        | 7.25    | 其他普通商品住房用地 | 450       |    |
| 河北敬荣房地产开发有限公司   | 临西县运河路北侧                        | 11.32   | 其他普通商品住房用地 | 800       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县运河工业园区内纬六路南侧                 | 9.51    | 公共设施用地     | 165       |    |
| 河北圣瑞达物流有限公司     | 临西县北环路北侧、阳光大街西侧                 | 50.00   | 仓储用地       | 820       |    |
| 小计              |                                 | 140.89  |            | 4940      |    |
| 2016年           |                                 |         |            |           |    |
| 河北高鑫房地产开发有限公司   | 县城长江路南侧                         | 27.94   | 其他商服用地     | 1190      |    |
| 临西县润凯房地产开发有限公司  | 临西县城长江路北侧                       | 66.66   | 其他普通商品住房用地 | 2700      |    |
| 河北高鑫房地产开发有限公司   | 县城长江路南侧                         | 49.24   | 其他商服用地     | 2100      |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城玉兰路北侧(原县财政局)                | 3.47    | 其他商服用地     | 285       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城清湖街西侧(原县质监局)                | 2.33    | 其他商服用地     | 230       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城运河路南侧(原县工商局)                | 3.83    | 其他商服用地     | 400       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城清湖街西侧(原县卫生局、司法局)            | 7.49    | 其他商服用地     | 720       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城运河路北侧(原县人口和计划生育局)           | 3.72    | 其他商服用地     | 480       |    |
| 临西县正和城市建设投资有限公司 | 临西县城玉兰路南侧(原县教育局)                | 6.06    | 其他商服用地     | 650       |    |
| 房嫣然             | 临西县河西镇西环路西侧                     | 6.62    | 其他商服用地     | 270       |    |
| 临西县同友房地产开发有限公司  | 临西县泰山路南侧(银泉街东侧)                 | 36.46   | 其他普通商品住房用地 | 2600      |    |
| 小计              |                                 | 213.82  |            | 11,625.00 |    |
| 2017年           |                                 |         |            |           |    |

|     |          |      |            |          |  |
|-----|----------|------|------------|----------|--|
| 陈维柱 | 南环路北侧    | 0.35 | 其他商服用地     | 30.9088  |  |
| 王纪秋 | 河西镇大米庄   | 0.30 | 其他普通商品住房用地 | 7.5192   |  |
| 杨立松 | 平安街一巷    | 0.18 | 其他普通商品住房用地 | 7.8832   |  |
| 王金红 | 河西镇顺河街东侧 | 0.31 | 其他商服用地     | 36.4104  |  |
| 高尚恩 | 河西镇北队    | 0.43 | 其他普通商品住房用地 | 10.9408  |  |
| 刘春永 | 邯临公路南侧   | 1.43 | 其他商服用地     | 145.9016 |  |
| 陈维俊 | 南环路北侧    | 0.35 | 其他商服用地     | 30.8672  |  |
| 张双跃 | 县城建设街西五巷 | 0.23 | 其他普通商品住房用地 | 9.5264   |  |
| 孟祥娟 | 清渊街东侧    | 0.26 | 其他普通商品住房用地 | 12.0016  |  |
| 高尚恩 | 河西镇北队    | 0.43 | 其他普通商品住房用地 | 10.9408  |  |
| 刘玉光 | 平安大街西侧   | 3.43 | 其他普通商品住房用地 | 126.9944 |  |
| 刘天祥 | 清泉街西侧    | 0.45 | 其他普通商品住房用地 | 20.6856  |  |
| 杨桂帅 | 清渊街东侧    | 0.20 | 其他普通商品住房用地 | 9.1624   |  |
| 薛绍飞 | 运河西路南侧   | 0.88 | 其他商服用地     | 93.9536  |  |
| 孙善兵 | 阳光大街西侧   | 0.17 | 其他商服用地     | 44.2     |  |
| 张长华 | 玉兰路南侧    | 0.98 | 其他商服用地     | 101.0984 |  |
| 宁继安 | 阳光大街东侧   | 0.11 | 其他商服用地     | 22.6408  |  |
| 薛宗禹 | 运河西路南侧   | 0.87 | 其他商服用地     | 93.6312  |  |
| 薛绍辉 | 运河西路南侧   | 0.46 | 其他商服用地     | 47.8712  |  |
| 张述仁 | 阳光大街东侧   | 0.06 | 其他商服用地     | 10.1296  |  |
| 吴争  | 运河西路南侧   | 0.87 | 其他商服用地     | 90.272   |  |
| 薛克启 | 运河西路南侧   | 0.28 | 其他商服用地     | 28.5168  |  |
| 徐天佑 | 玉兰路南侧    | 0.37 | 其他普通商品住房用地 | 12.5528  |  |
| 谷秀云 | 阳光大街东侧   | 1.70 | 其他普通商品住房用地 | 88.9928  |  |
| 张振周 | 县城商贸城内   | 0.12 | 其他商服用地     | 15.3296  |  |
| 李广敏 | 县城商贸城内   | 0.24 | 其他商服用地     | 29.9416  |  |
| 闫东华 | 阳光大街东侧   | 0.11 | 其他商服用地     | 28.0176  |  |
| 田培霞 | 清渊街东侧    | 0.52 | 其他普通商品住房用地 | 22.8904  |  |
| 李祖龙 | 平安大街西侧   | 0.09 | 其他商服用地     | 9.1728   |  |
| 胡成江 | 平安大街西侧   | 0.08 | 其他商服用地     | 16.0368  |  |
| 刘鹏  | 县城顺利街    | 0.30 | 其他普通商品住房用地 | 14.0296  |  |
| 李博  | 龙兴路南侧    | 0.48 | 其他普通商品住房用地 | 20.9872  |  |

|                |          |        | 地          |            |  |
|----------------|----------|--------|------------|------------|--|
| 杜明善            | 临西县西大街   | 0.24   | 其他普通商品住房用地 | 10.8576    |  |
| 李祖光            | 平安大街西侧   | 0.09   | 其他商服用地     | 9.1728     |  |
| 李祖光            | 平安大街西侧   | 0.09   | 其他商服用地     | 9.1728     |  |
| 张英秀            | 阳光大街东侧   | 0.93   | 其他普通商品住房用地 | 43.2432    |  |
| 杜心武            | 玉兰路南侧    | 0.37   | 其他商服用地     | 35.1208    |  |
| 杜文静            | 河西北环路北侧  | 0.48   | 其他商服用地     | 69.888     |  |
| 张东光            | 阳光大街东侧   | 0.63   | 其他商服用地     | 161.8448   |  |
| 临西县昌盛机电物资经销部   | 泰山路南     | 3.74   | 其他商服用地     | 698.5784   |  |
| 吴月林            | 河西镇顺河街西侧 | 3.06   | 其他商服用地     | 363.9896   |  |
| 闫建军            | 阳光大街东侧   | 0.20   | 其他商服用地     | 41.5064    |  |
| 张子岭            | 运河路北侧    | 0.59   | 其他普通商品住房用地 | 63.7832    |  |
| 赵文浩            | 河西镇商业街北侧 | 0.17   | 其他商服用地     | 24.9704    |  |
| 马龙祥            | 平安大街东侧   | 0.20   | 其他商服用地     | 40.4144    |  |
| 崔东军            | 河西镇商业街南侧 | 0.17   | 其他普通商品住房用地 | 5.1282     |  |
| 吴玉亮            | 平安大街西侧   | 0.25   | 其他商服用地     | 27.144     |  |
| 临西县润凯房地产开发有限公司 | 黄河路南侧    | 30.86  | 其他普通商品住房用地 | 6800       |  |
| 陈维俊            | 南环路北侧    | 0.35   | 其他商服用地     | 30.8672    |  |
| 小计             |          | 59.81  |            | 9,716.60   |  |
| 合计             |          | 673.72 |            | 72800.7402 |  |

邢台美的客食品股份有限公司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)       |           |         | 6889.09 | -       | -       | -       |
| 现金流出(债券部分)(土地收储支出) | -3000     | -       | -       | -       | -       | -       |
| 现金流出(自有资金)(土地收储支出) | -849.8959 | -       | -       | -       | -       | -       |
| 债券资金筹集费(3%)        | -90       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 自有资金筹资费(3%)        | -25.4968  | -       | -       | -       | -       | -       |
| 债券利息(4.5%)         |           | -135    | -135    | -135    | -135    | -135    |
| 净现金流量(万元)          | -3965.40  | 6754.09 | -135    | -135    | -135    | -135    |
| 净现值(万元)            | -3965.40  | 6140.08 | -111.57 | -101.43 | -92.21  | -83.82  |
| 累计净现值(万元)          | -3965.40  | 2174.68 | 2063.11 | 1961.68 | 1869.47 | 1785.65 |

根据上述测算，在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，本次评价的临西县土地储备涉及的邢台美的客股份有限公司土地收储项目，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。

2018年7月6日



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911305035924911643

名称 邢台天桥会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 河北省邢台市桥西区中华大街158号综合1#楼407号

执行事务合伙人 张金良

成立日期 2012年03月28日

合伙期限

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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



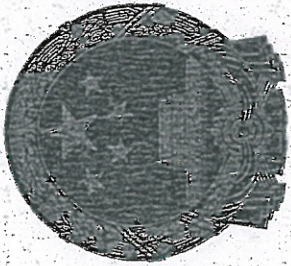
此复印件与原件一致



登记机关

2017 (3) 453 28  
年 月 日

证书序号: NO. 021605



# 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 邢台天桥会计师事务所

主任会计师: 张金良

办公场所: 邢台市桥西区中华大街158号综合1#楼407号

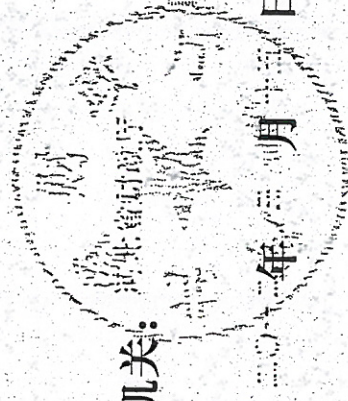
组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 13050012

10万元

批准设立文号: 冀财会[2012]15号

批准设立日期: 2012-03-15



发证机关:

二〇一二年三月十五日

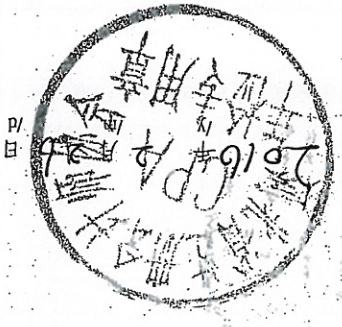
中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 张金良  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1972-11-11  
 工作单位 Working unit 邢台天桥会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 130502197211111212



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 继续有效一年。  
 for another year after

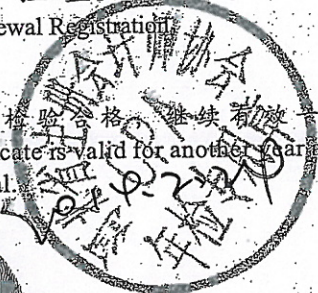


证书编号: 130001551987  
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2008 年 05 月 26日  
 Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



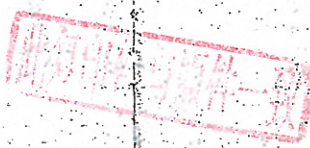
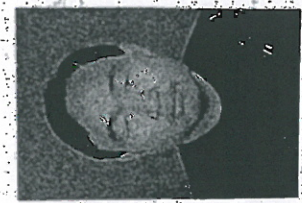
证书编号: 130000681028  
No. of Certificate

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                | 赵青杰             |
| 性别                | 男               |
| 出生日期              | 1963-12-14      |
| 工作单位              | 邢台亨昌会计师事务所      |
| 身份证号码             | 132228631214003 |
| Identity card No. |                 |



2018 年河北省沙河市土地储备项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中咨冀服(2018)059号

项目委托方：沙河市土地储备中心

咨询机构：北京中咨新世纪会计师事务所有限公司

河北分所

提出日期：2018年7月4日

# 2018年河北省沙河市土地储备项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

中咨冀服(2018)059号

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所作为沙河市土地储备中心申请发行专项债券的审计机构,我所对本项目总体方案及募集资金项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。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申请债券资金之目的使用,不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

## 一、项目概述

为进一步加强土地管理,全面推进土地供给侧结构性改革,完善土地储备管理制度,着力解决当前土地储备中存在的矛盾和问题,规范土地市场运行,提高建设用地保障能力,促进我市经济社会又好又快发展,沙河市市区地块土地收储项目工作已于2018年开始,目前正在开展土

地收储前期准备工作，预计于2020-2022年期间进行土地出让。

该项目位于沙河市市区，收储该区域土地996亩并全部用于出让，规划用途为商业和住宅。目前项目已列入《沙河市2018年土地储备计划》，符合土地利用总体规划和城市规划。

为发挥政府在土地储备项目的主导作用，引入市场机制，吸引企业投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本次项目计划通过自筹资金和申请债券资金来完成项目的建设投资。

## 二、本期债券应付本息情况

沙河市土地收储项目，拟申请债券资金7000万元，期限为五年。假设债券票面利率4.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期后一次性偿还本金，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息明细表 单位：万元

| 项目      | 年限   | 期初借款余额 | 当期还本付息 |      |      | 期末借款余额 |
|---------|------|--------|--------|------|------|--------|
|         |      |        | 本息合计   | 还本   | 付息   |        |
| 储备工程期   | 2018 | 7000   |        |      |      | 7000   |
|         | 2019 | 7000   | 315    |      | 315  | 7000   |
| 预计土地出让期 | 2020 | 7000   | 315    |      | 315  | 7000   |
|         | 2021 | 7000   | 315    |      | 315  | 7000   |
|         | 2022 | 7000   | 315    |      | 315  | 7000   |
|         | 2023 | 7000   | 7315   | 7000 | 315  | 0      |
| 合计      |      |        | 8575   | 7000 | 1575 |        |

## 三、产生的净现金流入

### （一）预计土地出让收入

项目预计土地出让收入主要为债券存续期内本项目规划的土地出让收入，根据沙河市近三年土地公开出让情况，沙河市主城区的商住用地土地出让平均价格在62.7万元/亩。由于资源稀缺有限，沙河市的

地价连续多年稳步提升。随着京津冀协同发展工作的不断深入，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

本项目将沙河市市区地块土地出让收入作为项目全部收入来源，根据沙河市2018年土地收储计划，可出让用地为996亩，全部为商业和住宅用地。土地出让价格参考最近沙河市最新用地出让情况，本次测算土地出让价格以商业和住宅用地69.15万元/亩为基准价并以每年增幅5%进行测算，本项目用地出让价格预计为80.24万元/亩，土地预计总收入70723.32万元。

收入预测表 单位：万元

| 年限   | 预测商用土地<br>出让单价<br>(万元/亩) | 土地出让面积                 |             |                 | 收入合计<br>(万元) | 扣除上交<br>(16%)后收<br>入 |
|------|--------------------------|------------------------|-------------|-----------------|--------------|----------------------|
|      |                          | 债券存续期<br>内可出让面<br>积(亩) | 预计土地出<br>让率 | 当期土地出<br>让面积(亩) |              |                      |
| 2018 | 72.61                    |                        |             |                 |              |                      |
| 2019 | 76.24                    |                        |             |                 |              |                      |
| 2020 | 80.05                    | 996                    | 30%         | 298.8           | 23918.87     |                      |
| 2021 | 84.05                    | 996                    | 30%         | 298.8           | 25114.81     |                      |
| 2022 | 88.25                    | 996                    | 40%         | 398.4           | 35160.74     |                      |
| 合计   |                          |                        | 100%        | 996             | 84194.42     | 70723.32             |

注：根据现行政策，需要上交上级财政土地出让收入的16%，剩余作为本级留存。

## (二) 净现金流入预测

项目净现金流量表 单位：万元

| 序号  | 项目            | 合计    | 储备工程期 |       | 预计土地出让期 |       |       |       |
|-----|---------------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
|     |               |       | 2018年 | 2019年 | 2020年   | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| 一   | 经营活动净<br>现金流量 | 70723 |       | 0     | 20092   | 21096 | 29535 | 0     |
| 1   | 现金流入          | 70723 |       | 0     | 20092   | 21096 | 29535 | 0     |
| 1.1 | 经营收入          | 70723 |       | 0     | 20092   | 21096 | 29535 | 0     |
| 2   | 现金流出          | 0     |       | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     |
| 1.1 | 经营成本          | 0     |       | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     |

北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所

地址：河北省邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合楼1#楼3层309房间

电话：(0319) 2225643 传真：(0319) 2225643 邮政编码：054000

|     |              |        |        |        |       |       |       |       |
|-----|--------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 1.2 | 相关税费及税金附加    | 0      |        | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1.3 | 增值税额         | 0      |        | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1.4 | 所得税          | 0      |        | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 二   | 储备工程活动净现金流量  | -21912 | -10956 | -10956 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1   | 现金流入         | 0      |        |        |       |       |       |       |
| 2   | 现金流出         | 21912  | 10956  | 10956  | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 2.1 | 储备工程投资/特许经营权 | 21912  | 10956  | 10956  | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 2.2 | 流动资金         | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 三   | 筹资活动净现金流量    | 13337  | 10956  | 10641  | -315  | -315  | -315  | -7315 |
| 1   | 现金流入         | 21912  | 10956  | 10956  | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1.1 | 储备工程自有资金     | 14912  | 3956   | 10956  | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1.2 | 储备工程债务资金     | 7000   | 7000   | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 1.3 | 流动自有资金       | 0      |        |        | 0     |       |       |       |
| 1.4 | 流动资金借款       | 0      |        |        |       |       |       |       |
| 2   | 现金流出         | 8575   | 0      | 315    | 315   | 315   | 315   | 7315  |
| 2.1 | 初始储备工程期利息    | 0      | 0      | 0      |       |       |       |       |
| 2.2 | 专项债券借款利息偿还   | 1575   | 0      | 315    | 315   | 315   | 315   | 315   |
| 2.3 | 专项债券借款本金偿还   | 7000   |        | 0      | 0     | 0     | 0     | 7000  |
| 四   | 净现金流量        | 62148  | 0      | -315   | 19777 | 20781 | 29220 | -7315 |
| 五   | 累计净现金流量      |        | 0      | -315   | 19462 | 40243 | 69463 | 62148 |

#### 四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为该项目土地出让收入 70723.32 万元。通过对债券募投收益和覆盖债券还本付息的测算，本项目覆盖倍数为 8.25。

## 五、总体评价

根据测算本项目覆盖倍数为8.25, 充分满足2018年河北省沙河市土地收储项目的还本付息要求。

综上所述, 通过申请债券资金方式满足部分土地储备建设的资金需求。

北京中咨新世纪会计师事务所



有限公司河北分所

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·邢台

二零一八年七月四日



请于每年1月1日至6月30日报送上年企业年度报告  
 逾期不报的企业将被列入经营异常名录  
 咨询电话 0319-2123593

# 营业执照

副本编号: 3-1

(副本)

统一社会信用代码 911305005689340847

名称 北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所  
 类型 有限责任公司分公司  
 营业场所 河北省邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合楼1#楼3层309房间  
 负责人 张玉冬  
 成立日期 2011年02月15日  
 营业期限  
 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、清算事宜中的审计业务,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,出具相应的审计报告;会计业务咨询服务。(法律、行政法规、国务院禁止经营除外,限制经营待取得许可证后方可经营)

原件核对一致



登记机关



[www.hebsczfjyxx.gov.cn](http://www.hebsczfjyxx.gov.cn)

证书序号: NO.503217

## 说明

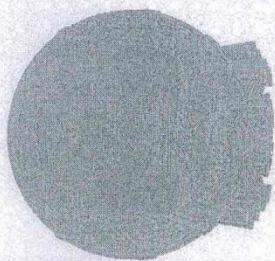
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅

二〇一一年二月一日

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所

负责人: 张玉冬  
办公场所: 邢台市桥西区公园东街园林小区商住综合1#楼3层309房间

分所编号: 110003701307

批准设立文号: 冀财会[2011]3号

批准设立日期: 2011-02-11

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2007年1月23日  
by 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2008年1月23日  
by 月 日

与原件核对一致



|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 姓名                | 耿彦伟             |
| 性别                | 男               |
| 出生日期              | 1969-10-13      |
| 工作单位              | 邢台新世纪会计师事务所     |
| 身份证号码             | 130502691013157 |
| Identity card No. |                 |



年度检验  
Annual Renewal



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

本  
after

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



与原件核对一致

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 姓名    | 王国强               |
| 性别    | 男                 |
| 出生日期  | 1971-01-07        |
| 工作单位  | 河北省衡水市桃城区北新街世纪北大街 |
| 身份证号  | 130502710107123   |
| 身份证号码 | 130502710107123   |

