

2018年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）
——2018年河北省政府专项债券（十期）

财务审计报告



二〇一八年七月十一日

目 录

- 1、2018年邯郸市本级土地储备项目评价报告
- 2、2018年邯郸市成安县土地储备项目评价报告
- 3、2018年邯郸市磁县土地储备项目评价报告
- 4、2018年邯郸市涉县土地储备项目评价报告
- 5、2018年邯郸市临漳县土地储备项目评价报告
- 6、2018年邯郸市武安市土地储备项目评价报告

邯郸长城会计师事务所

HANDAN GREAT WALL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2018年邯郸市土地储备项目

专项评价报告

邯长会专审字[2018]第059号

邯郸市国土资源储备办公室：

我们接受委托，对贵单位2018年邯郸市土地储备项目实施总体方案进行了审核。贵单位对提供的项目实施总体方案以及与方案相关的会计资料及有关其他资料负责。我们的责任是在实施审核程序基础上对上述项目的实施总体方案发表审核意见。我们的审核是依据《中国注册会计师审计准则》进行的。在审核过程中，我们结合贵单位实际情况，实施了包括核查提供的项目实施总体方案以及与方案相关的会计资料及有关其他资料等我们认为必要的审核程序。

一、实施单位概况

邯郸市土地储备工作由邯郸市国土资源储备办公室具体实施（副县级事业单位），单位开办宗旨和业务范围主要是编制土地储备计划；对纳入储备计划的土地进行征收、收购、置换予以

储备；并对储备地统一管理、保护、利用；调控各类建设用地的需求，保证国有土地资产的保值增值。邯郸市国土资源储备办公室自成立以来严格按照相关文件要求实施土地储备工作，是邯郸市本级唯一一家土地储备机构，已列入国土资源部名录。

二、项目概况

邯郸市是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、全国双拥模范城和中国成语典故之都，国务院批准具有地方立法权的“较大的市”和市区人口超百万的大城市。全市现辖有6个区、1个县级市、11县，1个国家级开发区和1个省级开发区，市区总面积12073.8平方公里；主城区面积2661.83平方公里。邯郸市对土地资源控制严格按照国土资源部的总体要求，实施政府主导，计划管理，垄断经营，实现一个口子进，一个口子出。

根据2018年邯郸市土地储备项目实施总体方案，计划收储的土地分为九个土地储备项目，详细情况如下：

1、东区毛遂大街沿路土地储备项目，计划收储的征地面积136.7783公顷（合计2051.68亩），土地位置位于市本级，土地权属集体。

2、东区廉颇大街沿路土地储备项目，计划收储的征地面积21.7674公顷（合计326.51亩），土地位置位于市本级，土地权属集体。

3、东区中央商务区土地储备项目，计划收储的征地面积

0.5962 公顷（合计 8.95 亩），土地位置位于市本级，土地权属集体。

4、支漳河流域土地储备项目，计划收储的征地面积 33.4702 公顷（合计 502.05 亩），土地位置位于市本级，土地权属涉及集体、国有。

5、人民东路土地储备项目，计划收储的征地面积 10.1049 公顷（合计 151.57 亩），土地位置位于市本级，土地权属集体。

6、陵园路周边土地储备项目，计划收储的征地面积 12.9022 公顷（合计 193.53 亩），土地位置位于市本级，土地权属涉及集体、国有。

7、北仓路周边土地储备项目，计划收储的征地面积 28.6021 公顷（合计 429.03 亩），土地位置位于市本级，土地权属涉及集体、国有。

8、老城区国企收储项目，计划收储的征地面积 6.2008 公顷（合计 93.02 亩），土地位置位于市本级，土地权属国有。

9、热电厂土地收储项目，计划收储的征地面积 111.0148 公顷（合计 1665.22 亩），土地位置位于市本级，土地权属国有。

综上所述，2018 年邯郸市土地储备项目实施总体方案共涉及九个土地储备项目，计划收储的征地指标面积 361.4369 公顷（合计 5421.56 亩），本次募集资金 179000.00 万元，期限为 5 年，利息按年支付（利率暂按 3.95% 计算），到期还本并支付最后一次利息。上述计划收储的土地项目完成收储后，在满足出让

条件时，根据《邯郸市年度供地计划》办理有关出让手续，根据需要分批移交公开市场进行出让，拟规划用途为商服和住宅等，由财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时从出让收入中偿还募集的资金到期本金和利息等。

三、计划收储土地项目估算收储成本审核情况说明

根据提供的 2018 年邯郸市土地储备项目实施总体方案及相关资料显示，计划收储的土地分为九个土地储备项目，计划收储的征地指标面积 361.4369 公顷（合计 5421.56 亩），土地储备项目估算的总收储成本为 228049.02 万元（不含需归还的资金利息 39895.00 万元），其中 2018 年前已支付的收储资金 39961.44 万元（含有热电厂土地收储项目 2017 年已募集资金 23000.00 万元），2018 年计划使用支出 179000.26 万元（拟募集资金 179000.00 万元），其余资金 9087.32 万元计划在 2018 年后支出（资金来源财政拨款）。

四、计划收储土地项目估算地块收入审核情况说明

贵单位 2018 年邯郸市土地储备项目计划收储的土地分为九个土地储备项目，拟规划用途为商服和住宅等，计划出让土地面积 185.7922 公顷（合计 2786.88 亩）。根据项目所在区域近三年土地市场出让情况分析，按照近三年土地出让平均价格估算，募集资金存续期内土地出让总收入预计为 905471.62 万元。

五、审核结论

根据相关要求，项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性

基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖募集资金还本付息的规模。

（一）资金充足性

本项目以计划收储的九个土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础。通过对邯郸市国土资源储备办公室提供的 2018 年邯郸市土地储备项目实施总体方案及相关数据进行分析测算，估算的募集资金存续期内土地出让总收入预计为 905471.62 万元，本次拟募集的资金为 179000.00 万元（另外，热电厂土地收储项目 2017 年已募集资金 23000.00 万元），项目自身平均现金流收入覆盖募集资金规模倍数可达 3.74 倍（预计的土地出让总收入 905471.62 万元/（2017 年已募集资金 23000.00 万元+拟募集资金 179000.00 万元+暂按 3.95%计算的资金利息 39895.00 万元））（详见附表 1），能够满足资金筹措充足性的要求。

（二）资金稳定性

邯郸市国土资源储备办公室提供的 2018 年邯郸市土地储备项目实施总体方案及相关数据显示，本项目拟募集资金金额为 179000.00 万元，期限 5 年，对应地块土地出让预计从 2018 年开始，至 2022 年完成，出让总收入为 905471.62 万元。

在募集资金存续期内，土地出让收入可有效覆盖对应地块的土地收储、整理成本以及募集资金的本金、利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期募集资金存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计可获净现金结余

663576.62 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募集资金还本付息要求。

综上所述，根据邯郸市储备办公室、邯郸市本级和邯郸市近三年土地市场情况分析推测，邯郸市土地市场发展稳健，土地出让平均价格及出让收入呈连年上升趋势，土地市场预计发展势头良好，本项目完全可以满足募集资金的偿还需求。

本报告主送单位附我所营业执照复印件

附送：

估算现金流测算分析表

邯郸长城会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：



中国 邯郸



中国注册会计师：



二〇一八年七月二日

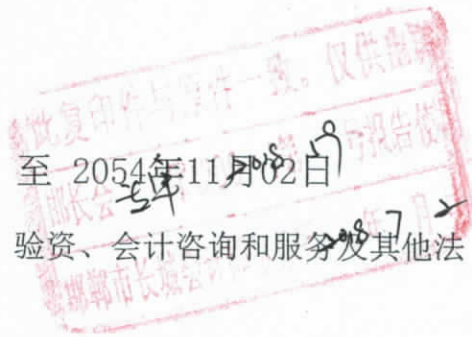


营业执照

副本编号: 2 - 2

(副本) 统一社会信用代码 91130403768119893F

名称	邯郸长城会计师事务所（普通合伙）
类型	普通合伙企业
主要经营场所	河北省邯郸市丛台区人民东路350号嘉华大厦12层1211室、21层2106室
执行事务合伙人	赵保海
成立日期	2004年11月03日
合伙期限	2004年11月03日 至 2054年11月02日
经营范围	承办各类企业审计、验资、会计咨询和服务及其他法定业务服务**



登记机关



证书序号: 0005510

说明

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

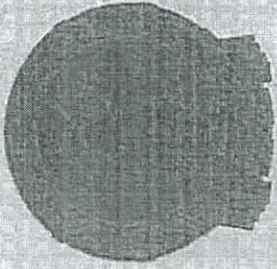


发证机关:

河北省财政厅

二〇〇八年六月二十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 邯郸长城会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 赵保海

主任会计师:

经营场所: 河北省邯郸市丛台区人民东路350号
嘉华大厦12层1211室、21层2106室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 13110006

批准执业文号: 冀财会〔2004〕76号

批准执业日期: 2004年10月14日

Handwritten numbers and marks: 208 7, 18 59, and a red checkmark.

2018 年邯郸市成安县土地储备项目 评价报告

邯郸市卓真会计师事务所

2018 年 7 月



二〇一八年七月

邯郸市卓真会计师事务所

HANDAN CITY ZHUO ZHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2018年邯郸市成安县土地储备项目 评价报告

根据成安县土地储备中心与邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对成安县土地储备项目（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 1、分析项目发债评价要素；
- 2、项目债券发行期间现金流状况模拟分析；
- 3、总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺！

张建光

合伙人

邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）



附件：2018年邯郸市成安县土地储备项目评价

2018年邯郸市成安县土地储备项目评价

一、项目概述

河北省第九次党代会提出今后五年要努力实现两大奋斗目标：全面建成小康社会和加快建设经济强省、美丽河北。成安县委、县政府确立了新时代建设富裕美丽幸福新成安的奋斗目标，全力推进邯郸市后花园和装备制造新区建设，全县干部群众同步共频，砥砺奋进，城市建设日新月异，经济发展又好又快，人民群众安居乐业，社会政治和谐稳定。成安县发展迎来了重要的历史性窗口期，该时期是由全面建成高质量小康社会向加快建设社会主义现代化迈进的关键时期。可以预测，城市化水平在未来几年将迅速提高，根据经济发展规律，随着城市化逐步发展，将出现城市范围扩大趋势。城市居民外迁和农村居民内迁也将形成趋势，土地刚性需求将持续存在。

成安县土地储备中心拟收储4块土地是根据成安县人民政府成政字[2018]68号《成安县人民政府关于同意4块土地收储的批复》的要求和安排，经县委、县政府研究确定的重点项目。本项目成安县拟收储1号地块位于玄武路北侧，紧邻南湖一号住宅小区，面积为5.6121公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住

用地；本项目成安县拟收储 2 号地块位于玄武路北侧，西邻富康南大街，面积为 6.2109 公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地；本项目成安县拟收储 3 号地块位于玄武路北侧，东邻富康南大街，面积为 4.6617 公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地；本项目成安县拟收储 4 号地块位于玄武路北侧，东邻富成安县团结干渠，面积为 4.8486 公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地。

本项目为用于成安县土地收储的地方政府土地储备项目，发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62 号），同年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入

的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1、资金充足性

本项目以成安县拟收储的 4 块土地出让金作为还本付息基础。根据附录《资金平衡方案》的分析结果，本项目的资金覆盖率可达到 3.17 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

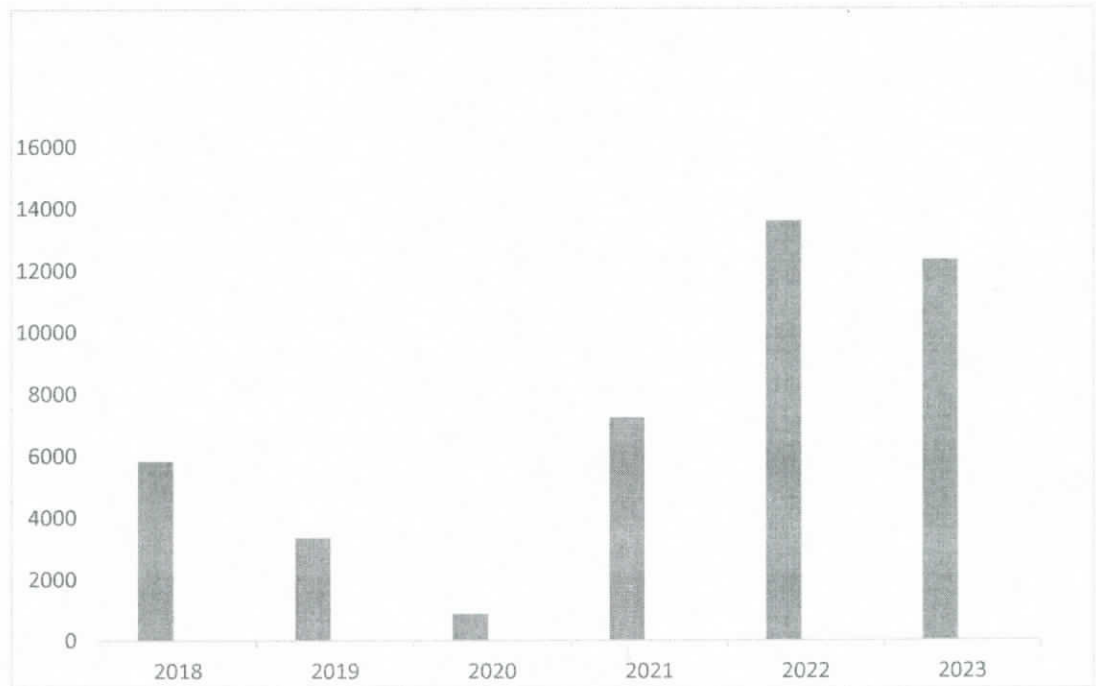
本项目响应中央政府号召，先行先试积极探索市政工程建设融资方式的转型。国务院在 2014 年发布国发【2014】43 号《关于加强地方政府债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。而对项目收益与融资自求平衡的探索正是我国加强地方政府债券管理、更好防范债务风险的一大创新举措。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足市政建设重点领域合理的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。项目收益与融

资自求平衡的土地储备项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

2、资金稳定性

成安县土地储备项目债务偿还期内的资金留存情况

(单位：万元)



期末项目累计现金结存额

上图为土地储备项目存续期间内各年累计净现金流量的统计图，根据债券发行计划，成安县土地储备项目于2018年发行债券，债券金额为8000万元，发行期限为5年，根据河北省成安县土地储备中心提供数据，本债券对应地块收储工作预计在2023年完成，土地出让预计从2020年至2023年完成。在债券存续期间内，项目现金流入可有效覆盖债券

对应地块土地收储成本、本债券还本付息。上述期间内不存在资金缺口，各年期末累计结余资金保持着稳定幅度的增长，期末项目累计净现金结余 12321 万元，本项目资金稳定性可以得到保证。

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为成安县土地储备项目比同期银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分成安县土储项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附录：资金平衡方案

成安县拟收储土地项目的现金流入主要为 4 宗土地的土地出让金收入；现金流出主要为区域内未完成的土地收储支出及还本付息支出。

根据成安县土地储备中心提供的土地出让计划、债券发行计划以及其他各项现金流入、流出情况进行测算分析，本

债券发行金额 8000 万元，用于本项目的土地收储，同时，由于本项目 2018 年无土地出让收入，因此，由资本金筹措债券发行费用。本债券定利率 4%，发行费用为发行金额的 0.1%，第一次支付利息时间为 2019 年 6 月，2023 年 6 月支付最后一次利息及偿还本金。本项目模拟现金流见下表：

单位：万元


年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入：							
资本金流入							
债券资金流入	8000						8000
土地现金出让净流入				10000	10000	10400	30400
现金流入总额	8000			10000	10000	10400	38400
现金流出：							
建设期资金流出	2156.8	2156.8	2156.8	3330	3330	3340	16470.4
债券发行费用	8						8
债券还本付息		320	320	320	320	8320	9600
现金流出总额	2164.8	2476.8	2476.8	3650	3650	11660	26078.4
现金净流量							
当年项目现金净流入	5835.2	-2476.8	-2476.8	6350	6350	-1260	
期末累计现金结存	5835.2	3358.4	881.6	7231.6	13581.6	12321.6	
整体偿债覆盖率	3.17						

通过上述测算模拟分析可以看出，本债券存续期间各年现金流入扣除各项现金流出之后仍有较大金额的现金结余，项目收益与融资自平衡能力较强，全周期平均偿债备付率达到 3.17 倍。


本报告主送单位附我所营业执照复印件

(此页无正文)



中国注册会计师:  郑社彬

中国 邯郸

中国注册会计师:  张建光

二〇一八年七月六日



营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130403MA07KMYM9J

名称 邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 河北省邯郸市丛台区纺医北路4号远1-1-18号

执行事务合伙人 郑社彬

成立日期 2015年11月02日

合伙期限

经营范围 承办各类企业的审计、验资、会计咨询服务及其他法定业务**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2018年4月11日

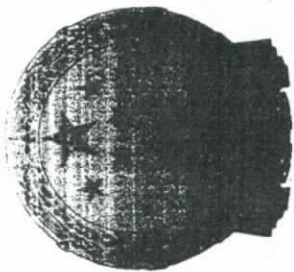
说明

- 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河北省财政厅

二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 邯郸市卓真会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 郑社彬

主任会计师:

经营场所: 河北省邯郸市丛台区纺医北路4号远1-1-18号



普通合伙

组织形式:

13040034

执业证书编号:

冀财会〔2018〕26号

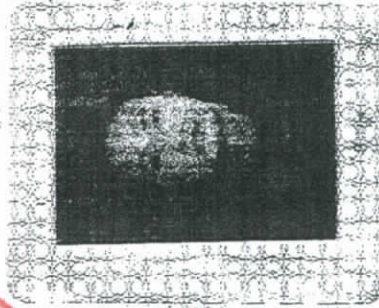
批准执业文号:

2018年6月25日

批准执业日期:



姓名: 郑社彬
 Full name: Zheng Shebin
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1975-01-09
 Date of birth: 1975-01-09
 工作单位: 河北太行会计师事务所有限责任公司
 Working unit: Hebei Taihang Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 132128197501090011
 Identity card No.: 132128197501090011



年度检验
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: 130000731160
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: 2011 年 6 月 16 日
Date of Issuance



日 / d

年度检验登记

Annual Renewal Registration



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

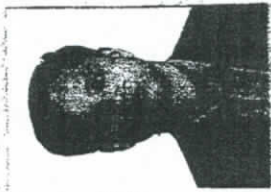
证书编号: 130400150002
No. of Certificate

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

发证日期: 2011 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名	张建功
性别	男
出生日期	1971-07-09
工作单位	邯郸智信会计师事务所
身份证号码	132128197107090515
Identity card No.	



评 价 报 告

磁县土地储备中心

目 录

一、评价报告

二、附件

项目收入预测说明

河北中正信会计师事务所有限公司

地址：邯郸市人民东路219号邯郸国际商务中心1203室 邮编：056002

电话：0310—2035363

传真：0310—2035350

河北
中正信

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：磁县土地储备中心

被审单位：磁县土地储备中心

报告文号：冀中正信审字【2018】016号

报告日期：2018-07-06

签字注师：闫娜 刘金朝

报备时间：2018-07-17 15:37:54

报备编号：13110001-11-20180717-00143-67619

评价报告

事务所名称：河北中正信会计师事务所有限公司

邯郸市人民东路219号国际商务中心1203

通讯地址：室

联系电话：0310-2035351

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

20180717153807

2018 年邯郸市磁县土地储备项目评价报告

冀中正信审字（2018）016 号

磁县土地储备中心：

我们接受委托，对 2018 年河北省磁县政府土地储备项目所涉及的土地出让收入与融资资金平衡情况进行了审核。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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测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。

经审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2018 年河北省磁县政府土地储备项目所涉及的预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收入和融资资金平衡。详细情况如下：

1、债券融资成本分析

磁县土地储备中心本次拟融资金额 20000 万元，假设融资利率 4.2%，融资期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

土地储备项目名称	本金(万元)	利息(万元)	金额(万元)
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	2,800.00	588.00	3,388.00
磁县经济开发区土地收储项目	2,000.00	420.00	2,420.00
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	10,000.00	2,100.00	12,100.00
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	2,500.00	525.00	3,025.00
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	2,700.00	567.00	3,267.00
合计	20,000.00	4,200.00	24,200.00

此项目本次债券融资需偿还的本金和利息合计金额为 24,200.00 万元，其中本金为 20,000.00 万元，利息 4,200.00 万元。

磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目于 2017 年进行过项目融资，融资金额 4,000.00 万元，债券名称为 2017 年河北省邯郸市土地储备项目(二期)—2017 年河北省政府项目(十三期)，债券代码 1705402，债券期限五年，利率 3.95%。每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

土地储备项目名称	本金(万元)	利息(万元)	金额(万元)
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	4,000.00	790.00	4,790.00
合计	4,000.00	790.00	4,790.00

以上用于此项目的融资成本合计为 28,990.00 万元，其中：融资本金 24,000.00 万元，融资利息 4,990.00 万元。

2、土地出让现金流分析

假设邯郸市磁县土地储备磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目及磁县经济开发区土地收储项目自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目自融资开始日起第三年半开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目及中华慈大街东磁州路北土地收储项目自融资开始日起第四年半开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。在不考虑土地价格增值的情况下，以融资开始日起至土地挂牌交易完毕的现金流入，可用于资金平衡的土地出让收入情况如下：

土地储备项目名称	储备面积 (亩)	可出让面 积(亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让 收入(万元)	融资成本 (万元)	覆盖 倍率
磁县和谐大道南友谊路 东土地收储项目	394.93	304.00	84.529	25,696.91	8,178.00	3.14
磁县经济开发区土地收 储项目	160.00	160.00	20.000	3,200.00	2,420.00	1.32
磁县和谐大道南朝阳北 大街东土地收储项目	521.22	184.24	120.134	22,133.49	12,100.00	1.83
磁县滏阳北大街东和谐 大道南土地收储项目	101.82	88.26	113.267	9,996.95	3,025.00	3.30
中华慈大街东磁州路北 土地收储项目	188.23	156.83	111.534	17,491.88	3,267.00	5.35
合计	1366.20	893.33		78,519.23	28,990.00	


综上所述，用于本项目资金平衡的预期土地出让收入为 78,519.23 万元，未来需偿还的融资成本为 28,990.00 万元，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息。

3、其他说明

本报告仅供贵单位为本次向河北省财政厅申请 2018 年土地储备项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益预测说明



中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·邯郸

二零一八年七月六日

附件

项目收入预测说明

一、编制基础

本项目收益预测分别以磁县人民政府关于磁县 2018 年度土地储备计划的批复（磁政字[2017]126 号）、河北省财政厅关于下达 2018 年新增政府债务限额的通知（冀财债[2018]35 号）、磁县城乡规划局关于国土资源局近期拟收储土地规划要点等资料为依据，本着谨慎性原则而编制的。

本项目收益预测编制过程中所采用的会计政策和会计估计，系根据财政部 2006 年度颁布的《企业会计准则》及其后续相关支出规定并结合贵中心实际情况编制而成。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内能够正常运营、组织结构不发生重大变化。
- 7、预测期内不会受到重大或有负债不利影响。
- 8、预测期内将不会发生严重的通货膨胀。
- 9、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

1、磁县土地储备项目，共包括五个地块，整理范围总面积 91.0805 公顷，合 1366.20 亩。其中①磁县和谐大道南友谊路东地块，收储面积为 394.93 亩，可出让面积 304 亩，规划用途为商住，现状为集体农用地；②磁县经济开发地块，收储面积 160 亩，可出让面积 160 亩，规划用途为工业用地，现状为集体农用地；③磁县和谐大道南朝阳北大街东地块，地块收储面积 521.22 亩，可出让面积 184.24 亩，规划用途为商业、居住、公园绿地等，现状为集体农用地；④磁县滏阳北大街东和谐大道南地块，收储面积 101.82 亩，可出让土地 88.26 亩，规划用途为居住用地，现状为集体农用地；⑤中华慈大街东磁州路北地块，收储面积 188.23 亩，可出让土地 156.83 亩，规划用途为居住用地，现状为国有土地。

2、磁县土地储备项目前期工作情况

磁县和谐大道南友谊路东地块已于 2017 年开展了项目前期的测绘、现状调查、初步征收补偿方案制定等相关工作；磁县经济开发地块已于 2018 年开展了项目前期的测绘、现状调查、初步征收补偿方案制定等相关工作；磁县和谐大道南朝阳北大街东地块、磁县滏阳北大街东和谐大道南地块，已于 2018 年开展了项目前期的测绘、现状调查等相关工作；中华慈大街东磁州路北地块已于 2018 年开展了项目前期的测绘、现状调查、初步征收补偿方案制定等相关工作，并与涉及乡镇及企事业单位达成了初步的补偿意向；磁县土地储备中心分别于 2017 年、2018 年启动了上述地块的土地整理工作，目前各地块土地整理工作正在进行中。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

①磁县 2015 年以来土地储备项目所在地土地市场情况：

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
				一季度
土地出让总面积(万亩)	0.091598	0.090917	0.121819	0.027513
其中:工业用地出让面积(万亩)	0.037381	0.025033	0.038297	0.009982
商住用地出让面积(万亩)	0.054217	0.065884	0.083522	0.017531
土地出让总价(亿元)	4.1906	4.0263	7.173	1.7689
其中:工业用地出让总价(亿元)	0.646	0.3361	0.3861	0.1423
商住用地出让总价(亿元)	3.5446	3.6902	6.7869	1.6266
土地出让均价(万元/亩)	45.7499	44.2854	58.8824	64.29
其中:工业用地出让单价(万元/亩)	17.28	13.43	10.08	14.25
商住用地出让单价(万元/亩)	65.38	56.01	81.26	92.78

②磁县土地储备项目周边地块出让情况:

序号	地块	占有面积(m ²)	容积率	中标总地价(万元)	出让日期	详细规划	用途
1	友谊大街东和谐大道南	68672.7	1-2	9374	2018年1月	居住用地占74.23%、公用绿地占22.4%	商住
2	友谊大街东和谐南路南	56478.39	1-2	8069	2017年12月	居住用地占80.49%、公用绿地占12.82%	商住
3	和谐南路北和谐大道南东光街西	69924.66	1-2	9755	2018年1月	居住用地占77.44%、公用绿地占9.73%	商住
4	中华慈路东磁州路南规划湖北路北	60126.3	1-2	9416	2018年5月	其中住宅用地53488.24 m ² , 代征防护绿地6638.05 m ²	商住
5	规划东光街西利民路北	64992.1	1-2	9282	2017年12月	其中住宅用地54611.22 m ² , 代征市政道路10380.88 m ²	商住
6	仁和路东平安路南古漳北大街东	27739.99	1-2.5	3900	2017年5月	其中居住用地占96.03%、公用绿地占2.63%	商住

经查询磁县国土资源局土地出让信息及中国土地市场网出让结果信息，自2016年至今，磁县共出让住宅商服用地20宗，工业用地6宗。工业用地参考基准地价、商住用地参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整，依据邯郸中正信联合资产评估事务所（邯中正信评字第（2017）01071号，邯中正信评字第（2018）01046号、01047号、01048号、01049号）评估报告，预计项目内土地出让价格为：

项目	磁县和谐大道南 友谊路东地块	磁县经济开 发区地块	磁县和谐大道南朝 阳北大街东地块	磁县滏阳北大街东 和谐大道南地块	中华慈大街东磁 州路北地块
出让单价 (万元/亩)	84.529	20.000	120.134	113.267	111.534

2、土地出让收入预测

本项目收入预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测2018年河北省磁县政府土地储备项目所涉及土地出让收入为78,519.23万元。详见下表：

序号	土地储备项目名称	储备面积(亩)	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收 入(万元)
1	磁县和谐大道南友谊路 东土地收储项目	394.93	304.00	84.529	25,696.91
2	磁县经济开发区土地收 储项目	160.00	160.00	20.000	3,200.00
3	磁县和谐大道南朝阳北 大街东土地收储项目	521.22	184.24	120.134	22,133.49
4	磁县滏阳北大街东和谐 大道南土地收储项目	101.82	88.26	113.267	9,996.95
5	中华慈大街东磁州路北 土地收储项目	188.23	156.83	111.534	17,491.88
	合计	1366.20	893.33		78,519.23



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91130403757538515N

名称 河北中正信会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 邯郸市丛台区人民东路219号邯郸国际商务中心1203、1204室
 法定代表人 周金霞
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2004年01月14日
 营业期限 2004年01月14日 至 2019年01月13日
 经营范围 验证资本、会计报表审计、财务收支、绩效、经济责任审计、企业财务管理咨询、会计顾问及会计人员培训。

此复印件与原件一致，仅供
 冀中正信字[2018]第016号 报告内使用
 河北中正信会计师事务所有限公司 2018.7.6



提示: 自每年1月1日至6月30日报送
 财务会计报告, 在报送前须经
 会计师事务所审计, 否则

登记机关



2016年9月12日

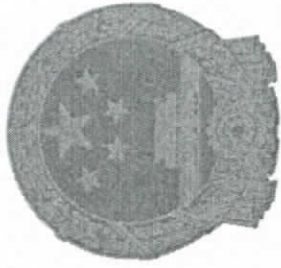
证书序号: 0005362

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河北中正信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 周金霞

经营场所:

邯郸市丛台区人民东路219号
邯郸国际商务中心1203、1204室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13110001

批准执业文号: 冀财会〔2003〕104号

批准执业日期: 2003年12月23日



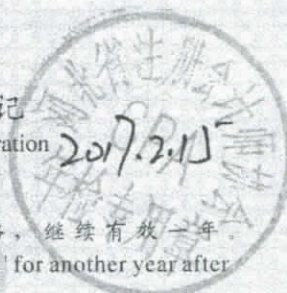


姓名: 刘金朝
 Full name: 刘金朝
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1968-08-05
 Date of birth: 1968-08-05
 工作单位: 河北中正信会计师事务所有限公司
 Working unit: 河北中正信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 370304196808050610
 Identity card No.: 370304196808050610



此复印件与原件一致。仅供出具
 冀中诚信会计师事务所有限公司 2018年7月6日
 冀中诚信会计师事务所有限公司 2018年7月6日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



继续有效一年
for another year after

证书编号: 130000731132
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: 2002 年 7 月 29 日
Date of Issuance





姓名	闫娜
Sex	女
出生日期	1979-12-09
Date of birth	1979-12-09
工作单位	河北中正信会计师事务所有限公司
Working unit	河北中正信会计师事务所有限公司
身份证号码	130404791209122
Identity card No.	130404791209122



此复印件与原件一致，仅供出具
冀中正信字[2018]第ab号 审计报告
河北中正信会计师事务所有限公司 2018年7月6日

年度检验登记



证书编号: 131100010003
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: 2005 年 11 月 15 日
Date of Issuance



涉县永利会计师事务所

永会事审[2018]第023号

2018年邯郸市涉县土地储备项目 专项评价报告

涉县财政局：

我们接受委托，对涉县土地储备项目（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，并出具总体评价报告，供贵方参考，现将总体评价报告如下：

一、项目概述

涉县是邯郸市下辖县，位河北省西南部，晋冀豫三省交界处。境内交通便利，通过青兰高速、邯长铁路等道路，纽连河北、河南、山西三省七县。区位优势明显，连续多年被评为“中国最具投资潜力中心城市百强”。随着涉县城市化建设进程加快，龙南路西延贯通通车及西部新城建设开发，老城居民外迁和周边乡村居民城镇化，土地刚性需求将持续存在。

为此，涉县土地储备中心拟对龙南路南原电化厂片土地进行收储。该地块位于新旧城区交界中心，周边公建配套完善，未来规划为居住用地。募集资金计划用于储备地块东至迎春街，南至龙山一品花园小区，西至龙山一品花园小区，北至龙南路。该地块部分为县电化厂厂区，企业破产后对土地进行收储整理；一部分为县特种设备安检公司厂区，企业搬迁后对土地进行收储整

理；一部分为集体土地，需征收。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（实行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1）资金充足性

本项目以龙南路南侧电化厂地块的土地出让金作为还本付息基础。通过对涉县土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，涉县土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 5.025 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

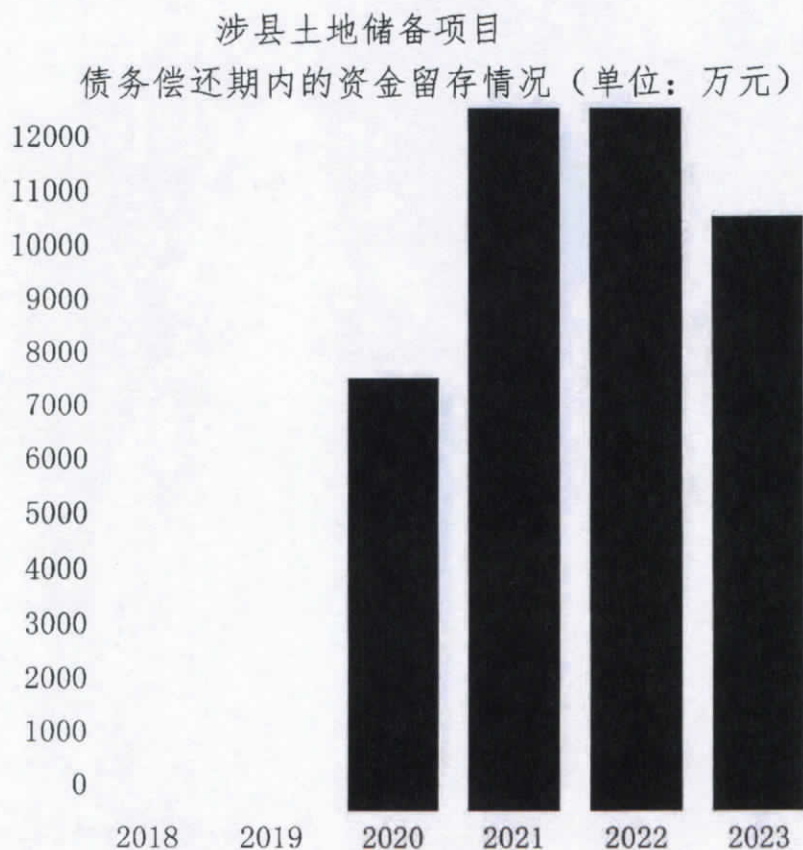
（2）资金稳定性

根据涉县土地储备专项债券发行计划，债券发行金额为 2000 万元，期限 5 年。债券与总投资之间差额由财政资金方式投入。

根据涉县土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2020 年开始，至 2023 年完成，出让总收入为 12060 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可

以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 9740 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下表所示：



三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为涉县土地储备专项债券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。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分涉县土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

(此页无正文)

涉县永利会计师事务所

中国·涉县



中国注册会计师:

中国注册会计师:

2018年7月10日



附录一、现金流分析

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
财政资金流入	1000	1300					2300
债券资金流入	2000						2000
土地出让现金净流入			7200	4860			12060
现金流入总额	3000	1300	7200	4860			16360
现金流出							
建设期资金流出	2980	1220					4200
运营期现金流出							
债券发行费用	20						20
债券还本付息		80	80	80	80	2080	2400
现金流出总额	3000	1300	80	80	80	2080	6620
现金净流量							
当年项目现金净流入			7120	4780	-80	-2080	
期末项目累计现金结存额			7120	11900	11820	9740	
平均偿债覆盖率	5.025						



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130426107140900C

名称 涉县永利会计师事务所有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 涉县龙山大街376号金谷饭店三楼
 法定代表人 杨庆祥
 注册资本 伍拾万元整
 成立日期 1999年11月18日
 营业期限 1999年11月18日 至 2019年11月18日
 经营范围 审计查证 基建预、结、决算审核 资产评估 咨询服务 司法
 会计鉴定 工程造价纠纷鉴定。(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)

023 涉县永利会计师事务所
 杨庆祥



登记机关

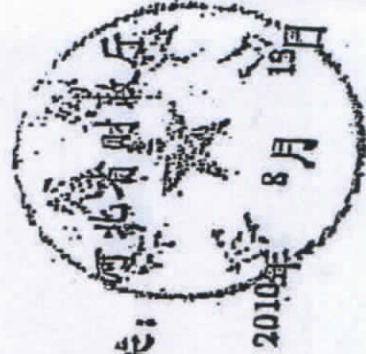
2017年8月8日

www.hbbscajxytk.gov.cn

证书序号, NO. D08912

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》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
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:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



涉县水利会计师事务所有限责任公司

杨庆祥

邯郸市涉县花山大街376号金谷饭店三楼

有限责任

15000166

50万元

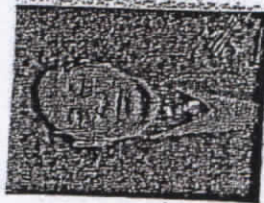
冀财注[1999]126号

1999年10月25日

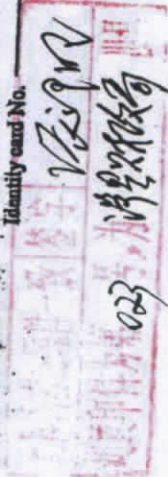
会计师事务所
会计师事务所
会计师事务所



姓 名 杨庆祥
 Full name 男
 Sex
 出生日期 1958-06-28
 Date of birth
 工作单位 沙县永利会计师事务所有限
 Working unit 责任公司
 身份证号码 132132580628031
 Identity card No.



姓 名 张河旺
 Full name 男
 Sex
 出生日期 1941-07-16
 Date of birth
 工作单位 沙县永利会计师事务所有限
 Working unit 责任公司
 身份证号码 140426410716001
 Identity card No.



评 价 报 告

临漳县土地储备中心

目 录

一、评价报告

二、附件

项目收入预测说明

河北中正信会计师事务所有限公司

地址：邯郸市人民东路 219 号邯郸国际商务中心 1203 室 邮编：056002

电话：0310—2035363

传真：0310—2035350



委托单位：临漳县土地储备中心

被审单位：临漳县土地储备中心

报告文号：冀中正信审字【2018】017号

报告日期：2018-07-09

签字注册会计师：闫娜 刘金朝

报备时间：2018-07-17 15:42:40

报备编号：13110001-11-20180717-00144-31855

评价报告

事务所名称：河北中正信会计师事务所有限公司

邯郸市人民东路219号国际商务中心1203

通讯地址：室

联系电话：0310-2035351

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

20180717154246

2018 年邯郸市临漳县土地储备项目评价报告

冀中正信审字（2018）017 号

临漳县土地储备中心：

我们接受委托，对 2018 年河北省临漳县政府土地储备项目所涉及的土地出让收入与融资资金平衡情况进行了审核。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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测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。

经审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2018 年河北省临漳县政府土地储备项目所涉及的预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收入和融资资金平衡。详细情况如下：

1、债券融资成本分析

临漳县土地储备中心本次拟融资金额 19,000.00 万元，假设融资利率 4.5%，融资期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

序号	土地储备项目名称	本金(万元)	利息(万元)	金额(万元)
1	临漳县油脂公司项目	188.00	42.30	230.30
2	临漳县称勾粮站项目	368.80	82.98	451.78
3	临漳县交通运输局公路站项目	425.20	95.67	520.87
4	临漳县县社项目	168.60	37.93	206.53
5	临漳县南东坊磷肥厂项目	726.50	163.46	889.96
6	临漳县塑料制品厂项目	243.90	54.88	298.78
7	临漳县鑫鑫木业项目	5,854.80	1,317.33	7,172.13
8	临漳县嘉禾木科技有限公司项目	6,891.90	1,550.68	8,442.58
9	临漳县金凤公园东侧项目	4,132.30	929.77	5,062.07
	合计	19,000.00	4,275.00	23,275.00

此项目的融资成本合计为 23,275.00 万元，其中：融资本金 19,000.00 万元，融资利息 4,275.00 万元。

2、土地出让现金流分析

假设临漳县土地储备项目，自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且全部于 2019 年年底内出让完毕。在不考虑土地价格增值的情况下，以融资开始日起至土地挂牌交易完毕的现金流入，可用于资金平衡的土地出让收入情况如下：

序号	土地储备项目名称	规划用途	可出让面积(公顷)	出让单价(万元/亩)	预计土地出让收入(万元)	融资成本(万元)	覆盖倍率
1	临漳县油脂公司项目	住宅	11.63	120.00	1,395.60	230.30	6.06
2	临漳县称勾粮站项目	住宅	21.07	29.00	611.03	451.78	1.35
3	临漳县交通运输局公路站项目	住宅	23.64	120.00	2,836.80	520.87	5.45
4	临漳县县社项目	住宅	6.87	120.00	824.40	206.53	3.99

5	临漳县南东坊磷肥厂项目	住宅	56.67	29.00	1,643.43	889.96	1.85
6	临漳县塑料制品厂项目	住宅	10.23	120.00	1,227.60	298.78	4.11
7	临漳县鑫鑫木业项目	住宅	212.03	120.00	25,443.60	7,172.13	3.55
8	临漳县嘉禾木科技有限公司项目	住宅	312.75	36.00	11,259.00	8,442.58	1.33
9	临漳县金凤公园东侧项目	住宅	156.98	120.00	18,837.60	5,062.07	3.72
	合计		811.87		64,079.06	23,275.00	2.75

综上所述，用于本项目资金平衡的预期土地出让收入为 64,079.06 万元，未来需偿还的融资成本为 23,275.00 万元，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息。

3、其他说明

本报告仅供贵单位为本次向河北省财政厅申请 2018 年土地储备项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收入预测说明

河北中正信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·邯郸

二零一八年七月九日

附件：

项目收入预测说明

一、编制基础

本项目收益预测分别以临漳县人民政府关于对国土局收储公路站等九宗土地使用权请示的批复（临政字[2018]48号）、河北省财政厅关于下达2018年新增政府债务限额的通知（冀财债[2018]35号）等资料为依据，本着谨慎性原则而编制的。

本项目收益预测编制过程中所采用的会计政策和会计估计，系根据财政部2006年度颁布的《企业会计准则》及其后续相关支出规定并结合贵中心实际情况编制而成。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内能够正常运营、组织结构不发生重大变化。
- 7、预测期内不会受到重大或有负债不利影响。
- 8、预测期内将不会发生严重的通货膨胀。
- 9、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影

响。

三、项目基本情况

1、临漳县土地储备项目，共包括九个地块，整理范围总面积 54.125 公顷，合 811.87 亩。其中

1) 鑫鑫木业地块位于金凤大街北段西侧，可出让面积 212.03 亩，规划用途为住宅。现状为国有出让工业用地，土地使用者临漳县鑫鑫木业有限公司，地上建筑面积 19364.08 平方米。

2) 公路站地块位于洛村，可出让面积 23.64 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨机关、宿办公室用地，用途土地使用者公路站，地上建筑面积 2804.84 平方米。

3) 油脂公司地块位于洛村，可出让面积 11.63 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨商业用地，土地使用者临漳县兴邺粮油购销有限责任，地上建筑面积 2821.93 平方米。

4) 称勾粮站地块位于称勾集，可出让面积 21.07 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨商业用地，土地使用者临漳县兴邺粮油购销有限责任，地上建筑面积 2821.93 平方米。

5) 县社地块位于临漳镇洛村，可出让面积 6.87 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨门市、仓库、宿办公室用地，土地使用者临漳县农化公司，地上建筑面积 1876.80 平方米。

6) 磷肥厂地块位于南东坊南四村，可出让面积 212.03 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨工业用地，土地使用者临漳县磷肥厂，地上建筑面积 10425.95

平方米。

7) 塑料制品厂地块位于临磁路西段北侧，可出让面积为 10.23 亩，规划用途为住宅。现状为国有划拨工业用地，土地使用者临漳县塑料制品厂，建筑面积 14363.90 平方米；

8) 嘉禾木科技有限公司地块位于临柳路黄开河，可出让面积 312.75 亩，规划用途为住宅。现状为国有出让工业用地，土地使用者北京嘉禾木科技有限公司临漳分公司，地上建筑面积 18137.3 平方米。

9) 金凤公园东侧地块位于金凤公园东侧，可出让面积 156.98 亩，规划用途为住宅。现状为西南角村木材市场，属集体建设用地，地上建筑面积 12369.24 平方米。

2、临漳县土地储备项目前期工作情况

临漳县土地储备项目，上述九个地块于 2018 年启动了上述地块的土地整理工作，开展了项目前期的测绘、现状调查、初步征收补偿方案制定等相关工作，目前各地块土地整理工作正在进行中。本次收储项目融资金额是依据邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司土地估价报告（邯鼎嘉[2018][估]字第 125 号至 132 号）及邯郸市德勤房地产评估有限公司房地产估价报告（冀邯金房价字[2018]第 180601 号至 180609 号）。详细状况如下：

序号	土地储备项目名称	位置	原产权人	原用途	用地性质	土地面积(亩)	建筑面积(m ²)	预计土地收储价值(万元)	预计建筑物收储价值(万元)	预计收储总价值(万元)
1	临漳县油脂公司项目	洛村	临漳县兴邺粮油购销有限责任公司	商业	国有划拨	11.63	2821.93	94.55	116.45	211.0

2	临漳县称 勾粮站项 目	称勾集	临漳县兴 邨粮油购 销有限责 任公司	商业	国有 划拨	21.07	4142.40	165.75	243.07	408.8
3	临漳县交 通运输局 公路站项 目	洛村	公路站	办公	国有 划拨	23.64	2804.84	192.30	274.92	467.2
4	临漳县县 社项目	临漳镇 洛村	临漳县农 化公司	商业	国有 划拨	6.87	1876.80	55.91	124.72	180.6
5	临漳县南 东坊磷肥 厂项目	南东坊、 南四村	临漳县磷 肥厂	工业	国有 划拨	56.67	10425.95	449.58	339.87	789.5
6	临漳县塑 料制品厂 项目	临磁路 西段北 侧	临漳县塑 料制品厂	工业	国有 划拨	10.23	3652.07	83.23	181.76	264.9
7	临漳县鑫 鑫木业项 目	临漳县 金丰大 街北段 西侧	临漳县鑫 鑫木业有 限公司	工业	国有 出让	212.03	19364.08	2,502.00	3,423.80	5925.8
8	临漳县嘉 禾木科技 有限公司 项目	黄开河	北京嘉禾 木科技有 限公司临 漳分公司	工业	国有 出让	312.75	18137.30	3,507.38	3,460.56	6967.9
9	临漳县金 凤公园东 侧项目	临漳金 凤公园 东侧		住宅	新征	156.98	12369.24	3,076.79	1,195.02	4271.8
		合计				811.87		10127.490	9,360.17	19487.5

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

临漳县土地储备项目周边地块出让情况：

序号	地块名称	占有面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	地价(万元 /亩)	出让日期	用途
1	启夏大街与凤阳	35351	1.5-2	7689.35	145.01	2018年2月	商住

	路西北角						
2	铜雀大街南段东侧	21412.63	1.5-2	4500	140.105	2018年2月	商住
3	启夏大街与王婢路西南区间	28463	1.5-2.5	7900	185.036	2017年9月	商住
4	朱雀大街与启夏大街东北角	22555.39	1.5-2.5	7040	208.081	2017年4月	商住
5	古城大道中段路南	11533.07	1.5-2	1211	70.002	2016年11月	商住
6	西门大街南段东侧	19122.48	1.5-1.8	1380	48.111	2017年4月	商住
7	朱雀大街北侧	2600	1.5-3.5	161	41.282	2016年9月	商住
8	朱雀大街北侧 (热源厂北侧)	2599	1.5-3.5	156	40.016	2016年8月	商住
9	绕兵路中段南侧	13766.1	1.5-1.8	1000	48.428	2017年4月	商住
10	铜雀大街与人民路口东北区间	13796	1.5-2	850	41.075	2017年6月	商住

经查询临漳县国土资源局土地出让信息及中国土地市场网出让结果信息，自2016年至今，临漳县共出让住宅商住用地15宗，参考基准地价和上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置进行合理调整。

项目	临漳县油脂公司项目	临漳县称勾粮站项目	临漳县交通运输局公路站项目	临漳县县社项目	临漳县南东坊磷肥厂项目
出让单价 (万元/亩)	120	29	120	120	29

续表

项目	临漳县塑料制品厂项目	临漳县鑫鑫木业项目	临漳县嘉禾木科技有限公司项目	临漳县金凤公园东侧项目
出让单价 (万元/亩)	120	120	36	120

2、土地出让收入预测

本项目收入预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合

市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2018 年河北省临漳县政府土地储备项目所涉及土地出让收入为 64,079.06 万元。详见下表：

序号	土地储备项目名称	规划用途	可出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	预计土地出让收入(万元)
1	临漳县油脂公司项目	住宅	11.63	120.00	1,395.60
2	临漳县称勾粮站项目	住宅	21.07	29.00	611.03
3	临漳县交通运输局公路站项目	住宅	23.64	120.00	2,836.80
4	临漳县县社项目	住宅	6.87	120.00	824.40
5	临漳县南东坊磷肥厂项目	住宅	56.67	29.00	1,643.43
6	临漳县塑料制品厂项目	住宅	10.23	120.00	1,227.60
7	临漳县鑫鑫木业项目	住宅	212.03	120.00	25,443.60
8	临漳县嘉禾木科技有限公司项目	住宅	312.75	36.00	11,259.00
9	临漳县金凤公园东侧项目	住宅	156.98	120.00	18,837.60
	合计		811.87		64,079.06



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130403757538515N

名称 河北中正信会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 邯郸市丛台区人民东路219号邯郸国际商务中心1203、1204室
 法定代表人 周金霞
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2004年01月14日
 营业期限 2004年01月14日 至 2019年01月13日
 经营范围 验证资本、会计报表审计、财务收支、绩效、经济责任审计、企业财务管理咨询、会计顾问及会计人员培训。

此复印件与原件一致，仅供
 冀中[2018]第17号
 河北中正信会计师事务所有限公司 2018年7月



公示: 自每年1月1日至6月30日报送
 年报信息, 未年报企业存在变更之
 息, 请及时报送, 否则

登记机关



2016年9月12日

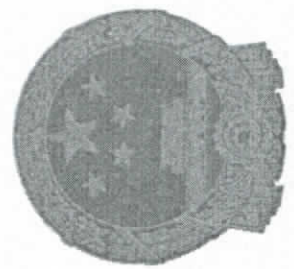
证书序号: 0005362

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河北中正信会计师事务所有限公司

首席合伙人: 周金霞
主任会计师: 周金霞

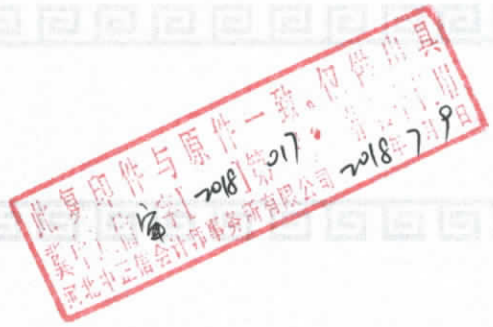
经营场所: 邯郸市丛台区人民东路219号
邯郸国际商务中心1203、1204室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13110001

批准执业文号: 冀财会〔2003〕104号

批准执业日期: 2003年12月23日





姓名: 刘金朝
 Full name: 刘金朝
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1968-08-05
 Date of birth: 1968-08-05
 工作单位: 河北中正信会计师事务所有限公司
 Working unit: 河北中正信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 370304196808050610
 Identity card No.: 370304196808050610



复印件与原件一致
 2018.7.9
 河北中正信会计师事务所有限公司

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



证书编号: 130000731132
 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: 2002 年 7 月 29 日
 Date of Issuance





姓名	闫娜
Sex	女
出生日期	1979-12-09
Date of birth	1979-12-09
工作单位	河北中正信会计师事务所有限公司
Working unit	河北中正信会计师事务所有限公司
身份证号码	130404791209122
Identity card No.	130404791209122



此复印件与原件一致，仅作年检使用
 2018.12.01
 河北中正信会计师事务所有限公司 2018.12.9

年度检验登记



证书编号: 131100010003
 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: 2005 年 11 月 15 日
 Date of Issuance



河北省注册会计师协会业务报告防伪封面

扫描二维码或直接登录：<http://www.hebicpa.org.cn/icpa/index.do>,查询报告真伪



委托单位：武安市国土资源局土地储备中心

被审单位：武安市国土资源局土地储备中心

报告文号：冀邯诺评价字[2018]第0601号

报告日期：2018-06-20

签字注师：王春梅

报备时间：2018-07-19 21:39:24

报备编号：13040026-11-20180719-00022-34274

2018年邯郸市武安市土地储备项目 方案总体评价报告

事务所名称：邯郸市诺霖会计师事务所

邯郸市邯山区陵西南大街87号君兴大厦

通讯地址：1-8-809号

联系电话：03103208707

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

20180719214931

武安市土地储备项目方案总体评价

根据武安市土地储备中心与邯郸市诺霖会计师事务所（普通合伙）（“我们”）签订的《咨询服务协议书》，我们对武安市土地储备项目（“本项目”）资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 分析项目发债评价要素；
- 项目债券发行期间现金流状况模拟分析；
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺！

邯郸市诺霖会计师事务所

中国注册会计师：



附件：2018年邯郸市武安市土地储备项目方案总体评价报告



邯郸市诺霖会计师事务所
Handan city Nuolin accounting firms

第 1 页 地址：邯郸市陵西南大街 87 号君兴大厦 1-8-809

电话：0310-2316322 3208707

邮箱：hdnlkj@126.com

邯郸市诺霖会计师事务所

HANDAN NUOLIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

冀邯诺评价字[2018]第0601号



2018年邯郸市武安市

土地储备项目方案总体评价报告

一、项目概述

2018年武安市土地储备项目拟收储地块位于武安市西苑大街以西、中兴路以南，总面积842.64亩。计划总投资成本2.16亿元，拟使用募集资金总规模1.8亿元。储备工程期限：2018年06月-2018年12月。预计土地出让完成时间为2019年12月，预计土地出让总收入为10.41亿元，规划出让土地用途：商业住宅，用于“西苑新区”住宅小区建设。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素



邯郸市诺霖会计师事务所
Handan city Nuolin accounting firms

第2页 地址：邯郸市陵西南大街87号君兴大厦1-8-809

电话：0310-2316322 3208707

邮箱：hdnlkj@126.com

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1）资金充足性

本项目以拟收储地块（武安市西苑新区 1-13 号地块）的土地出让金作为还本付息基础。通过对武安市土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，武安市土地储备项目的资金覆盖率可达到 4.72 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与



融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

(2) 资金稳定性

根据武安市土地储备项目发行计划，本期债券发行金额为 1.8 亿元，其中，西苑新区 1 号地块发债金额为 750 万元，期限 5 年；西苑新区 2 号地块发债金额为 780 万元，期限为 5 年；西苑新区 3 号地块发债金额为 2830 万元，期限为 5 年；西苑新区 4 号地块发债金额为 1870 万元，期限为 5 年；西苑新区 5 号地块发债金额为 1120 万元，期限为 5 年；西苑新区 6 号地块发债金额为 1170 万元，期限为 5 年；西苑新区 7 号地块发债金额为 670 万元，期限为 5 年；西苑新区 8 号地块发债金额为 592 万元，期限为 5 年；西苑新区 9 号地块发债金额为 1350 万元，期限为 5 年；西苑新区 10 号地块发债

第 4 页 地址：邯郸市陵西南大街 87 号君兴大厦 1-8-809



邯郸市诺霖会计师事务所
Handan city Nuolin accounting firms

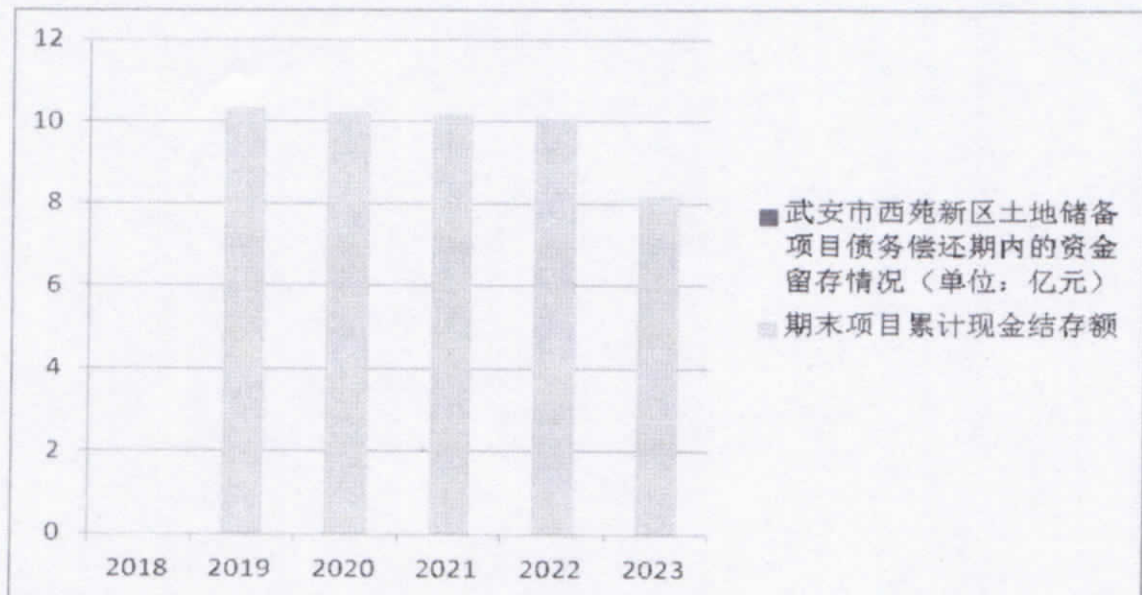
电话：0310-2316322 3208707
邮箱：hdnlkj@126.com

金额为 1580 万元,期限为 5 年;西苑新区 11 号地块发债金额为 1430 万元,期限为 5 年;西苑新区 12 号地块发债金额为 1760 万元,期限为 5 年;西苑新区 13 号地块发债金额为 2098 万元,期限为 5 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入,本次发行为一期债券。

根据武安市土地储备中心提供数据,本债券对应地块土地出让预计至 2019 年 12 月完成,出让总收入为 10.41 亿元。在债券存续期内,土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 8.205 亿元,本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示:

武安市土地储备项目债务偿还期内的资金留存情况(单位:亿元)



三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为武安市土地储备项目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。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分武安市土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



附录一：现金流分析

根据武安市土地储备中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算：

一、汇总现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.36						0.36
债券资金流入	1.8						1.8
土地出让现金流入		10.41					10.41
现金流入总额	2.16	10.41					12.57
现金流出							
建设期资金流出	2.16						2.16
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.081	0.081	0.081	0.081	1.881	2.205
现金流出总额	2.16	0.081	0.081	0.081	0.081	1.881	4.365
现金净流量							
当年现金净流入	0	10.329	-0.081	-0.081	-0.081	-1.881	8.205
期末项目累计现金结存额	0	10.329	10.248	10.167	10.086	8.205	
平均偿债覆盖率	4.72						



二、西苑新区 1 号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.013623						0.013623
债券资金流入	0.075						0.075
土地出让现金流入		0.414432					0.414432
现金流入总额	0.088623	0.414432					0.503055
现金流出							
建设期资金流出	0.088623						0.088623
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.003375	0.003375	0.003375	0.003375	0.078375	0.091875
现金流出总额	0.088623	0.003375	0.003375	0.003375	0.003375	0.078375	0.180498
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.411057	-0.003375	-0.003375	-0.003375	-0.078375	0.322557
期末项目累计现金结存额	0	0.411057	0.407682	0.404307	0.400932	0.322557	
平均偿债覆盖率	5.48						

三、西苑新区 2 号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.014061						0.014061
债券资金流入	0.078						0.078
土地出让现金流入		0.430512					0.430512
现金流入总额	0.092061	0.430512					0.522573
现金流出							
建设期资金流出	0.092061						0.092061
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.00351	0.00351	0.00351	0.00351	0.08151	0.09555
现金流出总额	0.092061	0.00351	0.00351	0.00351	0.00351	0.08151	0.187611
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.427002	-0.00351	-0.00351	-0.00351	-0.08151	0.334962
期末项目累计现金结存额	0	0.427002	0.423492	0.419982	0.416472	0.334962	
平均偿债覆盖率	5.47						



四、西苑新区3号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.05451						0.05451
债券资金流入	0.283						0.283
土地出让现金流入		1.629745					1.629745
现金流入总额	0.33751	1.629745					1.967255
现金流出							
建设期资金流出	0.33751						0.33751
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.012735	0.012735	0.012735	0.012735	0.295735	0.346675
现金流出总额	0.33751	0.012735	0.012735	0.012735	0.012735	0.295735	0.684185
现金净流量							
当年现金净流入	0	1.61701	-0.01274	-0.01274	-0.01274	-0.29574	1.28307
期末项目累计现金结存额	0	1.61701	1.604275	1.59154	1.578805	1.28307	
平均偿债覆盖率	5.67						

五、西苑新区4号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.034066						
债券资金流入	0.187						
土地出让现金流入		1.079494					1.079494
现金流入总额	0.221066	1.079494					1.30056
现金流出							
建设期资金流出	0.221066						0.221066
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.008415	0.008415	0.008415	0.008415	0.195415	0.229075
现金流出总额	0.221066	0.008415	0.008415	0.008415	0.008415	0.195415	0.450141
现金净流量							
当年现金净流入	0	1.071079	-0.00842	-0.00842	-0.00842	-0.19542	0.850419
期末项目累计现金结存额	0	1.071079	1.062664	1.054249	1.045834	0.850419	
平均偿债覆盖率	5.68						



六、西苑新区5号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.020685						
债券资金流入	0.112						
土地出让现金流入		0.625168					0.625168
现金流入总额	0.132685	0.625168					0.757853
现金流出							
建设期资金流出	0.132685						0.132685
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.00504	0.00504	0.00504	0.00504	0.11704	0.1372
现金流出总额	0.132685	0.00504	0.00504	0.00504	0.00504	0.11704	0.269885
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.620128	-0.00504	-0.00504	-0.00504	-0.11704	0.487968
期末项目累计现金结存额	0	0.620128	0.615088	0.610048	0.605008	0.487968	
平均偿债覆盖率	5.52						

七、西苑新区6号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.020822						
债券资金流入	0.117						
土地出让现金流入		0.657965					0.657965
现金流入总额	0.137822	0.657965					0.795787
现金流出							
建设期资金流出	0.137822						0.137822
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.005265	0.005265	0.005265	0.005265	0.122265	0.143325
现金流出总额	0.137822	0.005265	0.005265	0.005265	0.005265	0.122265	0.281147
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.6527	-0.00527	-0.00527	-0.00527	-0.12227	0.51464
期末项目累计现金结存额	0	0.6527	0.647435	0.64217	0.636905	0.51464	
平均偿债覆盖率	5.55						



八、西苑新区7号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.012343						
债券资金流入	0.067						
土地出让现金流入		0.371036					0.371036
现金流入总额	0.079343	0.371036					0.450379
现金流出							
建设期资金流出	0.079343						0.079343
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.003015	0.003015	0.003015	0.003015	0.070015	0.082075
现金流出总额	0.079343	0.003015	0.003015	0.003015	0.003015	0.070015	0.161418
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.368021	-0.00302	-0.00302	-0.00302	-0.07002	0.288961
期末项目累计现金结存额	0	0.368021	0.365006	0.361991	0.358976	0.288961	
平均偿债覆盖率	5.49						

九、西苑新区8号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.010456						
债券资金流入	0.0592						
土地出让现金流入		0.325736					0.325736
现金流入总额	0.069656	0.325736					0.395392
现金流出							
建设期资金流出	0.069656						0.069656
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.002664	0.002664	0.002664	0.002664	0.061864	0.07252
现金流出总额	0.069656	0.002664	0.002664	0.002664	0.002664	0.061864	0.142176
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.323072	-0.00266	-0.00266	-0.00266	-0.06186	0.253216
期末项目累计现金结存额	0	0.323072	0.320408	0.317744	0.31508	0.253216	
平均偿债覆盖率	5.45						



十、西苑新区9号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.024278						
债券资金流入	0.135						
土地出让现金流入		0.777772					0.777772
现金流入总额	0.159278	0.777772					0.93705
现金流出							
建设期资金流出	0.159278						0.159278
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.006075	0.006075	0.006075	0.006075	0.141075	0.165375
现金流出总额	0.159278	0.006075	0.006075	0.006075	0.006075	0.141075	0.324653
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.771697	-0.00608	-0.00608	-0.00608	-0.14108	0.612397
期末项目累计现金结存额	0	0.771697	0.765622	0.759547	0.753472	0.612397	
平均偿债覆盖率	5.67						

十一、西苑新区10号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.028172						
债券资金流入	0.158						
土地出让现金流入		0.909099					0.909099
现金流入总额	0.186172	0.909099					1.095271
现金流出							
建设期资金流出	0.186172						0.186172
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.00711	0.00711	0.00711	0.00711	0.16511	0.19355
现金流出总额	0.186172	0.00711	0.00711	0.00711	0.00711	0.16511	0.379722
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.901989	-0.00711	-0.00711	-0.00711	-0.16511	0.715549
期末项目累计现金结存额	0	0.901989	0.894879	0.887769	0.880659	0.715549	
平均偿债覆盖率	5.66						



十二、西苑新区 11 号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.026209						
债券资金流入	0.143						
土地出让现金流入		0.807808					0.807808
现金流入总额	0.169209	0.807808					0.977017
现金流出							
建设期资金流出	0.169209						0.169209
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.006435	0.006435	0.006435	0.006435	0.149435	0.175175
现金流出总额	0.169209	0.006435	0.006435	0.006435	0.006435	0.149435	0.344384
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.801373	-0.00644	-0.00644	-0.00644	-0.14944	0.632633
期末项目累计现金结存额	0	0.801373	0.794938	0.788503	0.782068	0.632633	
平均偿债覆盖率	5.58						

十三、西苑新区 12 号地现金流分析测算表

单位：亿元

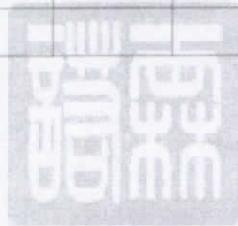
年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.030954						
债券资金流入	0.176						
土地出让现金流入		0.988006					0.988006
现金流入总额	0.206954	0.988006					1.19496
现金流出							
建设期资金流出	0.206954						0.206954
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.00792	0.00792	0.00792	0.00792	0.18392	0.2156
现金流出总额	0.206954	0.00792	0.00792	0.00792	0.00792	0.18392	0.422554
现金净流量							
当年现金净流入	0	0.980086	-0.00792	-0.00792	-0.00792	-0.18392	0.772406
期末项目累计现金结存额	0	0.980086	0.972166	0.964246	0.956326	0.772406	
平均偿债覆盖率	5.54						



十四、西苑新区 13 号地现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	0.076342						
债券资金流入	0.2098						
土地出让现金流入		1.397266					1.397266
现金流入总额	0.286142	1.397266					1.683408
现金流出							
建设期资金流出	0.286142						0.286142
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息		0.009441	0.009441	0.009441	0.009441	0.219241	0.257005
现金流出总额	0.286142	0.009441	0.009441	0.009441	0.009441	0.219241	0.543147
现金净流量							
当年现金净流入	0	1.387825	-0.00944	-0.00944	-0.00944	-0.21924	1.140261
期末项目累计现金结存额	0	1.387825	1.378384	1.368943	1.359502	1.140261	
平均偿债覆盖率	6.55						





营业执照

(副本) 统一社会信用代码 9113040239892785X4

名称 邯郸市诺霖会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

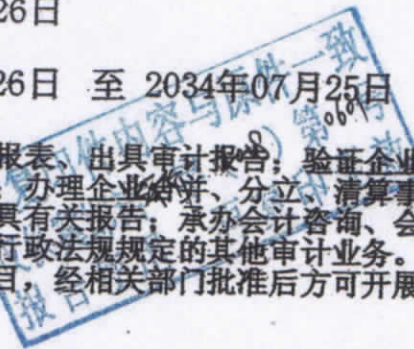
主要经营场所 邯郸市陵西南大街87号君兴大厦1-8-809号

执行事务合伙人 王春梅

成立日期 2014年07月26日

合伙期限 2014年07月26日至2034年07月25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。(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)



请您在: 登记、变更行政许可、知识产权出质、行政处罚情况发生之日起20日内登录河北省市场主体信用信息公示系统申报即时信息,每年1月1日至6月30日登录该网站填报上一年度年度报告。未在规定时间内公示有关企业信息,将会被列入经营异常名录!网址: <http://www.hebscztxyxx.gov.cn>

登记机关

2016



日

www.hebscztxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0005445

说明

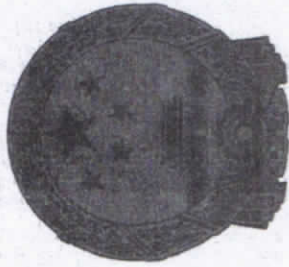
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年五月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 邯郸市诺贝会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 王春梅

主任会计师:

经营场所:

邯郸市陵西南大街87号君兴大厦1-8-809号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 13040026

批准执业文号: 冀财会〔2014〕42号

批准执业日期: 2014年7月21日





姓名 王春梅
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1953-03-18
 Date of birth
 工作单位 河北天昊会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 130402195303180923
 Identity card No



131100100002

河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA

发证日期 2009 年 4 月 15 日
 Date of Issue

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.

