

2018 年天水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】62010026 号

目 录

一、 项目概述	1
二、 评价要素	5
（一）资金充足性	5
1、土地出让收入	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	10
（二）资金稳定性	11
三、 风险分析	12
四、 总体分析	12
附件：项目收益及现金流入评价说明	14

2018 年天水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】62010026 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2018 年天水市土地储备专项债券（以下称：“项目”或“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》要求天水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，随着天水市城市化逐步发展，城市范围不断扩大，土地刚性需求将持续存在。

天水市各市县（区）土地储备中心作为天水市土地储备机构拟展开核心区域 26 个地块项目地块的土地后续储备工作，批准储备总面积 14,776.61 亩。

（一）天水市土地储备项目地块具体情况如下：

1、天水市共 5 宗地块，共 5,862.75 亩，分别为飞机场片区建设（天水市中央商务区建设、客机改货机建设）项目 4,035.00 亩；甘肃（天水）国际陆港建设项目 520.95 亩；天水海林公司搬迁改造项目 180.00 亩；金家庄片区（天水市文化产业园建设）项目 108.00 亩；天水岷山公司升级改造、市体育中心建设、麦积山国家地质公园管理区建设、市中心血站建设项目共 1,018.80 亩。

2、秦州区共 6 宗地块，共 2,700.00 亩，分别为藉口镇五十铺片区土地储备 500.00 亩、藉口镇四十铺片区土地储备 1,200.00 亩、太京镇果蔬市场片区 300.00 亩、太京镇新印厂片区 60.00 亩、玉泉镇王家磨片区 140.00 亩和藉口镇白草滩片区 500.00 亩。

3、麦积区共 4 宗地块，共 995.86 亩，分别为甘泉镇屈家坪玉兰村片区 416.36 亩、马跑泉甸子村片区 12.00 亩、甘泉镇三角地片区 200.00 亩和马跑泉镇大柳树片区 367.50 亩。

4、清水县共 2 宗地块，共 1,000.00 亩，分别为清水县上邽水镇二期土地储备工程 460.00 亩和清水县西部新城土地储备工程 540.00 亩。

5、天水市秦安县土地储备共 2 宗地块，共计 1,200.00 亩，分别为郑州片区提升改造项目 720.00 亩和西川镇宋峡村土地储备一期 480.00 亩。

6、天甘谷县共 2 宗地块，共 843.00 亩，分别为甘谷县西城区物流园建设项目 774.00 亩和大像山仿古文化街二期建设项目 69.00 亩。

7、武山县共 4 宗地块，共 1,515.00 亩，分别为武山县渭北新区开发建设项目 405.00 亩、武山县渭北新区开发建设项目 300.00 亩、武山县工业园区建设项目 375.00 亩、武山县洛门镇镇区开发建设项目 435.00 亩。

8、张家川回族自治县共 1 宗地块，共计 660.00 亩，为张家川回族自治县西城片区土地征收项目用地。

（二）投资估算与资金筹措方式

天水市本次融资涉及 26 个地块，项目总投资 638,276.06 万元，其中建设成本 625,998.65 万元，债券发行费用 165.41 万元，建设期的债券利息 12,112.00 万元。筹资总额 638,276.06 万元，其中财政资金 244,717.96 万元，发行债券 165,415.11 万元，银行借款 35,000.00 万元，其他融资方式取得资金 193,142.99 万元（系土地储备项目取得收益后用于本项目的建设资金）。发行债券 165,415.11 万元中本次拟发行债券 140,000.00 万元，后续拟发行债券 25,415.11 万元。各地块明细详见下表：

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	银行借款	其他融资方式
1	天水市	飞机场片区建设项目	商服用地、工业用地	121,584.81	2.00	80.00	57,082.00	2,000.00	35,000.00	27,584.81
2	天水市	甘肃（天水）国际陆港建设项目	商服用地、工业用地、物流仓储用地	15,000.00	5.00	200.00	205.00	5,000.00		10,000.00
3	天水市	天水海林公司搬迁改造项目地块	商服用地	100,000.00	10.00	400.00	410.00	10,000.00		90,000.00
4	天水市	金家庄片区项目	商服用地、文化服务设施用地	41,558.18	10.00	400.00	410.00	10,000.00		31,558.18
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中西建设项目、麦积山国家地质公园管理建设项目、市中心血站建设项目	商服用地、教育用地、医疗卫生用地、公共管理与公共服务用地	39,000.00	5.00	200.00	205.00	5,000.00		34,000.00
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目	城镇住宅	20,588.33	7.50	1,500.00	14,595.83	7,500.00		
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目	城镇住宅	41,228.00	6.20	1,240.00	36,274.20	6,200.00		
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目	城镇住宅	2,089.40	0.80	96.00	1,386.20	800.00		
9	秦州区	太京镇果蔬市场片区土地储备项目	城镇住宅	20,097.00	0.90	180.00	19,377.90	900.00		

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	银行借款	其他融资方式
10	秦州区	玉泉镇王家磨片区土地储备项目	医疗卫生	5,074.93	2.20	264.00	3,141.13	2,200.00		
11	秦州区	藉口镇白草滩片区土地储备项目	城镇住宅	20,280.34	4.40	880.00	16,764.74	4,400.00		
12	麦积区	甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目	其他商服用地	20,001.92	15.00	360.00	5,375.00	15,001.92		
13	麦积区	马跑泉甸子村片区项目	其他商服用地	1,600.00	1.60	256.00	257.60	1,600.00		
14	麦积区	甘泉镇三角地片区项目	城镇住宅用地	8,000.00	8.00	1,096.00	1,104.00	8,000.00		
15	麦积区	马跑泉镇大柳树片区项目	其他商服用地	8,000.00	8.00	1,280.00	1,288.00	8,000.00		
16	清水县	上邽水镇二期土地储备工程项目	商住	11,364.13	9.92	160.00	169.92	11,364.13		
17	清水县	西部新城区土地储备工程项目	商住	13,449.06	14.89	240.00	254.89	13,449.06		
18	秦安县	西川新区建设项目	集商用地、公用设施用地、教育用地、住宅用地	19,000.00	8.00	320.00	12,328.00	7,000.00		
19	秦安县	郑川新城建设项目	集商、公用设施、教育、住宅	21,000.00	7.00	280.00	13,287.00	8,000.00		
20	甘谷县	西城区物流园建设项目	商住用地	38,700.00	12.00	480.00	27,192.00	12,000.00		
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	商住用地	3,450.00	3.00	120.00	573.00	3,000.00		
22	武山县	渭北新区开发建设项目	商住	21,798.00	5.00	600.00	17,403.00	5,000.00		
23	武山县	渭北新区开发建设项目	住宅及医疗卫生用地	7,599.00	3.00	360.00	4,962.00	3,000.00		
24	武山县	工业园区建设项目	工业用地及仓储用地	5,199.00	3.00	360.00	2,562.00	3,000.00		
25	武山县	洛门镇镇区开发建设项目	商业	8,001.00	3.00	360.00	5,364.00	3,000.00		
26	张家川县	西城片区土地征收储备项目	公共设施用地、批发零售用地、城镇住宅用地、医卫慈善用地	12,335.55	10.00	400.00	2,745.55	10,000.00		
合 计				625,998.65	165.41	12,112.00	244,717.96	165,415.11	35,000.00	193,142.99
总 计				638,276.06			638,276.06			

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。我们通过对天水市土地储备部门提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中土地储备项目的数据进行了分析测算。债券存续期内，天水市项目区块可实现的土地出让收入 2,600,693.76 万元，土地出让现金净流入 1,875,599.97 万元。详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、收入估算								
1	天水市	天水市中央商务区建设项目、客机改货机建设项目	202,100.00	202,100.00	202,100.00	202,100.00	408,500.00	1,216,900.00
2	天水市	甘肃（天水）国际陆港建设项目	5,250.00	5,250.00	7,735.00			18,235.00
3	天水市	天水海林公司升级改造项目	80,000.00	64,000.00				144,000.00
4	天水市	天水市文化产业园建设项目	30,000.00	24,000.00				54,000.00
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中心建设项目、麦积山国家地质公园管理区建设项目、市中心血站建设	576,901.00					576,901.00

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
		项目						
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目					29,911.00	29,911.00
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目					71,786.40	71,786.40
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目			9,616.74			9,616.74
9	秦州区	太京镇果蔬市场片区土地储备项目					33,994.80	33,994.80
10	秦州区	玉泉镇王家磨片区土地储备项目			8,375.08			8,375.08
11	秦州区	藉口镇白草滩片区土地储备项目					29,911.00	29,911.00
12	麦积区	甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目	6,765.85	6,765.85	6,765.85	6,765.85		27,063.40
13	麦积区	马跑泉甸子村片区项目				2,237.16		2,237.16
14	麦积区	甘泉镇三角地片区项目				12,000.00		12,000.00
15	麦积区	马跑泉镇大柳树片区项目				44,059.58		44,059.58
16	清水县	清水县上邽水镇二期土地储备工程项目	4,416.00	6,624.00	11,040.00			22,080.00
17	清水县	清水县西部新城土地储备工程项目	5,356.80	8,035.20	13,392.00			26,784.00
18	秦安县	西川新区建设项目		6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	24,960.00
19	秦安县	郑川新城建设项目	9,360.00	9,360.00	9,360.00	9,360.00		37,440.00
20	甘谷县	甘谷县西城区物流园建设项目	24,500.00	15,680.00	14,000.00			54,180.00
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	2,802.80	916.30				3,719.10
22	武山县	武山县渭北新区开发建设项目			19,259.50	22,222.50	18,518.75	60,000.75
23	武山县	武山县渭北新区开发建设项目			3,000.00	9,000.00	6,000.00	18,000.00
24	武山县	武山县工业园区建设项目			4,140.00	5,002.50	3,795.00	12,937.50
25	武山县	武山县洛门镇镇区开发建设项目			4,273.75	11,177.50	13,150.00	28,601.25

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
26	张家川县	张家川县西城片区土地征收储备项目	5,500.00	13,200.00	14,300.00			33,000.00
收入小计			952,952.45	362,171.35	333,597.92	330,165.09	621,806.95	2,600,693.76

二、出让扣除项目估算

1	天水市	天水市中央商务区建设项目、客机改货机建设项目	52,661.78	63,604.40	67,251.95	67,251.95	139,659.95	390,430.03
2	天水市	甘肃（天水）国际陆港建设项目	594.45	594.45	875.68			2,064.58
3	天水市	天水海林公司升级改造项目	7,035.00	13,428.00				20,463.00
4	天水市	天水市文化产业园建设项目	1,793.76	4,676.58				6,470.34
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中心建设项目、麦积山国家地质公园管理区建设项目、市中心血站建设项目	190,532.80					190,532.80
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目					3,983.60	3,983.60
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目					12,727.38	12,727.38
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目			2,727.22			2,727.22
9	秦州区	太京镇果蔬市场片区土地储备项目					5,900.91	5,900.91
10	秦州区	玉泉镇王家磨片区土地储备项目			1,369.12			1,369.12
11	秦州区	藉口镇白草滩片区土地储备项目					4,262.93	4,262.93
12	麦积区	甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目	904.34	904.34	904.34	904.34		3,617.36
13	麦积区	马跑泉甸子村片区项目				307.21		307.21
14	麦积区	甘泉镇三角地片区项目				1,870.00		1,870.00
15	麦积区	马跑泉镇大柳树片区项目				13,149.48		13,149.48
16	清水县	清水县上邽水镇二期土地储备工程项目	882.15	1,323.23	2,205.38			4,410.76

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
17	清水县	清水县西部新城区土地储备工程项目	1,089.54	1,634.30	2,723.84			5,447.68
18	秦安县	西川新区建设项目		800.64	801.12	801.12	801.12	3,204.00
19	秦安县	郑川新城建设项目	1,763.82	1,763.82	1,763.82	1,764.54		7,056.00
20	甘谷县	甘谷县西城区物流园建设项目	3,395.00	2,172.80	1,940.00			7,507.80
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	210.36	70.12				280.48
22	武山县	武山县渭北新区开发建设项目			4,667.76	5,385.89	4,488.23	14,541.88
23	武山县	武山县渭北新区开发建设项目			680.05	2,040.15	1,360.10	4,080.30
24	武山县	武山县工业园区建设项目			973.90	1,176.79	892.74	3,043.43
25	武山县	武山县洛门镇镇区开发建设项目			1,150.15	3,008.08	3,538.92	7,697.15
26	张家川县	张家川县西城片区土地征收储备项目	4,769.01	2,384.50	794.84			7,948.35
扣除小计			265,632.01	93,357.18	90,829.17	97,659.55	177,615.88	725,093.79
三、出让现金净流入合计			687,320.44	268,814.17	242,768.75	232,505.54	444,191.07	1,875,599.97

2、项目收益与融资平衡测算

天水市土地储备项目总投资 638,276.06 万元，本期通过发行土地储备专项债券筹集资金 140,000.00 万元，后续拟发行土地储备专项债券筹集资金 25,415.11 万元，本项目债券存续期内可实现土地出让现金净流入 1,875,599.97 万元，本期债券累计支付利息 28,000.00 万元，未来计划发行债券累计支付利息 4,591.14 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总额，为 9.61。详见下表：

单位：万元

年度	以前年度累计	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	62,000.00	133,153.78	24,757.44	12,363.37	11,683.37	760.00	244,717.96
2、借款资金流入	35,000.00						35,000.00
3、债券资金流入		140,000.00					140,000.00

4、未来计划发行债券资金流入			25,415.11				25,415.11
5、其他融资方式资金流入		193,142.99					193,142.99
6、土地出让现金净流入		687,320.44	268,814.17	242,768.75	232,505.54	444,191.07	1,875,599.97
现金流入小计:	97,000.00	1,153,617.21	318,986.72	255,132.12	244,188.91	444,951.07	2,513,876.03
二、现金流出							
1、项目建设运营等支出		370,413.67	153,184.28	59,003.89	31,238.33	12,158.48	625,998.65
2、本期债券发行费用		140.00					140.00
3、未来计划发行债券发行费用			25.41	-	-	-	25.41
4、债券还本付息		5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	145,600.00	168,000.00
5、借款还本付息	4,510.31	2,431.63	30,771.72				37,713.66
6、未来计划发行债券本息			1,164.74	3,372.74	6,476.42	18,992.35	30,006.25
7、其他融资方式流出		193,142.99					193,142.99
现金流出小计	4,510.31	571,728.29	190,746.15	67,976.63	43,314.75	176,750.83	1,055,026.96
三、当年现金净流入	92,489.69	581,888.92	128,240.57	187,155.49	200,874.16	268,200.24	1,458,849.07
四、年末累计现金结存额	—	674,378.61	802,619.18	989,774.67	1,190,648.83	1,458,849.07	—
五、债券偿债覆盖率	—	—	—	—	—	—	9.61

3、专项债券还本付息

发行人就天水市土地储备项目，本次拟发行专项债券 140,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，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%。前期已发行债券 57,000.00 万元，本息均由政府偿还。后续拟发行债券 25,415.11 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限五年，自发行之日起五年债券存续期还本付息情况详见下表：

(1) 本次拟发行债券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	140,000.00		140,000.00	4.00	5,600.00
第二年	140,000.00		140,000.00	4.00	5,600.00
第三年	140,000.00		140,000.00	4.00	5,600.00
第四年	140,000.00		140,000.00	4.00	5,600.00
第五年	140,000.00	140,000.00		4.00	5,600.00

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
合 计	—	140,000.00	—	—	28,000.00

(2) 后续发行债券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					
第二年	25,415.11		25,415.11	4.00/5.00	1,164.74
第三年	25,415.11	2,208.00	23,207.11	4.00/5.00	1,164.74
第四年	23,207.11	5,422.08	17,785.03	4.00/5.00	1,054.34
第五年	17,785.03	17,785.03		4.00/5.00	1,207.32
合 计	—	25,415.11	—	—	4,591.14

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。天水市土地储备部门提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中,土地出让价格的预测主要依据了项目地块及房屋所在地区的基准地价和近三年的平均销售价格或项目可行性研究报告中的预测价格。对于土地出让价格依据基础地价预测的,预计出让价格下降的可能性极低,不考虑价格变动对债券偿债覆盖率的影响;对于按项目地块所在地区近三年平均出让价格或项目可行性研究报告中的价格进行预测的,我们按预测的销售价格分别下降 10%、20%的情况下对债券偿债覆盖率的影响进行敏感性分析,分析结果详见下表:

单位: 万元

项目	预测的销售价格不变	预测的销售价格下降10%	预测的销售价格下降20%
一、土地出让净现金流入	1,875,599.97	1,720,602.73	1,561,401.13
其中: 天水市	1,400,075.25	1,269,422.87	1,138,646.93
秦州区	152,623.86	152,623.86	152,623.86
麦积区	66,416.09	60,867.71	55,319.29
清水县	39,005.56	35,829.40	32,653.24
秦安县	52,140.00	48,084.00	40,028.00
甘谷县	50,110.82	46,316.53	42,441.52

项目	预测的销售价格不变	预测的销售价格下降10%	预测的销售价格下降20%
武山县	90,176.74	82,406.71	74,636.64
张家川回族自治县	25,051.65	25,051.65	25,051.65
二、债券还本付息	168,000.00	168,000.00	168,000.00
其中：天水市	38,400.00	38,400.00	38,400.00
秦州区	26,400.00	26,400.00	26,400.00
麦积区	26,400.00	26,400.00	26,400.00
清水县	12,000.00	12,000.00	12,000.00
秦安县	18,000.00	18,000.00	18,000.00
甘谷县	18,000.00	18,000.00	18,000.00
武山县	16,800.00	16,800.00	16,800.00
张家川回族自治县	12,000.00	12,000.00	12,000.00
三、银行借款还本付息	37,713.66	37,713.66	37,713.66
其中：天水市	37,713.66	37,713.66	37,713.66
四、未来融资还本付息	30,006.25	30,006.25	30,006.25
其中：麦积区	12,722.32	12,722.32	12,722.32
清水县	17,283.93	17,283.93	17,283.93
五、其他融资方式流出	193,142.99	193,142.99	193,142.99
其中：本市级	193,142.99	193,142.99	193,142.99
债券偿债覆盖率	9.61	8.69	7.74

如本报告二、2 项目收益与融资平衡测算的结果，天水市土地储备项目的债券偿债覆盖率为 9.61，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对土地出让收入变动敏感性分析，按 GDP 增速下降 20%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1，可见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，债券金额合计 140,000.00 万元，期限为 5 年，利率为 4.00%。

根据天水市土地储备部门的计划，天水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，至 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。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 1,458,849.07 万元，各项目资金稳定性总体上可以得到保证。天水市土地储备项目在专项债券偿还期内的资金留存情况如下表所示：

单位：万元

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	天水市	555,489.63	665,381.57	787,287.46	908,697.03	1,132,098.60
2	秦州区			13,895.48	13,775.48	130,383.86
3	麦积区	19,061.03	24,643.90	23,144.85	64,615.85	30,285.77
4	清水县	7,801.11	18,362.12	34,516.24	28,063.90	10,121.63
5	秦安县	18,096.18	26,331.72	34,566.78	44,901.12	34,740.00
6	甘谷县	39,867.44	41,320.82	48,910.82	48,310.82	32,710.82
7	武山县	28,398.00	14,199.00	23,201.39	58,432.98	75,056.74
8	张家川县	5,665.22	12,380.05	24,251.65	23,851.65	13,451.65
合 计		674,378.61	802,619.18	989,774.67	1,190,648.83	1,458,849.07

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，由政府追加财政资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，天水市土地储备项目可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，出现不能充分满足天水市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 年天水市土地储备专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

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

本次预测以天水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、天水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，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制天水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）《关于天水市市区及五县城镇国有土地基准地价的批复》（甘发改服务〔2013〕1928号）；
- （五）《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）；
- （六）《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）；
- （七）《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、天水市共五个地块，实施单位情况：

单位名称：天水市土地收购储备中心

单位住所：天水市秦州区岷山路 37 号

单位性质：事业单位

法定代表人：马锋

开办资金：人民币 12 万元

宗旨和业务范围：主要负责天水市城区土地收购储备工作任务。主要包括新增建设储备土地的报批、征收；存量用地的收购、房屋征收用地；储备土地的前期开发、管护和临时利用管理；土地储备资金的筹措、管理、支付等工作。土地收购储备费用由市财政筹措，储备土地收益交市财政。

2、天水市秦州区共六个地块，实施单位情况：

单位名称：天水市土地收购储备中心秦州中心

单位住所：天水市秦州区阳光花园 7 号楼 5 层

单位性质：事业单位

法定代表人：刘昊

开办资金：人民币 50 万元

宗旨和业务范围：根据土地利用总体规划和产业政策拟定秦州区土地收购储备计划；承担经市政府批准的由秦州区政府负责的土地收购储备工作；根据市国土资源局授权，对秦州区国有土地和可转经营性的用地进行收购储备；负责筹措、管理、使用土地收购储备资金，实行财政专户管理；负责储备土地开发的前期准备工作。

3、天水市麦积区共四个地块，实施单位情况：

单位名称：天水市土地收购储备中心麦积中心

单位住所：甘肃省天水市麦积区天河南路西侧中段

单位性质：事业单位

法定代表人：王纲

开办资金：人民币 5 万元

宗旨和业务范围：根据土地利用总体规划和产业政策拟定麦积区土地收购储备计划；承担经市政府批准的由麦积区政府负责的土地收购筹备工作；根据市国土资源局授权，对麦积区国有土地和可转经营性的用地进行收购储备；负责筹措、管理、使用土地收购储备资金，实行财政专户管理；负责筹备土地开发的前期费用。

4、天水市清水县共两个地块，实施单位情况：

单位名称：清水县土地储备中心

单位住所：清水县永清镇北环路 39 号

单位性质：事业单位

法定代表人：田培峰

开办资金：人民币 16 万元

宗旨和业务范围：受县政府委托，代表县政府实施土地收购、储备、盘活和出让的前期准备工作，盘活土地存量，有效配置土地资源。

5、天水市秦安县共两个地块，实施单位情况：

单位名称：秦安县土地收购储备中心

单位住所：秦安县解放路 51 号

单位性质：事业单位

法定代表人：张万东

开办资金：人民币 1 万元

宗旨和业务范围：根据土地利用总体规划和城镇规划及市场需求、收购、储备土地。

6、天水市甘谷县共两个地块，实施单位情况：

单位名称：甘谷县土地收购储备中心

单位住所：甘谷县冀城中路西侧

单位性质：事业单位

法定代表人：李明祖

开办资金：人民币 19 万元

宗旨和业务范围：负责全县范围内土地收回、收购，置换及新增用地的统征，并做好储备土地的拆迁、平整及基础设施建设。承担土地收购储备、资金融汇、

招商引资，管理由县政府依法收回违法用地、闲置土地及无合法使用权人的国有土地。土地收购储备资金管理和运作。

7、天水市武山县共四个地块，实施单位情况：

单位名称：武山县土地收购储备中心

单位住所：武山县城关镇西关滨河路

单位性质：事业单位

法定代表人：程景荣

开办资金：人民币 200 万元

宗旨和业务范围：在全县范围内根据土地利用总体规划及市场需求，依法进行土地收购，储备、出让及相关工作

8、天水市张家川回族自治县共一个地块，实施单位情况：

单位名称：张家川回族自治县土地收购储备中心

单位住所：张家川县张家川镇滨河西路北侧

单位性质：事业单位

法定代表人：赵建斌

注册资本：人民币 5 万元

宗旨和业务范围：负责全县范围内年度土地收购储备和征用储备土地的初步供应状况调查；根据县政府批准的年度土地收购储备和供应计划，积极组织实施；根据土地总体规划、城市总体规划和年度收购、供地计划，对县城规划区内需盘活和调整的存量土地，实施进行收购；依法进行闲置土地和其他土地的收回；对收购储备的土地做好前期开发工作；按市场规划进行土地供应工作；负责组织农村宅基地用地许可证、建设用地批准书，征地管理费等核准工作；承担县级土地使用权收回、划拨，出让，租赁、转让、交易的具体工作，负责收购储备，工地统计、土地上报的具体工作。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）天水市本市级共五个地块的位置及规模：

①飞机场片区建设（天水市中央商务区建设、客机改货机建设）项目位于天水市，位于麦积区花牛镇，东至桥南建材市场，南至羲皇大道，北至天麦高速辅

道，西至二十里铺村、阳坡村集体用地。本次收储将完成二十里铺村、阳坡村涉及土地收储面积 4035.00 亩。实施单位：天水市土地收购储备中心。该地块目前完成已完成土地报批工作。正在组织征收。

②甘肃（天水）国际陆港建设项目项目位于天水市麦积区渭南镇，东至王新村耕地，南至宝南客专铁路，北至崔范村、杨王村、王新村耕地，西至崔范村耕地。本次收储将完成对渭南镇镇崔范村、杨王村、王新村耕地，西至崔范村共 520.95 亩集体土地的收储工作。实施单位：天水市土地收购储备中心。该地块目前正在组织土地征收报批工作。

③天水海林公司搬迁改造项目地块位于天水海林公司南厂区，东至天水长城控制电器公司，南至海林厂家属院，北至羲皇大道，西至海林公司家属区西侧规划道路；天水海林公司北厂区东至市第一粮库西侧规划道路，南至岷山路，北至金家庄计提用地，西至岷山厂东侧规划道路。本次收储将完成对天水海林公司南厂区共 180.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在作前期的收购储备工作。

④金家庄片区（天水市文化产业园建设）项目地块位于秦州区岷山路金家庄片区，东至岷山路，南至藉河南路，北至市政府行政中心南侧规划道路，西至春风路。本次收储将完成对秦州区岷山路金家庄片区共 108.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在作前期的收购储备工作。

⑤天水岷山公司升级改造项目地块、市体育中西建设项目地块、麦积山国家地质公园管理建设项目地块、市中心血站建设项目地块。

a 天水岷山公司升级改造项目东至海林北厂家属区，南至岷山路，北至岷山家属区、西至岷山厂家属区东侧规划道路。

b 市体育中心建设项目东至罗家沟大桥规划道路、南至羲皇大道、北至天麦高速、西至高家湾村集体用地。

c 麦积山国家地质公园管理区建设项目位于甘泉镇，东至峡门村集体用地、南至麦积山大道、北至河道、西至峡门村集体用地。

d 市中心血站建设项目位于秦州区闫河村，东至市手足外科医院、南至成纪大道、北至闫河村集体用地、西至闫河村集体用地。

本次收储将完成对储备土地前期开发整理共 1,018.80 亩集体土地收储工作。该地块目前正在已完成征收工作。

(2) 秦州区六个项目地块的位置及规模:

①藉口镇五十铺片区土地储备项目地块位于藉口镇五十铺村,东至天定高速出口、南至 316 国道、西至秦州大道、北至秦州大道。本次收储将完成对藉口镇五十铺村共 500.00 亩集体土地的收储工作,该地块目前正在报批。

②藉口镇四十铺片区土地储备项目地块位于藉口镇四十铺村,东至四十铺村耕地、南至南山坡脚、西至四十铺村耕地、北至天定高速。本次收储将完成对藉口镇四十铺村共 1,200.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在报批。

③太京镇果蔬市场片区土地储备项目地块位于太京镇湾子村,东至湾子村耕地、南至 310 国道、西至河堤、北至天定高速。本次收储将完成对太京镇湾子村共 300.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在报批。

④太京镇新印厂片区土地储备项目地块位于太京镇刘家庄村,东至道路、南至坡脚、西至河堤、北至新印厂。本次收储将完成对太京镇刘家庄村共 60.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在报批。

⑤玉泉镇王家磨片区土地储备项目地块位于玉泉镇玉泉村,东至山崖、南至秦州区双限房项目用地、西至规划道路、北至规划道路。本次收储将完成对玉泉镇玉泉村共 140.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在报批。

⑥藉口镇白草滩片区土地储备项目地块位于藉口镇白草滩村,东至白草滩村耕地、南至藉河、西至藉河、北至坡脚。本次收储将完成对藉口镇白草滩村共 500.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在报批。

(3) 麦积区五个项目地块的位置及规模:

①甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目地块位于东至颍川河、南至玉兰村耕地、西至麦贾公路、北至天宝高速。本次收储将完成 416.36 亩集体土地的收储工作,规划为其他商服用地。该地块目前正在进行土地征收工作。

②马跑泉甸子村片区项目地块位于东至凤凰路、南至伯阳路、西至新阳路、北至桥南农副蔬菜批发市场。本次收储将完成 12.00 亩集体土地的收储工作,规划为其他商服用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

③甘泉镇三角地片区项目地块位于东至颍川河、南至廖家庄村耕地及村庄、西至甘泉村耕地、北至甘泉村村庄。本次收储将完成 200.00 亩集体土地的收储工作,规划为城镇住宅用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

④马跑泉镇大柳树片区项目地块位于东至吴家崖村庄及耕地、南至崖湾村村庄、西至吴家崖耕地、北至吴家崖村农路。本次收储将完成 367.50 亩集体土地的收储工作，规划为其他商服用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

(4) 清水县 2 个项目地块的位置及规模：

①清水县上邽水镇二期土地储备工程项目地块位于清水县永清镇义坊村，东临邽山生态园、南临上邽水镇一期工程（轩辕湖公园）、西临原清张公路至樊峡村级道路、北临韩庄子小山。本次收储将完成对永清镇义坊村共 460.00 亩集体土地的收储工作，规划用途为商服用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

②清水县西部新城区土地储备工程项目地块位于清水县永清镇，东临迎宾大桥，南临温桐公路，西临红堡大桥，北临上邽大道。本次收储将完成对永清镇义坊村共 540.00 亩集体土地的收储工作，规划用途为商服用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

(5) 秦安县 2 个项目地块的位置及规模：

①郑州片区提升改造项目地块位于秦安县，兴国郑川村和西川镇郑桥村，东、西与规划道路相邻，南、北与葫芦河相邻，计划用地 720.00 亩，规划用途为住宅用地（可兼容商业用地）。该地块目前正在筹备项目前期工作。

②西川镇宋峡村土地储备一期项目地块位于西川镇宋峡村区域，东与西滨河路相邻，南、北与规划建设用地相邻，西与 310 国道相邻。项目计划用地 480.00 亩，规划用途为住宅用地（可兼容商业用地）。该地块目前正在筹备项目前期工作。

(6) 甘谷县 2 个项目地块的位置及规模：

①甘谷县西城区物流园建设项目地块位于甘谷县职校西南侧、大沙沟西侧。本次收储将完成 774.00 亩集体土地的收储工作，规划为商住用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

②大像山仿古文化街二期建设项目地块位于大像山镇五里铺洞口至高速出口辅道、316 国道两侧。本次收储将完成 69.00 亩集体土地的收储工作，规划为商住用地。该地块目前正在筹备项目前期工作。

(7) 武山县 4 个项目地块的位置及规模：

①武山县渭北新区开发建设项目地块位于渭北高速公路北侧，老庄村南侧，

东与高速公路出口相邻，西与韦庄村相邻。本次将完成土地收储 405.00 亩，该地块目前完成土地征收报批工作。

②武山县渭北新区开发建设项目地块位于渭北县一中分校周边，令川村南侧，东与令川大桥出口相邻，西与高速公路出口相邻。本次将完成土地收储 300.00 亩，该地块目前完成土地征收报批工作。

③武山县工业园区建设项目地块位于东与史家庄大桥入口相邻，西与工业园区塑料厂相邻，南靠上街村庄，北邻快速干道。本次将完成土地收储 375.00 亩，该地块目前完成土地征收报批工作。

④武山县洛门镇镇区开发建设项目地块，一宗地块位于龙泉大桥出口以东、滨河路以南、县中医院以北、东滨河路以西用地；另一宗位于武山至洛门快速道路以北，渭河堤坝以南用地。本次将完成土地收储 435.00 亩，该地块目前完成土地征收报批工作。

（8）张家川县 1 个项目地块的位置及规模：

张家川县西城片区土地征收储备项目地块位于麦张家川县张家川镇西街村、孟寺村，东至瓦泉村、孟寺村山脚，南至袁川村仁沟组即张恭二级路大桥，西至袁川村、上川村西侧山脚，北至上川村清真寺北 100 米处。本次收储将完成对张家川镇西街村、孟寺村共 660.00 亩集体土地的收储工作。该地块目前正在筹备项目前期工作。

2、投资估算与资金筹措方式

天水市本次融资涉及 26 个地块，项目总投资 638,276.06 万元，其中建设成本 625,998.65 万元，债券发行费用 165.41 万元，建设期的债券利息 12,112.00 万元。筹资总额 638,276.06 万元，其中财政资金 244,717.96 万元，发行债券 165,415.11 万元，银行借款 35,000.00 万元，其他融资方式取得资金 193,142.99 万元（系土地储备项目取得收益后用于本项目的建设资金）。发行债券 165,415.11 万元中本次拟发行债券 140,000.00 万元，后续拟发行债券 25,415.11 万元。各地块明细详见下表：

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	银行借款	其他融资方式

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	银行借款	其他融资方式
1	天水市	飞机场片区建设项目	商服用地、工业用地	121,584.81	2.00	80.00	57,082.00	2,000.00	35,000.00	27,584.81
2	天水市	甘肃（天水）国际陆港建设项目	商服用地、工业用地、物流仓储用地	15,000.00	5.00	200.00	205.00	5,000.00		10,000.00
3	天水市	天水海林公司搬迁改造项目地块	商服用地	100,000.00	10.00	400.00	410.00	10,000.00		90,000.00
4	天水市	金家庄片区项目	商服用地、文化服务设施用地	41,558.18	10.00	400.00	410.00	10,000.00		31,558.18
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中西建设项目、麦积山国家地质公园管理建设项目、市中心血站建设项目	商服用地、教育用地、医疗卫生用地、公共管理与公共服务用地	39,000.00	5.00	200.00	205.00	5,000.00		34,000.00
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目	城镇住宅	20,588.33	7.50	1,500.00	14,595.83	7,500.00		
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目	城镇住宅	41,228.00	6.20	1,240.00	36,274.20	6,200.00		
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目	城镇住宅	2,089.40	0.80	96.00	1,386.20	800.00		
9	秦州区	太京镇果	城镇住宅	20,097.00	0.90	180.00	19,377.90	900.00		

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	银行借款	其他融资方式
20	甘谷县	西城区物流园建设项目	商住用地	38,700.00	12.00	480.00	27,192.00	12,000.00		
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	商住用地	3,450.00	3.00	120.00	573.00	3,000.00		
22	武山县	渭北新区开发建设项目	商住	21,798.00	5.00	600.00	17,403.00	5,000.00		
23	武山县	渭北新区开发建设项目	住宅及医疗卫生用地	7,599.00	3.00	360.00	4,962.00	3,000.00		
24	武山县	工业园区建设项目	工业用地及仓储用地	5,199.00	3.00	360.00	2,562.00	3,000.00		
25	武山县	洛门镇镇区开发建设项目	商业	8,001.00	3.00	360.00	5,364.00	3,000.00		
26	张家川县	西城片区土地征收储备项目	公共设施用地、批发零售用地、城镇住宅用地、医卫慈善用地	12,335.55	10.00	400.00	2,745.55	10,000.00		
合 计				625,998.65	165.41	12,112.00	244,717.96	165,415.11	35,000.00	193,142.99
总 计				638,276.06			638,276.06			

（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

天水市本市级土地储备中心依据甘肃省发展和改革委员会、省国土资源厅2013年11月6日《关于天水市市区及五县城镇国有土地基准地价的批复》（甘发改服务[2013]1928号）中的基准地价和天水市近3年土地出让价格经合理调整后确认的土地出让价格。

近3年天水市各县市土地出让情况表如下：

单位：万元

区划	用途	2015 年			2016 年		
		土地出让总面积 (亩)	土地出让总价款 (万元)	土地出让均价 (万元/亩)	土地出让总面积 (亩)	土地出让总价款 (万元)	土地出让均价 (万元/亩)
本市级	商服				113.8200	36,422.7000	320.0026
秦州区	住宅	32.4075	3,911.2304	120.6891	53.7510	9,405.2530	174.9782
秦州区	工业	21.3090	520.5649	24.4293	4.0860	123.2169	30.1559
麦积区	商服				2.9700	498.7100	167.9158
清水县	商服						
秦安县	住宅				11.5100	2,358.6670	204.9233
甘谷县	商服				119.7000	13,765.6000	115.0008
武山县	商服	49.6400	6,543.5100	131.8193	7.4200	222.6100	30.0013
张家川县	住宅	3.5300	1,554.0000	440.2266	0.7800	83.0000	106.4103

(续)

区划	用途	2017 年			2018 年		
		土地出让总面积 (亩)	土地出让总价款 (万元)	土地出让均价 (万元/亩)	土地出让总面积 (亩)	土地出让总价款 (万元)	土地出让均价 (万元/亩)
本市级	商服	67.24	50,433.7500	750.06	5.8800	10,460.7900	1,779.05
秦州区	住宅	75.3495	52,744.3863	700.00	75.8745	50,433.7500	664.70
秦州区	工业	9.834	305.6400	31.08	5.1135	576.4980	112.74
麦积区	商服	58.44	4,032.5500	69.00	8.2300	1,686.6400	204.94
清水县	商服	47.75	4,925.0000	103.14			
秦安县	住宅	21.42	7,067.5747	329.95	71.4400	5,572.6669	78.00
甘谷县	商服						
武山县	商服				42.7700	7,740.8318	180.99
张家川县	住宅						

(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如下:

单位: 万元

序号	区划	地块	土地规划性质	可出让面积 (亩)	土地出让单价(万元/亩)	出让土地现金注入总额(万元)
1	天水市	飞机场片区建设项目地块	商服用地、工业用地	2,830.00	430.00	1,216,900.00
2	天水市	甘肃(天水)国际陆港建设项目地块	商服用地、工业用地、物流仓储用地	521.00	35.00	18,235.00
3	天水市	天水海林公司搬迁改造项目地块	商服用地	180.00	800.00	144,000.00
4	天水市	金家庄片区项目地块	商服用、文化服务设用地	108.00	500.00	54,000.00
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中西建设项目、麦积山国家地质公园管理建设项目、市中心血站建设项目	商服用地、教育用地、医疗卫生用地、公共管理与公共服务用地	907.00	636.05402	576,901.00
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目	城镇住宅	350.00	85.46	29,911.00
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目	城镇住宅	840.00	85.46	71,786.40
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目	城镇住宅	42.00	228.97	9,616.74
9	秦州区	太京镇果蔬市场片区土地储备项目	城镇住宅	210.00	161.88	33,994.80
10	秦州区	玉泉镇王家磨片区土地储备项目	医疗卫生	98.00	85.46	8,375.08
11	秦州区	藉口镇白草滩片区土地储备项目	城镇住宅	350.00	85.46	29,911.00
12	麦积区	甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目	其他商服用地	416.36	65.00	27,063.40
13	麦积区	马跑泉甸子村片区项目	其他商服用地	12.00	186.43	2,237.16
14	麦积区	甘泉镇三角地片区项目	城镇住宅用地	200.00	60.00	12,000.00
15	麦积区	马跑泉镇大柳树片区项目	其他商服用地	367.50	119.89001	44,059.58
16	清水县	清水县上邽镇二期土地储备工程项目	商住用地	368.00	60.00	22,080.00
17	清水县	清水县西部新城区土地储备工程项目	商住用地	432.00	62.00	26,784.00
18	秦安县	西川建设项目	集商用地、公用设施用地、教育用地、住宅用地	480.00	52.00	24,960.00

序号	区划	地块	土地规划性质	可出让面积 (亩)	土地出让单价(万元/亩)	出让土地现金注入总额(万元)
19	秦安县	郑州新城区项目	集商用地、公用设施用地、教育用地、住宅用地	720.00	52.00	37,440.00
20	甘谷县	甘谷县西城区物流园建设项目	商住用地	541.80	100.00	54,180.00
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	商住用地	48.30	77.00	3,719.10
22	武山县	武山县渭北新区开发建设项目	商住	405.00	148.15	60,000.75
23	武山县	武山县渭北新区开发建设项目	住宅及医疗卫生用地	300.00	60.00	18,000.00
24	武山县	武山县工业园区建设项目	工业用地及仓储用地	375.00	34.50	12,937.50
25	武山县	武山县洛门镇镇区开发建设项目	商业	435.00	65.75	28,601.25
26	张家川县	张家川县西城片区土地征收储备项目	公共设施用地、批发零售用地、城镇住宅用地、医卫慈善用地	600.00	55.00	33,000.00
合 计				12,136.96	——	2,600,693.76

(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，天水市土地储备项目涉及的土地出让成本明细预测如下：

单位：万元

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	天水市	飞机场片区建设项目地块	60,845.00	329,585.03		390,430.03
2	天水市	甘肃（天水）国际陆港建设项目地块	911.75	1,152.83		2,064.58
3	天水市	天水海林公司搬迁改造项目地块	7,200.00	13,263.00		20,463.00
4	天水市	金家庄片区项目地块	2,700.00	3,770.34		6,470.34
5	天水市	天水岷山公司升级改造项目、市体育中西建设项目、麦积山国家地质公园管理建设项目、	28,845.05	161,687.75		190,532.80

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
		市中心血站建设项目				
6	秦州区	藉口镇五十铺片区土地储备项目	1,495.55	2,488.05		3,983.60
7	秦州区	藉口镇四十铺片区土地储备项目	3,589.32	9,138.06		12,727.38
8	秦州区	太京镇新印厂片区土地储备项目	480.84	2,246.38		2,727.22
9	秦州区	太京镇果蔬市场片区土地储备项目	1,699.74	4,201.17		5,900.91
10	秦州区	玉泉镇王家磨片区土地储备项目	418.75	950.37		1,369.12
11	秦州区	藉口镇白草滩片区土地储备项目	1,495.55	2,767.38		4,262.93
12	麦积区	甘泉镇屈家坪玉兰村片区项目	1,353.17	2,264.19		3,617.36
13	麦积区	马跑泉甸子村片区项目	111.86	195.35		307.21
14	麦积区	甘泉镇三角地片区项目	600.00	1,270.00		1,870.00
15	麦积区	马跑泉镇大柳树片区项目	2,202.98	10,946.50		13,149.48
16	清水县	清水县上邽水镇二期土地储备工程项目	1,104.00	3,306.76		4,410.76
17	清水县	清水县西部新城区土地储备工程项目	1,339.20	4,108.48		5,447.68
18	秦安县	西川建设项目	1,248.00	1,956.00		3,204.00
19	秦安县	郑州新城区项目	1,872.00	5,184.00		7,056.00
20	甘谷县	甘谷县西城区物流园建设项目	2,709.00	4,798.80		7,507.80
21	甘谷县	大像山仿古文化街二期建设项目	185.96	94.52		280.48
22	武山县	武山县渭北新区开发建设项目	3,000.04	11,541.84		14,541.88
23	武山县	武山县渭北新区开发建设项目	900.00	3,180.30		4,080.30
24	武山县	武山县工业园区建设项目	646.88	2,396.55		3,043.43
25	武山县	武山县洛门镇镇区开发建设项目	1,430.06	6,267.09		7,697.15
26	张家川县	张家川县西城片区土地征收储备项目	1,650.00	6,298.35		7,948.35
合 计		—	130,034.70	595,059.09		725,093.79



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。)



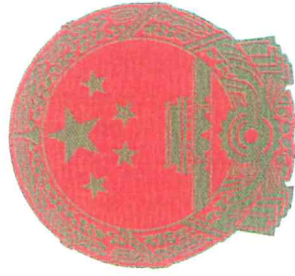
在线扫码获取详细信息

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

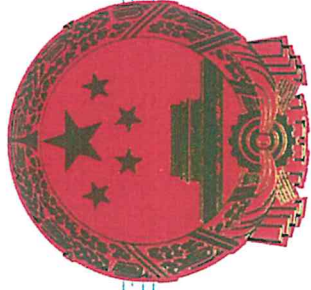
说明

- 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

二〇一八年六月十三日

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: 620100010015
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	李宗义
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970 年 03 月 16 日
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620103700316301
Identity card No.	



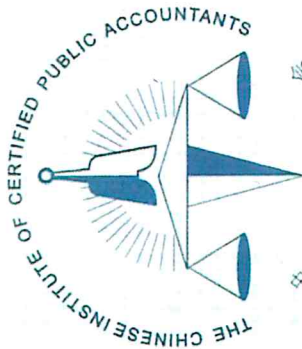
年度检验登记

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.



13993194392



姓名	魏才香
Sex	女
Date of birth	1977-10-27
Working unit	国富浩华会计师事务所甘肃分所
Identity card No.	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.

