

2018 年兰州市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华核字【2018】62040007 号

目 录

一、 项目概述.....	1
二、 评价要素.....	5
（一）资金充足性.....	5
1、出让收入.....	5
2、项目收益与融资平衡测算.....	8
3、专项债券还本付息.....	9
4、敏感性分析.....	9
（二）资金稳定性.....	11
三、 风险分析.....	11
四、 总体评价.....	11
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	13

2018 年兰州市土地储备专项债券项目收益 与融资自求平衡专项评价报告

瑞华核字【2018】62040007 号

兰州市财政局：

我们接受委托，对 2018 年兰州市土地储备专项债券（以下称：“本项目”）《项目收益与融资自求平衡方案》进行审核并提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：1、分析本项发债评价要素；2、项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；3、从现金角度对项目进行总体评价。

我们审核的依据是《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》。我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求兰州市各财政局提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、项目概述

土地储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。近年来，随着兰州市各县区的城市化逐步发展，城市范围不断扩大，土地刚性需求将持续存在。

兰州市土地储备中心作为兰州市土地储备机构拟展开核心区域 15 个项目地块的土地后续储备工作，批准储备总面积 14,442.07 亩。

（一）兰州市土地储备项目地块具体情况如下：

1、兰州市共 7 个地块，共计 2,578.07 亩，分别是：七里河黄裕镇土地储备项目用地 590.00 亩、安宁区中央商务区南片区土地储备项目用地 1,047.00 亩、安宁中央商务区北片区土地储备项目用地 463.00 亩、安宁汽配城土地储备项目 91.57 亩、西固区广家坪东湾村土地储备项目用地 130.00 亩、城关区金融港土地储备项目用地 210.00 亩、石沟村土地储备项目用地 46.50 亩。

2、榆中县共 5 块土地，共计 2,564.00 亩，分别是：和平镇徐家营工业园区土地储备项目用地 600.00 亩、和平镇袁家营村土地储备项目用地 300.00 亩、金崖镇卧龙川工业园区土地储备项目用地 1,000.00 亩、三角城高原夏菜土地储备项目用地 500.00 亩、城关镇土地储备项目用地 164.00 亩。

3、永登县共 1 块土地，为西城区城市综合体土地储备项目用地 500.00 亩。

4、皋兰县共 1 块土地，为家具工业园区城市综合体土地储备项目用地 1,800.00 亩。

5、兰州新区共 1 块土地，为机场三期改扩建土地储备项目用地 7,000.00 亩。

（二）投资估算与资金筹措方式

兰州市本次融资涉及 15 个地块，项目总投资 1,163,812.54 万元，其中建设成本 1,140,510.47 万元，债券发行费用 269.72 万元，建设期的债券利息 23,032.35 万元。筹资总额 1,163,812.54 万元，其中财政资金 43,653.08 万元，发行债券 269,720.00 万元，其他方式融资 731,678.40 万元，其他借款 118,761.06 万元。具体明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	用途	投资总额			资金筹措方式			
				建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	其他借款	其他融资方式
1	七里河区	黄裕镇储备项目	居住、商业	35,400.00	35.40	4,779.00	4,814.40	35,400.00		
2	安宁区	中央商务区南片区	居住、商业	420,000.00	84.01	3,780.45	3,864.46	84,010.00		335,990.00
3	安宁区	中央商务区北片区	居住、商业	180,000.00	10.00	450.00	5,310.54	10,000.00	110,000.00	55,149.46
4	安宁区	汽配城项目	商业用地	18,310.34	18.31	1,647.90	1,666.55	18,310.00		
5	西固区	广家坪东湾村	居住、商业	13,000.00	13.00	2,925.00	2,938.00	13,000.00		
6	城关区	金融港储备项目	居住、商业	160,000.00	15.00	675.00	6,190.00	15,000.00		139,500.00
7	城关区	石沟村商业用地	居住、商业	14,000.13	14.00	1,890.00	1,904.13	14,000.00		
8	榆中县	和平镇徐家营	工业、仓储	18,000.00	6.00	810.00	816.00	6,000.00		12,000.00
9	榆中县	和平镇袁家营村	居住、商业	9,000.00	3.00	405.00	408.00	3,000.00		6,000.00
10	榆中县	金崖镇卧龙川	工业、仓储	25,000.00	4.00	540.00	544.00	4,000.00		21,000.00

序号	区划	地块	用途	投资总额			资金筹措方式			
				建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	其他借款	其他融资方式
11	榆中县	三角城高原夏菜	工业、仓储	12,500.00	5.00	450.00	455.00	5,000.00		7,500.00
12	榆中县	城关镇储备土地	居住、商业	5,300.00	2.00	180.00	182.00	2,000.00		3,300.00
13	永登县	西城区开发	居住、商业	10,000.00	10.00	450.00	460.00	10,000.00		
14	皋兰县	家具工业园区	工业、商业	20,000.00	10.00	450.00	460.00	10,000.00	8,761.06	1,238.94
15	兰州新区	机场三期	公共设施建设	200,000.00	40.00	3,600.00	13,640.00	40,000.00		150,000.00
合 计				1,140,510.47	269.72	23,032.35	43,653.08	269,720.00	118,761.06	731,678.40
总 计				1,163,812.54			1,163,812.54			

其他借款说明：

1、安宁中央商务区北片区项目其他借款 110,000.00 万元系兰州市瑞成房地产开发有限公司提供的项目开发资金。根据兰州市土地储备中心与兰州市瑞成房地产开发有限公司签订的《安宁中央商务区储备土地一级开发项目投资合同》的约定，利率为同期贷款基准利率上浮 3 个百分点，另支付不低于项目开发总额 9.00% 的融资费用，兰州市土地储备中心于收到财政列支的土地一级开发资金后 30 日内返还借款本息。上述资金已于 2016 年至 2017 年分 5 次到位。根据项目的出让计划，2019 年可取得土地出让收入，按 2019 年 12 月 31 日还本付息测算的融资成本为 39,866.67 万元。

2、皋兰县家具工业园区项目其他借款 8,761.06 万元系皋兰金地基础设施建设有限公司提供的项目开发基金。根据皋兰金地基础设施建设有限公司与皋

兰县国土资源局签订的资金划转协议，划转资金共计 8,761.0583 万元，利率 8.50%，待甘肃家具工业园开发土地出让后分期偿还，根据 2017 年 12 月 28 日双方签订还款协议测算的融资成本为 1,130.25 万元。

其他融资方式系通过本项目土地出让现金净流入支付的项目建设支出。

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），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。

（一）资金充足性

1、土地出让收入

本次债券募集资金投资项目将土地出让现金流入作为还本付息基础。我们通过对兰州市土地储备部门提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中土地储备项目数据进行分析测算，债券存续期内，兰州市项目区块可实现的土地出让收入 2,043,535.76 万元，土地出让现金净流入 1,584,082.03 万元，详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、收入估算								
1	七里河区	黄裕镇储备项目			75,000.00			75,000.00
2	安宁区	中央商务区南片区	330,000.00	330,000.00	146,300.00			806,300.00

序号	区划	地块名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
3	安宁区	中央商务区北片区	356,400.00					356,400.00
4	安宁区	汽配城项目		37,178.00				37,178.00
5	西固区	广家坪东湾村					30,000.00	30,000.00
6	城关区	金融港储备项目	176,820.00	63,150.00				239,970.00
7	城关区	石沟村商业用地			30,318.00			30,318.00
8	榆中县	和平镇徐家营			24,000.00			24,000.00
9	榆中县	和平镇袁家营村			30,000.00			30,000.00
10	榆中县	金崖镇卧龙川			35,000.00			35,000.00
11	榆中县	三角城高原夏菜		25,000.00				25,000.00
12	榆中县	城关镇储备土地		19,000.00				19,000.00
13	永登县	西城区开发	32,500.00	32,500.00	35,000.00			100,000.00
14	皋兰县	家具工业园区	11,409.60	23,960.16				35,369.76
15	兰州新区	机场三期		80,000.00	80,000.00		40,000.00	200,000.00
收入小计			907,129.60	610,788.16	455,618.00		70,000.00	2,043,535.76

序号	区划	地块名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
二、出让扣除项目估算								
1	七里河区	黄裕镇 储备项目			19,480.00			19,480.00
2	安宁区	中央商务区南 片区	79,636.11	79,636.11	35,305.34			194,577.56
3	安宁区	中央商务区北 片区	87,701.40					87,701.40
4	安宁区	汽配城 项目		9,308.25				9,308.25
5	西固区	广家坪 东湾村					8,075.00	8,075.00
6	城关区	金融港 储备项目	37,219.95	13,292.84				50,512.79
7	城关区	石沟村 商业用地			8,775.99			8,775.99
8	榆中县	和平镇 徐家营			6,168.00			6,168.00
9	榆中县	和平镇 袁家营村			11,670.00			11,670.00
10	榆中县	金崖镇 卧龙川			9,395.00			9,395.00
11	榆中县	三角城 高原夏菜		8,275.00				8,275.00
12	榆中县	城关镇 储备土地		7,505.80				7,505.80

序号	区划	地块名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
13	永登县	西 城 区 开 发	10,448.75	10,448.75	11,252.50			32,150.00
14	皋兰县	家 具 工 业 园 区	1,889.98	3,968.96				5,858.94
15	兰州新 区	机 场 三 期						
扣除小计			216,896.19	132,435.71	102,046.83		8,075.00	459,453.73
三、出让现金净流入合计			690,233.41	478,352.45	353,571.17		61,925.00	1,584,082.03

2、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 1,163,812.54 万元，通过本期发行土地储备专项债券筹集资金 269,720.00 万元，通过其他方式融资 731,678.40 万元，通过其他借款融资 118,761.06 万元。本项目债券存续期内可实现土地出让现金净流入 1,584,082.03 万元，债券本期累计支付利息 60,687.00 万元，本项目的债券偿债覆盖率等于用于资金平衡的土地出让现金净流入除以债券还本付息的总额为 2.10。详见下表：

单位：万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、现金流入						
1、财政资金流入	38,383.13	3,046.95	2,223.00			43,653.08
2、借款资金流入	118,761.06					118,761.06
3、债券资金流入	269,720.00					269,720.00
4、其他融资方式资金流入	731,678.40					731,678.40
5、土地出让现金净流入	690,233.41	478,352.45	353,571.17		61,925.00	1,584,082.03
现金流入小计	1,848,776.00	481,399.40	355,794.17		61,925.00	2,747,894.57
二、现金流出						
1、项目建设运营等支出	573,188.72	366,273.02	197,048.73	4,000.00		1,140,510.47

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
2、债券发行费用	269.72					269.72
3、债券还本付息	12,137.40	12,137.40	12,137.40	12,137.40	281,857.40	330,407.00
4、借款还本付息	154,836.36	4,921.62				159,757.98
5、其他融资方式资金流出	731,678.40					731,678.40
现金流出小计	1,472,110.60	383,332.04	209,186.13	16,137.40	281,857.40	2,362,623.57
三、当年现金净流入	376,665.40	98,067.36	146,608.04	-16,137.40	-219,932.40	385,271.00
四、年末累计现金结存额	376,665.40	474,732.76	621,340.80	605,203.40	385,271.00	——
五、债券偿债覆盖率	——	——	——	——	——	2.10

3、专项债券还本付息

发行人就兰州市土地储备项目，本次拟发行专项债券 269,720.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限五年，在债券存续期每年末支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 0.10%。自发行之日起五年债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率（%）	应付利息
第一年	269,720.00		269,720.00	4.50%	12,137.40
第二年	269,720.00		269,720.00	4.50%	12,137.40
第三年	269,720.00		269,720.00	4.50%	12,137.40
第四年	269,720.00		269,720.00	4.50%	12,137.40
第五年	269,720.00	269,720.00		4.50%	12,137.40
合 计	——	269,720.00	——	——	60,687.00

4、敏感性分析

考虑到土地出让收入是本次所发行债券还本付息的基础，土地出让价格的变动会直接影响到债券本息的偿还。兰州市各县区土地储备部门提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中，土地出让价格的预测主要依据了项目地块所在地区的近三年的平均出让价格。对于土地出让价格按实际发生成本划拨的，敏感性分析时按出让价格不发生变动，对于按项目地块所在地区近三年平均出让价格预测的，我们按预测的土地出让价格分别下降 10.00%、20.00%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

单位：万元

项目	预测的出让价格不变	预测的出让价格下降 10%	预测的出让价格下降 20%
一、土地出让现 金流入金额	1,584,082.03	1,469,980.12	1,358,876.71
其中：兰州市	1,196,735.01	1,098,564.88	1,004,393.24
榆中县	89,986.20	83,030.30	76,074.40
永登县	67,850.00	61,350.00	53,850.00
皋兰县	29,510.82	27,034.94	24,559.07
兰州新区	200,000.00	200,000.00	200,000.00
二、债券还本付 息金额	330,407.00	330,407.00	330,407.00
其中：兰州市	232,407.00	232,407.00	232,407.00
榆中县	24,500.00	24,500.00	24,500.00
永登县	12,250.00	12,250.00	12,250.00
皋兰县	12,250.00	12,250.00	12,250.00
兰州新区	49,000.00	49,000.00	49,000.00
三、其他借款还 本付息	159,757.98	159,757.98	159,757.98
其中：兰州市	149,866.67	149,866.67	149,866.67
皋兰县	9,891.31	9,891.31	9,891.31
四、其他融资方 式流出	731,678.40	731,678.40	731,678.40
其中：兰州市	530,639.46	530,639.46	530,639.46
榆中县	49,800.00	49,800.00	49,800.00

项目	预测的出让价格不变	预测的出让价格下降 10%	预测的出让价格下降 20%
皋兰县	1,238.94	1,238.94	1,238.94
兰州新区	150,000.00	150,000.00	150,000.00
五、偿债覆盖率	2.10	1.75	1.41

根据项目收益与融资平衡测算的结果，兰州市土地储备项目债券偿债覆盖率为 2.10，并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过对土地出让收入进行变动分析，本项目在土地出让价格下降 20.00%的情况下，测算的债券偿债覆盖率仍大于 1，因此项目收益能够覆盖债券还本付息。

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，本项目于 2018 年发行，债券金额为 269,720.00 万元，期限为 5 年，利率为 4.50%。

根据兰州市土地储备部门的计划，兰州市各项目地块收储及整理工作预计在 2023 年全部完成，土地出让预计从 2018 年陆续开始，本项目对应地块收储及整理工作预计在 2023 年全部完成。项目现金流入可有效覆盖债券对应地块土地收储整理成本及债券还本付息。期末项目累计净现金结余 385,271.00 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

兰州市各县区 2018 年土地储备项目在专项债券偿还期内的资金留存情况详见下表：

序号	项目名称	第一年末	第二年末	第三年末	第四年末	第五年末
1	兰州市	315,161.02	366,431.22	488,839.05	476,301.65	299,969.25
2	榆中县	21,485.00	31,004.20	39,871.20	38,971.20	18,071.20
3	永登县	22,051.25	43,652.50	66,950.00	66,500.00	56,050.00
4	皋兰县	3,310.99	17,930.55	17,480.55	17,030.55	6,580.55
5	兰州新区	14,657.14	15,714.29	8,200.00	6,400.00	4,600.00
7	合计	376,665.40	474,732.76	621,340.80	605,203.40	385,271.00

三、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏

观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本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，我们未注意到该资金筹措不能给土地建设开发提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以土地出让收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，未出现不能充分满足兰州市各县区土地储备项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的土地出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2018 年兰州市各县区土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 9 月 3 日

附件：

项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以兰州市土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、兰州市人民政府关于更新城镇国有土地基准地价的通告、土地收储成本、四项基本政策成本、政策性基金等，以预测期间经济环境的估计假设为前提，编制兰州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编制的相关依据

（一）《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）

（二）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）

（三）《关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预[2017]62号）

（四）《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）

（五）《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设基金有关事项的通知》（财综[2011]48号）

（六）《甘肃省人民政府关于印发甘肃省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（甘政发[2005]5号）

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）预测期内政府制定的出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

（四）预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

（五）销售价格正常范围内变动。

（六）预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1、兰州市共 7 个地块，实施单位情况：

单位名称：兰州市土地储备中心

单位住所：兰州市城关区通渭路 1 号

单位性质：事业单位

法定代表人：陈一夫

开办资金：44,445.00 万元

宗旨和业务范围：全市土地储备计划编制，储备土地前期开发和管理，土地储备库建立，土地储备资金筹措运作和管理。

2、榆中县共 5 个地块，实施单位情况：

单位名称：榆中县土地储备中心

单位住所：榆中县城关区镇环城西路无号 60001 室（家轩 8#楼）

单位性质：事业单位

法定代表人：钱玉红

开办资金：315.00 万元

宗旨和业务范围：全县土地储备计划编制，储备土地前期开发和管理，土地储备库建立，土地储备资金筹措运作和管理。

3、永登县 1 个地块，实施单位情况：

单位名称：永登县土地储备经营中心

单位住所：永登县城关镇滨河路万博楼

单位性质：事业单位

法定代表人：蔡世海

开办资金：5,050.00 万元

宗旨和业务范围：全县土地储备计划编制，储备土地前期开发和管理，土地储备库建立，土地储备资金筹措运作和管理。

4、皋兰县 1 个地块，实施单位情况：

单位名称：皋兰县土地储备中心

单位住所：皋兰县石洞镇名潘大道建德大厦

单位性质：事业单位

法定代表人：顾克茂

开办资金：2.00 万元

宗旨和业务范围：全县土地储备计划编制，储备土地前期开发和管理，土地储备库建立，土地储备资金筹措运作和管理。

5、兰州市新区共 1 个地块，实施单位情况：

单位名称：兰州新区土地储备中心

单位住所：兰州市永登县何家梁村兰州新区管理委员会

单位性质：事业单位

法定代表人：王宏选

开办资金：20.00 万元

宗旨和业务范围：全区土地储备计划编制，储备土地前期开发和管理，土地储备库建立，土地储备资金筹措运作和管理。

（二）项目概况

1、项目位置及规模：

（1）兰州市 7 个地块的位置及规模：

①黄裕镇储备项目地块位于：兰州市七里河区，东至西津坪、西至西山岭、南至宋家沟村、北至龚家湾村。本次收储将完成对黄裕镇共 590.00 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

②安宁区中央商务区南片区储备项目位于：兰州市安宁区，东至 576#规划路、西至世纪大道、南至 S595#规划路、北至建宁路。本次收储将完成对安宁区中央商务区南片区共 1,047.00 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

③安宁中央商务区北片区储备项目位于：兰州市安宁区，东至 S558#规划路东段、西至 S556#规划路、南至 S583#规划路、北至兰州保洁公司。本次收储将完成对安宁区中央商务区南片区共 463.00 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

④安宁汽配城土地储备项目地块位于：兰州市安宁区沙井驿，北滨河以北、T511#规划路以南、新华物流园项目用地以东。本次收储将完成对安宁汽配城土地储备项目 91.57 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

⑤广家坪东湾村储备项目位于：兰州市西固区，东至 B079#规划路、西至 S077#规划路、北至 S078#规划路、南至 S080#规划路。本次收储将完成对广家坪东湾村共 130.00 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

⑥金融港储备项目位于：兰州市城关区，东至云祥花园、西至云祥花园、北至延长路、南至北滨河路。本次收储将完成对广家坪东湾村共 210.00 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

⑦石沟村商业用地项目位于：兰州市城关区，东西至空地、北至石沟村新农村居住、南至北环路，本次收储将完成对石沟村共 46.50 亩土地的收储工作。实施单位：兰州市土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

（2）榆中县 5 个地块位置及规模：

①和平镇徐家营工业园区位于：兰州市榆中县和平镇，东至荒沟、西至岷柳高速、南至岷柳高速、北至国有建设用地。本次收储将完成对和平镇徐家营共 600.00 亩土地的收储工作。实施单位：榆中县土地储备中心。该地块目前正在待报批用地手续。

②和平镇袁家营村储备土地项目位于：兰州市榆中县和平镇袁家营村，北至薇乐花园、南至袁家村耕地、西至薇乐大道、东至荒沟。本次收储将完成对和平镇袁家营村共 300.00 亩土地的收储工作。实施单位：榆中县土地储备中心。该地块目前有 152.508 亩已经取得报批手续，147.492 亩土地正在待农转用报批手续。

③金崖镇卧龙川工业园区位于：兰州市榆中县金崖镇，东至高沿山山根、西至 309 国道、南至张家湾村耕地、北至 330 变电所。本次收储将完成对金崖镇共 1,000.00 亩土地的收储工作。实施单位：榆中县土地储备中心。该地块目前正在待报批用地手续。

④三角城高原夏菜位于：兰州市榆中县三角城，东至庄园乳业、西至纬一路、南至 312 国道、北至三角城村耕地。本次收储将完成对三角城高原夏菜镇共 500.00 亩土地的收储工作。实施单位：榆中县土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

⑤城关镇储备土地位于：兰州市榆中县城关镇，东至环城西路、西至博雅小学、南至兴隆路、北至 S101 省道。本次收储将完成对三角城高原夏菜镇共 164.00 亩土地的收储工作。实施单位：榆中县土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

(3) 永登县 1 个地块位置及规模：

西城区开发建设项目位于：永登县西城区，东至 312 国道、西至仁寿山、南至仁寿路、北至永窑路。本次收储将完成对城关镇满街村、高家湾村、南街村、北街村，共 500.00 亩集体土地的收储工作。实施单位：永登县土地储备经营中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

(4) 皋兰县 1 个地块位置及规模：

家具工业园区土地储备项目位于：皋兰县家具工业园区忠和镇崖川村，东至野马沟、西北均以荒山为界、南至水秦快速路忠水段。本次收储将完成对忠和镇崖川村共 1,800.00 亩集体土地的收储工作。实施单位：皋兰县土地储备经营中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

(5) 兰州市新区 1 个地块位置及规模：

机场三期改扩建项目位于：兰州新区，西槽村四社以北、中川机场跑道以东、201 线省道以西、尖山庙村二社以南。本次收储将完成对周家梁村、兔墩村区块面积共 7,000.00 亩集体土地的收储工作。实施单位：兰州新区土地储备中心。该地块目前已完成土地征收报批工作。

2、投资估算与资金筹措方式

兰州市本次融资涉及 15 个地块，项目总投资 1,163,812.54 万元，其中建设成本 1,140,510.47 万元，债券发行费用 269.72 万元，建设期的债券利息 23,032.35 万元。筹资总额 1,163,812.54 万元，其中财政资金 43,653.08 万元，发行债券 269,720.00 万元，其他方式融资 731,678.40 万元，其他借款 118,761.06 万元。具体明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	用途	投资总额			资金筹措方式			
				建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	其他借款	其他融资方式
1	七里	黄裕镇储备项	居住、商业	35,400.00	35.40	4,779.00	4,814.40	35,400.00		

序号	区划	地块	用途	投资总额			资金筹措方式			
				建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	其他借款	其他融资方式
	河区	目								
2	安宁区	中央商务区南片区	居住、商业	420,000.00	84.01	3,780.45	3,864.46	84,010.00		335,990.00
3	安宁区	中央商务区北片区	居住、商业	180,000.00	10.00	450.00	5,310.54	10,000.00	110,000.00	55,149.46
4	安宁区	汽配城项目	商业用地	18,310.34	18.31	1,647.90	1,666.55	18,310.00		
5	西固区	广家坪东湾村	居住、商业	13,000.00	13.00	2,925.00	2,938.00	13,000.00		
6	城关区	金融港储备项目	居住、商业	160,000.00	15.00	675.00	6,190.00	15,000.00		139,500.00
7	城关区	石沟村商业用地	居住、商业	14,000.13	14.00	1,890.00	1,904.13	14,000.00		
8	榆中县	和平镇徐家营	工业、仓储	18,000.00	6.00	810.00	816.00	6,000.00		12,000.00
9	榆中县	和平镇袁家营村	居住、商业	9,000.00	3.00	405.00	408.00	3,000.00		6,000.00
10	榆中县	金崖镇卧龙川	工业、仓储	25,000.00	4.00	540.00	544.00	4,000.00		21,000.00
11	榆中县	三角城高原夏菜	工业、仓储	12,500.00	5.00	450.00	455.00	5,000.00		7,500.00
12	榆中县	城关镇储备土地	居住、商业	5,300.00	2.00	180.00	182.00	2,000.00		3,300.00
13	永登县	西城区开发	居住、商业	10,000.00	10.00	450.00	460.00	10,000.00		
14	皋兰	家具工业园区	工业、商业	20,000.00	10.00	450.00	460.00	10,000.00	8,761.06	1,238.94

序号	区划	地块	用途	投资总额			资金筹措方式			
				建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	其他借款	其他融资方式
	县									
15	兰州新区	机场三期	公共设施建设	200,000.00	40.00	3,600.00	13,640.00	40,000.00		150,000.00
合 计				1,140,510.47	269.72	23,032.35	43,653.08	269,720.00	118,761.06	731,678.40
总 计				1,163,812.54			1,163,812.54			

其他借款说明：

1、安宁中央商务区北片区项目其他借款 110,000.00 万元系兰州市瑞成房地产开发有限公司提供的项目开发资金。根据兰州市土地储备中心与兰州市瑞成房地产开发有限公司签订的《安宁中央商务区储备土地一级开发项目投资合同》的约定，利率为同期贷款基准利率上浮 3 个百分点，另支付不低于项目开发总额 9.00% 的融资费用，兰州市土地储备中心于收到财政列支的土地一级开发资金后 30 日内返还借款本息。上述资金已于 2016 年至 2017 年分 5 次到位。根据项目的出让计划，2019 年可取得土地出让收入，按 2019 年 12 月 31 日还本付息测算的融资成本为 39,866.67 万元。

2、皋兰县家具工业园区项目其他借款为 8,761.06 万元系皋兰金地基础设施建设有限公司提供的项目开发基金。根据皋兰金地基础设施建设有限公司与皋兰县国土资源局签订的资金划转协议，划转资金共计 8,761.0583 万元，利率 8.50%，待甘肃家具工业园开发土地出让后分期偿还，根据 2017 年 12 月 28 日双方签订还款协议测算的融资成本为 1,130.25 万元。

其他融资方式系通过本项目土地出让现金净流入支付的项目建设支出。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

兰州市土地储备中心依据兰州市近 3 年土地出让价格、并考虑了近三年 GDP 增长率经合理调整后确认的土地出让价格。

近 3 年土地出让情况详见下表：

区划	用途	2017 年	2016 年
----	----	--------	--------

		土地出让总价款 (万元)	土地出让总面积 (亩)	土地出让均价 (万元/亩)	土地出让总价款 (万元)	土地出让总面积 (亩)	土地出让均价 (万元/亩)
七里河	住宅	13,460.00	13.81	974.48	81,120.00	126.66	640.44
	商服						
安宁	住宅				62,640.11	73.17	856.09
	商服	145,300.00	77.04	1,886.01	30,744.00	34.00	904.24
西固	住宅	40,550.00	60.56	669.59	37,800.00	85.46	442.31
	商服	13,448.00	88.78	151.48			
城关	住宅	55,260.00	61.01	905.77	13,994.00	6.6	2,111.34
	商服	60,183.00	30.90	1,947.54	64,580.00	59.68	1,082.14
和平镇 徐家营	工业	14,165.04	367.00	38.60			
和平镇 袁家营	住宅	6,621.48	247.10	26.80	1,739.32	20.93	83.10
	商服						
金崖镇	工业	6,395.76	152.28	42.00	855.40	24.44	35.00
城关镇	住宅	4,549.86	43.96	103.49	852.50	15.50	54.99
	商业	498.60	5.54	89.97			
三角城	工业						
	住宅	3,994.56	83.22	48.00			
永登县	住宅	12,900.00	51.27	251.00	14,900.00	64.99	229.00
皋兰县	商用	98.04	2.85	34.37	240.17	5.40	44.50

(续)

区划	用途	2015 年		
		土地出让总价款 (万元)	土地出让总面积 (亩)	土地出让均价 (万元/亩)
七里河	住宅	21,316.00	64.96	328.14
	商服			
安宁	住宅	13,307.00	17.99	739.83
	商服			
西固	住宅	30,270.00	98.68	306.76
	商服			

区划	用途	2015 年		
		土地出让总价款 (万元)	土地出让总面积 (亩)	土地出让均价 (万元/亩)
城关	住宅	19,638.00	41.66	471.33
	商服	168,290.00	245.67	685.04
和平镇徐家营	工业	505.00	25.25	20.00
和平镇袁家营	住宅	387.66	4.97	78.03
	商服			
城关镇	住宅	1,978.86	43.78	45.20
	商业			
三角城	工业	142.50	5.69	25.02
	住宅			
永登县	住宅			
皋兰县	商用	254.48	12.14	20.96

(2) 土地出让收入预测

根据储备项目地块的土地开发程度、用途和使用年限，开发计划及出让计划预测的土地出让收入详见下表：

序号	区划	地块名称	土地规划性质	土地可出让面积(亩)	土地出让单价(万元/亩)	出让土地现金流入总额(万元)
1	七里河区	黄裕镇储备项目	居住、商业	500.00	150.00	75,000.00
2	安宁区	中央商务区南片区	居住、商业	733.00	1,100.00	806,300.00
3	安宁区	中央商务区北片区	居住、商业	324.00	1,100.00	356,400.00
4	安宁区	汽配城项目	商业用地	64.10	580.00	37,178.00
5	西固区	广家坪东湾村	居住、商业	100.00	300.00	30,000.00
6	城关区	金融港储备项目	居住、商业	190.00	1,263.00	239,970.00
7	城关区	石沟村商业用地	居住、商业	46.50	652.00	30,318.00
8	榆中县	和平镇徐家营	工业、仓储	600.00	40.00	24,000.00
9	榆中县	和平镇袁家营村	居住、商业	300.00	100.00	30,000.00
10	榆中县	金崖镇卧龙川	工业、仓储	1,000.00	35.00	35,000.00
11	榆中县	三角城高原夏菜	工业、仓储	500.00	50.00	25,000.00

序号	区划	地块名称	土地规划性质	土地可出让面积（亩）	土地出让单价（万元/亩）	出让土地现金流入总额
12	榆中县	城关镇储备土地	居住、商业	164.00	115.85	19,000.00
13	永登县	西城区开发	居住、商业	500.00	200.00	100,000.00
14	皋兰县	家具工业园区	工业、商业	1,240.00	28.52	35,369.76
15	兰州新区	机场三期	公共设施建设	7,000.00	28.57	200,000.00
合 计			——	13,261.60	——	2,043,535.76

（3）土地出让成本预测

土地出让成本预测主要包括：土地出让收入上缴财政的部分、教育基金、农业土地开发资金、廉租房住房保障资金、农田水利建设资金等，兰州市土地储备项目涉及的土地出让成本明细预测详见下表：

序号	区划	项目名称	上缴上级财政	四项政策资金	其他扣除项目	合计
1	七里河区	黄裕镇储备项目	3,750.00	12,205.00	3,525.00	19,480.00
2	安宁区	中央商务区南片区	40,315.00	116,366.45	37,896.11	194,577.56
3	安宁区	中央商务区北片区	17,820.00	53,130.60	16,750.80	87,701.40
4	安宁区	汽配城项目	1,858.90	5,701.98	1,747.37	9,308.25
5	西固区	广家坪东湾村	1,500.00	5,165.00	1,410.00	8,075.00
6	城关区	金融港储备项目	11,998.50	20,036.60	18,477.69	50,512.79
7	城关区	石沟村商业用地	1,515.90	4,925.60	2,334.49	8,775.99
8	榆中县	和平镇徐家营	1,200.00	1,920.00	3,048.00	6,168.00
9	榆中县	和平镇袁家营村	1,500.00	6,360.00	3,810.00	11,670.00
10	榆中县	金崖镇卧龙川	1,750.00	3,200.00	4,445.00	9,395.00
11	榆中县	三角城高原夏菜	1,250.00	3,850.00	3,175.00	8,275.00
12	榆中县	城关镇储备土地	950.00	4,142.80	2,413.00	7,505.80
13	永登县	西城区开发	5,000.00	27,150.00	0.00	32,150.00

序号	区划	项目名称	上缴上级财政	四项政策资金	其他扣除项目	合计
14	皋兰县	家具工业园区	768.49	5,090.45	0.00	5,858.94
15	兰州新区	机场三期				
合计			91,176.79	269,244.48	99,032.46	459,453.73



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



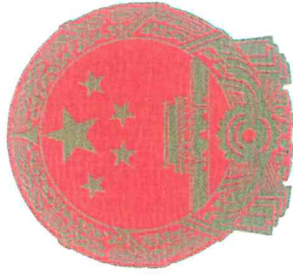
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 05 月 24 日

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



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

说明

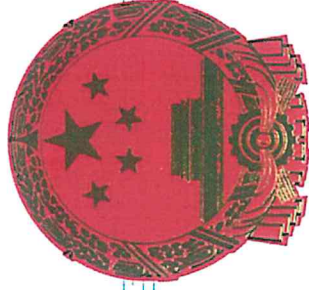
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17

发证时间: 二〇二〇年七月五日

证书有效期至: 二〇二〇年七月五日



以前年度已年检，换发证书

证书编号: 620100010023
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 11 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

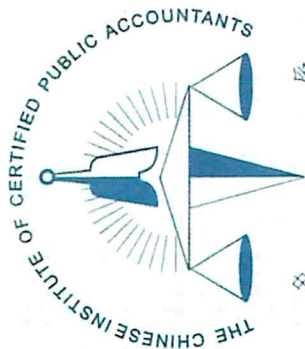
姓名	张有全
Sex	男
Date of birth	1971 年 04 月 18 日
Working unit	瑞华会计师事务所甘肃分所
Identity card No.	622223710418081



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.





姓名	魏才香
性别	女
出生日期	1977-10-27
工作单位	国富浩华会计师事务所甘肃分所
身份证号码	620103197710272628



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.

