

2018 年安徽省政府土地储备专项债券（一期）
——2018 年安徽省政府专项债券（五期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

会专字[2018]5814 号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-7
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	8-100



华普天健会计师事务所

HuaPu TianJian Certified Public Accountants

会专字[2018]5814 号

2018 年安徽省政府土地储备专项债券（一期）——2018 年安徽省 政府专项债券（五期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受安徽省财政厅委托，对 2018 年安徽省政府土地储备专项债券（一期）——2018 年安徽省政府专项债券（五期）项目收益与融资资金平衡专项评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）进行评价并出具评价报告。

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》。相关土地储备单位对项目收益预测及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，在相关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，本次评价的安徽省 5 个地级市共 31 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文为安徽省财政厅专项债项目会专字[2018]5814 号的签章页)



华普天健会计师事务所



中国注册会计师：宁云
340100030076

中国注册会计师：马静
110100320119

中国注册会计师：郭成瑶
110100320152

2018 年 9 月 18 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2018 年安徽省政府土地储备专项债券专项债券（一期）—2018 年安徽省政府专项债券（五期）项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2018 年安徽省 5 个地市土地储备 31 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳为估计为前提，编制 2018 年安徽省各地级市土地储备项目土地出让收益预测表（接近三年各地级市、区县预测 GDP 增速的 100%、90%、80% 的比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常单位内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 7、债券存续期内利息资金缺口部分由财政预算收入先行支付。

三、资金平衡测算说明

1、土地出让收入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来土储项目土地出让收入。

2、债券还本

各土储项目通过发行政府土地储备专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金、以前年度已发行债券本金需在本次发行债券存续期内需偿还的本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

各土储项目通过发行政府土地储备专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息、以前年度已发行债券需在本次发行债券存续期内需偿还的利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定，以前年度发行债券按发行确定的利率计算确定。

4、其他融资性还本付息

根据本项目已签订或预估其他债务性融资合同提款各年度金额、利率和还本付息计划确定。

5、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、债券项目基本情况

2018 年安徽省政府土地储备专项债券发行总额为 17.1984 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2018 年安徽省政府土地储备专项

债券为3年期，以省级为单位将政府土地储备项目集合发行，共1期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2018年安徽省政府土地储备专项债券概况

债券名称:	2018年安徽省政府土地储备专项债券（一期）——2018年安徽省政府专项债券（五期）
发行规模:	人民币17.1984亿元
债券期限:	3年期
债券利率:	固定利率
付息方式:	利息按年计息，每年9月28日支付一次，债券到期后一次偿还本金

此次发行的2018年安徽省政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省各地级市31个政府土地储备项目。本次政府土地储备专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

本次参与发行政府土地储备专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

单位：万元

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积 (平方米)	总投资额	本次发债 金额	自有本金	前期已融 资金额	预计未来 发债金额
1	马鞍山	马鞍山市 本级	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	153,334.10	14,950.00	2,000.00	12,950.00	-	-
2	马鞍山	马鞍山市 本级	超山花园南侧地块	46,666.90	4,550.00	1,900.00	2,650.00	-	-
3	马鞍山	马鞍山市 本级	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	66,667.00	6,500.00	2,347.00	4,153.00	-	-
4	马鞍山	含山县	王庄村片区地块	53,333.60	4,560.00	506.00	4,054.00	-	-
5	马鞍山	当涂县	黄池东路南侧地块	147,334.07	15,470.00	6,352.34	9,117.66	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积 (平方米)	总投资额	本次发债 金额	自有本金	前期已融 资金额	预计未来 发债金额
6	马鞍山	当涂县	汽车站地块	35,733.51	3,000.00	2,596.66	403.34	-	-
7	滁州市	滁州市本 级	滁州市本级博西华老厂区土 地收储项目	140,434.00	53,122.53	5,028.00	48,094.53	-	-
8	滁州市	明光市	明光市经开区（产城新区） 池河大道与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	36,666.85	3,300.00	3,057.00	243.00	-	-
9	滁州市	全椒县	全椒县襄河镇站前北路土地 收储项目	109,333.88	2,008.79	844.00	1,164.79	-	-
10	滁州市	凤阳县	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储 项目	115,733.00	9,256.53	6,753.00	2,503.53	-	-
11	铜陵市	铜陵市本 级	宝安置点地块	96,666.67	10,159.00	10,159.00	-	-	-
12	铜陵市	铜陵市本 级	金口岭矿区地块	266,666.67	18,000.00	18,000.00	-	-	-
13	铜陵市	铜陵市本 级	五松茶林场地块	133,333.33	6,000.00	6,000.00	-	-	-
14	铜陵市	铜陵市本 级	斜街地块	113,333.33	10,140.00	10,140.00	-	-	-
15	铜陵市	铜陵市本 级	有色经贸仓库地块	20,000.00	2,100.00	2,100.00	-	-	-
16	铜陵市	铜陵市本 级	小杨村地块	26,666.67	2,000.00	2,000.00	-	-	-
17	铜陵市	铜陵市本 级	鱼头地块	313,333.33	17,700.00	17,700.00	-	-	-
18	铜陵市	铜陵市本 级	滨江大道地块	266,666.67	7,200.00	7,200.00	-	-	-
19	铜陵市	铜陵市本 级	西湖新区地块	333,333.33	10,000.00	10,000.00	-	-	-
20	安庆市	安庆市本 级	安庆市曙光地块	112,000.56	31,700.00	10,130.00	6,399.00	15,171.00	-
21	安庆市	桐城市	桐城西南路网土地收储项目	127,820.64	5,730.00	2,000.00	1,146.00	-	2,584.00
22	安庆市	桐城市	桐城盛唐北路收储项目	97,153.82	4,380.00	2,000.00	876.00	-	1,504.00
23	安庆市	桐城市	桐城同安路以东，纬二路以 南收储项目	66,247.00	2,970.00	1,663.00	594.00	-	713.00
24	安庆市	怀宁县	怀宁金拱七里社区	88,840.44	5,180.00	4,136.00	1,044.00	-	-
25	安庆市	潜山县	潜山县望岳园北侧至外环路 地块项目	66,667.00	26,667.00	13,978.00	12,689.00	-	-
26	安庆市	太湖县	太湖县晋熙镇晋湖村	350,000.00	11,000.00	5,065.00	5,935.00	-	-
27	安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项 目 NE27	51,800.26	6,696.65	6,039.00	657.65	-	-
28	安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项	30,500.15	4,435.60	4,000.00	435.60	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积 (平方米)	总投资额	本次发债 金额	自有本金	前期已融 资金额	预计未来 发债金额
			目 NE23						
29	安庆市	望江县	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	61,333.64	1,012.00	1,012.00	-	-	-
30	安庆市	望江县	望江县县城雷池大道西侧收储项目	18,686.76	5,000.00	2,533.00	-	-	2,467.00
31	宣城市	宣城市本级	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	79,673.73	7,170.60	4,745.00	2,425.60	-	-
-	-	合计	-	3,301,960.91	311,958.70	171,984.00	117,535.70	15,171.00	7,268.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、马鞍山市

（一）应付本息情况

马鞍山市本级及两个县共计 6 个土地储备项目，计划总融资 15,702.00 万元，期限均为三年，假设三年期融资利率 3.80%，每年支付一次利息，到期偿还本金，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
马鞍山市	2018	-	15,702.00	-	15,702.00	3.80%	-	-
	2019	15,702.00	-	-	15,702.00	3.80%	596.68	596.68
	2020	15,702.00	-	-	15,702.00	3.80%	596.68	596.68
	2021	15,702.00	-	15,702.00	-	3.80%	596.68	16,298.68
合计		-	15,702.00	15,702.00	-	-	1,790.04	17,492.04

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

马鞍山市本级及两个县共 6 个土地储备项目涉及 6 个地块，分别是湖南路和新庄路交叉口东北角地块、超山花园南侧地块、郑蒲港新区 S206 道路东侧地块、王庄村片区地块、黄池东路南侧地块、汽车站地块。

经查询 2016 年至今各市公共资源交易网土地出让成交信息,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

马鞍山市本级 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 1.52%、8.89%和 17.62%，近三年平均增速 9.34%,在马鞍山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.20%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 9.20%；马鞍山市含山县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.96%、11.09%和 12.91%,近三年平均增速 9.99%，在马鞍山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.20%，此次预测按

照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.20%；马鞍山市当涂县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 2.52%、9.62%和 14.95%，近三年平均增速 9.03%，在马鞍山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.20%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.03%。

2、出让产生的净现金流入

马鞍山市本级及两个县共 6 个土地储备项目，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。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	143,209.69	139,233.35	135,323.99
2	超山花园南侧地块	31,165.36	30,266.45	29,382.68
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	5,620.24	5,311.05	5,007.07
4	王庄村片区地块	17,361.15	16,791.38	16,231.20
5	黄池东路南侧地块	24,483.42	23,514.39	22,561.41
6	汽车站地块	11,120.58	10,757.86	10,401.15
合 计		232,960.44	225,874.48	218,907.50

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018

年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

按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，按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 13.32；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 12.91；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 12.51。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	596.68	596.68	-
2020	-	596.68	596.68	-
2021	15,702.00	596.68	16,298.68	232,960.44
合计	15,702.00	1,790.04	17,492.04	232,960.44
本息覆盖倍数	13.32	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	596.68	596.68	-
2020	-	596.68	596.68	-
2021	15,702.00	596.68	16,298.68	225,874.48
合计	15,702.00	1,790.04	17,492.04	225,874.48
本息覆盖倍数	12.91	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	596.68	596.68	-
2020	-	596.68	596.68	-
2021	15,702.00	596.68	16,298.68	218,907.50
合计	15,702.00	1,790.04	17,492.04	218,907.50
本息覆盖倍数	12.51	-	-	-

（三）项目概况

马鞍山市土地储备项目

2018 年马鞍山市本级及两个县共计 6 个土地储备项目，规划收储面积共 503,069.18 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施方
湖南路和新庄路交叉口东北角地块	该地块位于马鞍山市花山区湖南路北侧，紧临高铁站，四至：东至霍里山大道、南至湖南东路、西至新庄路、北至秀山大道	居住	230.00	14,950.00	12,950.00	2,000.00	马鞍山市土储中心
超山花园南侧地块	该地块位于马鞍山市雨山区阳湖塘湿地公园，四至：东至慈湖河路、南至梅山路、西至东城路、北至九华路	居住	70.00	4,550.00	2,650.00	1,900.00	
郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	该地块位于马鞍山市郑蒲港新区管委会西侧，四至：东至团结西路，南至镇淮路，西至 S206 省道，北至空地	居住	100.00	6,500.00	4,153.00	2,347.00	
王庄村片区地块	该地块位于含山县环峰镇迎春社区，四至：东至县委党校、南至环峰东路、西至望梅路、北至规划路	商住	80.00	4,560.00	4,054.00	506.00	含山县土储中心
黄池东路南侧地块	该地块位于当涂县姑孰镇黄池东路南侧，四至：东至马芜高速、南至提署东路、西至宁安铁路、北至黄池东路	商住	221.00	15,470.00	9,117.66	6,352.34	当涂县土储中心
汽车站地块	该项目包括东站和西站两个地块，其中西站地块位于当涂县姑孰镇 205 国道西侧，四至：东至 205 国道、南至	商服	53.60	3,000.00	403.34	2,596.66	

	居民区、西至驾校、北至住宅小区；东地块位于姑孰镇提署东路北侧，四至：东至培训学校、南至提署路、西至水系、北至西官庄居民点						
--	--	--	--	--	--	--	--

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

马鞍山市 6 个土地储备项目，项目资金需求为 49,030.00 万元，其中自有资金 33,328.00 万元、融资资金 15,702.00 万元。

2、资金筹措

马鞍山市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 6 宗地块将于 2021 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年马鞍山市（区县）GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
马鞍山	马鞍 山本 级	湖南路 和新庄 路交叉 口东北 角地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	76.00	76.00	-
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	143,209.69
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	143,209.69
				本息覆盖倍数	64.28	-	-	-
马鞍山	马 鞍 山	超山花 园南侧 地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
			本金		利息	本息合 计	土地相关收益	

	本 级			2019	-	72.20	72.20	-
				2020	-	72.20	72.20	-
				2021	1,900.00	72.20	1,972.20	31,165.36
				合计	1,900.00	216.60	2,116.60	31,165.36
				本息覆盖倍数	14.72	-	-	-
马 鞍 山	马 鞍 山 本 级	郑蒲港 新区 S206 道 路东侧 地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	89.19	89.19	-
				2020	-	89.19	89.19	-
				2021	2,347.00	89.19	2,436.19	5,620.24
				合计	2,347.00	267.57	2,614.57	5,620.24
				本息覆盖倍数	2.15	-	-	-
马 鞍 山	含 山 县	王庄村 片区地 块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	19.23	19.23	-
				2020	-	19.23	19.23	-
				2021	506.00	19.23	525.23	17,361.15
				合计	506.00	57.69	563.69	17,361.15
				本息覆盖倍数	30.80	-	-	-
马 鞍 山	当 涂 县	黄池东 路南侧 地块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	241.39	241.39	-
				2020	-	241.39	241.39	-
				2021	6,352.34	241.39	6,593.73	24,483.42
				合计	6,352.34	724.17	7,076.51	24,483.42
				本息覆盖倍数	3.46	-	-	-
马 鞍 山	当 涂 县	汽车 站 地 块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	98.67	98.67	-
				2020	-	98.67	98.67	-
				2021	2,596.66	98.67	2,695.33	11,120.58
				合计	2,596.66	296.01	2,892.67	11,120.58

				本息覆盖倍数	3.84	-	-	-
--	--	--	--	--------	------	---	---	---

表 1-2，按照 2018 年马鞍山市（区县）GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
马鞍山	马鞍山本级	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	76.00	76.00	-
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	139,233.35
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	139,233.35
				本息覆盖倍数	62.49			
马鞍山	马鞍山本级	超山花园南侧地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	72.20	72.20	-
				2020	-	72.20	72.20	-
				2021	1,900.00	72.20	1,972.20	30,266.45
				合计	1,900.00	216.60	2,116.60	30,266.45
				本息覆盖倍数	14.30	-	-	-
马鞍山	马鞍山本级	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	89.19	89.19	-
				2020	-	89.19	89.19	-
				2021	2,347.00	89.19	2,436.19	5,311.05
				合计	2,347.00	267.57	2,614.57	5,311.05
				本息覆盖倍数	2.03	-	-	-
马鞍山	含山县	王庄村片区地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	19.23	19.23	-
				2020	-	19.23	19.23	-

				2021	506.00	19.23	525.23	16,791.38
				合计	506.00	57.69	563.69	16,791.38
				本息覆盖倍数	29.79	-	-	-
马鞍山	当涂县	黄池东路南侧地块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	241.39	241.39	-
				2020	-	241.39	241.39	-
				2021	6,352.34	241.39	6,593.73	23,514.39
				合计	6,352.34	724.17	7,076.51	23,514.39
				本息覆盖倍数	3.32	-	-	-
马鞍山	当涂县	汽车站地块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	98.67	98.67	-
				2020	-	98.67	98.67	-
				2021	2,596.66	98.67	2,695.33	10,757.86
				合计	2,596.66	296.01	2,892.67	10,757.86
				本息覆盖倍数	3.72	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年马鞍山市（区县）GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
马鞍山	马鞍山本级	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	76.00	76.00	-
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	135,323.99
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	135,323.99
				本息覆盖倍数	60.74	-	-	-
马鞍山	马鞍山	超山花园南侧地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益

	本 级			2019	-	72.20	72.20	-
				2020	-	72.20	72.20	-
				2021	1,900.00	72.20	1,972.20	29,382.68
				合计	1,900.00	216.60	2,116.60	29,382.68
				本息覆盖倍数	13.88	-	-	-
马 鞍 山	马 鞍 山 本 级	郑蒲港 新区 S206 道路东 侧地块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	89.19	89.19	-
				2020	-	89.19	89.19	-
				2021	2,347.00	89.19	2,436.19	5,007.07
				合计	2,347.00	267.57	2,614.57	5,007.07
				本息覆盖倍数	1.92	-	-	-
马 鞍 山	含 山 县	王庄村 片区地 块	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	19.23	19.23	-
				2020	-	19.23	19.23	-
				2021	506.00	19.23	525.23	16,231.20
				合计	506.00	57.69	563.69	16,231.20
				本息覆盖倍数	28.79	-	-	-
马 鞍 山	当 涂 县	黄池东 路南侧 地块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	241.39	241.39	-
				2020	-	241.39	241.39	-
				2021	6,352.34	241.39	6,593.73	22,561.41
				合计	6,352.34	724.17	7,076.51	22,561.41
				本息覆盖倍数	3.19	-	-	-
马 鞍 山	当 涂 县	汽车站 地块	9.03%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合 计	土地相关收益
				2019	-	98.67	98.67	-
				2020	-	98.67	98.67	-
				2021	2,596.66	98.67	2,695.33	10,401.15
				合计	2,596.66	296.01	2,892.67	10,401.15

				本息覆盖倍数	3.60	-	-	-
--	--	--	--	--------	------	---	---	---

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

马鞍山市本级土储项目（湖南路和新庄路交叉口东北角地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	马土让 2017-17 号	平山路与西塘路 交叉口西南角地 块	花山 区	36,020.18	≤1.8	31,950.00	8,870.03	2017/4/17	居住
2	马土让 2017-16 号	湖东南路与西塘 路交叉口东南角 地块	花山 区	106,447.20	≤1.8	98,550.00	9,258.11	2017/4/18	居住
3	马土让 2017-75 号	天宝路与马濮路 交叉口西北角地 块	花山 区	85,933.76	2.0≤R≤2.2	91,100.00	10,601.19	2017/12/14	居住
参考均价							9,702.23	-	-

马鞍山市本级土储项目（超山花园南侧地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	马土让 2017-63 号	马郑 2017-30 号 住宅地块	雨山 区	47,733.57	1.0≤R≤1.6	34,400.00	7,206.67	2017/11/2	居住
参考均价							7,206.67	-	-

③马鞍山市本级土储项目（郑蒲港新区 S206 道路东侧地块南侧地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
----	----	----	----	---------------------------	-----	---------------	-----------------------------	------	----

1	马士让 2016-64 号	马郑 2016-19 号住宅地块	郑蒲港新区	61,660.31	1.0≤R≤2.0	9,249.00	1,499.99	2016/11/18	住宅
2	马士让 2016-65 号	马郑 2016-16 号住宅地块	郑蒲港新区	22,166.78	1.0≤R≤2.0	3,325.00	1,499.99	2016/11/18	住宅
3	马士让 2017-71 号	马郑 2017-30 号住宅地块	郑蒲港新区	26,640.13	1.0≤R≤2.0	6,594.00	2,475.21	2017/11/16	住宅
参考均价							1,735.18	-	-

④马鞍山市含山县土储项目（王庄村片区地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	含国土告字[2016]15号	含国土出字[2016]49号	含山县	52,424.26	≤2	16,356.29	3,119.98	2016/12/13	商业、住宅
2	招拍挂	含国土出字[2018]1号	含山县	49,812.25	≤2	24,507.50	4,919.98	2018/3/14	商业、住宅
参考均价							3,996.99	-	-

⑤马鞍山市当涂县土储项目（黄池东路南侧地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	当国土让字[2018]27号	当土拍 2018—16 号	当涂县	61,660.31	1.0<R≤2.0	12,100.00	3,403.32	2018/8/9	商住用地
2		当土挂 2018—34 号	当涂县	22,166.78	1.0<R≤2.8	14,300.00	2,216.58	2018/8/9	商服用地
3		当土挂 2018—35 号	当涂县	26,640.13	1.0<R≤2.8	9,100.00	2,213.74	2018/8/9	商服用地

参考均价			2,514.63	-	-
------	--	--	----------	---	---

⑥马鞍山市当涂县土储项目（汽车站地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	当国土让字 [2017]7号	当土挂 2017-12 号	当涂县	30,146.82	1.0<R≤2.0	11,850.00	3,930.76	2017/4/17	商服
2	当国土让字 [2017]30号	当土拍 2017-18 号	当涂县	46,946.90	1.0<R≤2.0	16,427.00	3,499.06	2018/1/4	商服
3	当国土让字 [2017]30号	当土拍 2017-19 号	当涂县	45,240.23	1.0<R≤1.5	19,200.00	4,244.01	2018/1/4	商服
参考均价							3,880.93	-	-

(2) 收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预 计 GDP	土地性质	拟出让面积(m ²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平米)
----	----	----	----	-----------------	------	------------------------	------------------	----------	------------------

				增长率					
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	9.20%	居住		153,334.10	9,702.23	8,732.01
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	9.20%	居住		46,666.90	7,206.67	6,486.00
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	9.20%	居住		66,667.00	1,735.18	1,561.66
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	9.20%	商住		53,333.60	3,996.99	3,597.29
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	9.03%	商住		147,334.07	2,514.63	2,263.16
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	9.03%	商服		35,733.51	3,880.93	3,492.84

②2019-2021 年土地出让价格预测

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	居住	8,732.01	9,535.35	10,412.60	11,370.56
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	居住	6,486.00	7,082.71	7,734.32	8,445.88
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	居住	1,561.66	1,705.33	1,862.22	2,033.55
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	商住	3,597.29	3,928.24	4,289.64	4,684.28
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	商住	2,263.16	2,467.52	2,690.32	2,933.25
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	商服	3,492.84	3,808.23	4,152.10	4,527.01

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	居住	8,732.01	9,455.02	10,237.89	11,085.59

2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	居住	6,486.00	7,023.04	7,604.55	8,234.21
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	居住	1,561.66	1,690.96	1,830.97	1,982.58
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	商住	3,597.29	3,895.14	4,217.66	4,566.88
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	商住	2,263.16	2,447.08	2,645.95	2,860.97
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	商服	3,492.84	3,776.69	4,083.61	4,415.47

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	居住	8,732.01	9,374.68	10,064.66	10,805.42
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	居住	6,486.00	6,963.37	7,475.87	8,026.10
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	居住	1,561.66	1,676.60	1,799.99	1,932.47
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	商住	3,597.29	3,862.05	4,146.29	4,451.46
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	商住	2,263.16	2,426.65	2,601.94	2,789.90
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	商服	3,492.84	3,745.15	4,015.69	4,305.77

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1）马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	133,891.42	146,209.43	159,660.70	174,349.48
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	30,268.16	33,052.83	36,093.69	39,414.31
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	10,411.10	11,368.93	12,414.87	13,557.03
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	19,185.63	20,950.71	22,878.17	24,982.96
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	33,344.12	36,354.95	39,637.65	43,216.77
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	12,481.15	13,608.14	14,836.90	16,176.61

(2) 马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	133,891.42	144,977.63	156,981.78	169,979.87
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	30,268.16	32,774.36	35,488.08	38,426.49
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	10,411.10	11,273.14	12,206.56	13,217.26
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	19,185.63	20,774.20	22,494.30	24,356.83
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	33,344.12	36,053.87	38,983.83	42,151.90
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	12,481.15	13,495.44	14,592.17	15,778.02

单元：万元

(3) 马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	马鞍山市	花山区	133,891.42	143,745.83	154,325.52	165,683.88
2	超山花园南侧地块	马鞍山市	雨山区	30,268.16	32,495.89	34,887.59	37,455.32
3	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	马鞍山市	郑蒲港新区	10,411.10	11,177.36	12,000.02	12,883.22
4	王庄村片区地块	马鞍山市	含山县	19,185.63	20,597.69	22,113.68	23,741.25
5	黄池东路南侧地块	马鞍山市	当涂县	33,344.12	35,752.78	38,335.45	41,104.67
6	汽车站地块	马鞍山市	当涂县	12,481.15	13,382.74	14,349.47	15,386.03

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 3 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 马鞍山市土地储备项目第三年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	超山花园南侧地块	郑蒲港新区 S206 道路东侧地块	王庄村片区地块	黄池东路南侧地块	汽车站地块
	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	311,697.16	174,349.48	39,414.31	13,557.03	24,982.96	43,216.77	16,176.61
二	扣除项目	78,736.72	31,139.79	8,248.95	7,936.79	7,621.81	18,733.35	5,056.03
1	土地征收成本（50 万/亩）	37,730.00	11,500.00	3,500.00	5,000.00	4,000.00	11,050.00	2,680.00
2	计提报批费用（15 万/亩）	11,319.00	3,450.00	1,050.00	1,500.00	1,200.00	3,315.00	804.00
3	国有土地收益基金	12,467.88	6,973.98	1,576.57	542.28	999.32	1,728.67	647.06

4	计提教育资金（面积*65 元/ m²*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
5	提取农业土地开发资金（面 积*65 元/m²*20%）	653.98	199.33	60.67	86.67	69.33	191.53	46.45
6	计提廉租房保证金（面积 *65 元/m²*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
7	计提农田水利建设资金（面 积*65 元/m²*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
8	交通建设基金（出让收入 *5%）	15,584.86	8,717.47	1,970.72	677.85	1,249.15	2,160.84	808.83
三	用于资金平衡土地相关收益	232,960.44	143,209.69	31,165.36	5,620.24	17,361.15	24,483.42	11,120.58

(2) 马鞍山市土地储备项目第三年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序 号	项目	市汇总	湖南路和新 庄路交叉口 东北角地块	超山花园南 侧地块	郑蒲港新区 S206 道路 东侧地块	王庄村片区 地块	黄池东路南侧 地块	汽车站地块
	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	303,910.37	169,979.87	38,426.49	13,217.26	24,356.83	42,151.90	15,778.02
二	扣除项目	78,035.89	30,746.52	8,160.04	7,906.21	7,565.45	18,637.51	5,020.16
1	土地征收成本（50 万/亩）	37,730.00	11,500.00	3,500.00	5,000.00	4,000.00	11,050.00	2,680.00
2	计提报批费用（15 万/亩）	11,319.00	3,450.00	1,050.00	1,500.00	1,200.00	3,315.00	804.00
3	国有土地收益基金（出让收 入*4%）	12,156.41	6,799.19	1,537.06	528.69	974.27	1,686.08	631.12

4	计提教育资金（面积*65 元/㎡*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
5	提取农业土地开发资金（面积*65 元/㎡*20%）	653.98	199.33	60.67	86.67	69.33	191.53	46.45
6	计提廉租住房保障金（面积*65 元/㎡*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
7	计提农田水利建设资金（面积*65 元/㎡*10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
8	交通建设基金（出让收入*5%）	15,195.50	8,498.99	1,921.32	660.86	1,217.84	2,107.59	788.90
三	用于资金平衡土地相关收益	225,874.48	139,233.35	30,266.45	5,311.05	16,791.38	23,514.39	10,757.86

(3) 马鞍山市土地储备项目第三年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	湖南路和新庄路交叉口东北角地块	超山花园南侧地块	郑蒲港新区S206 道路东侧地块	王庄村片区地块	黄池东路南侧地块	汽车站地块
	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	296,254.37	165,683.88	37,455.32	12,883.22	23,741.25	41,104.67	15,386.03
二	扣除项目	77,346.87	30,359.89	8,072.64	7,876.15	7,510.05	18,543.26	4,984.88
1	土地征收成本（50 万/亩）	37,730.00	11,500.00	3,500.00	5,000.00	4,000.00	11,050.00	2,680.00
2	计提报批费用（15 万/亩）	11,319.00	3,450.00	1,050.00	1,500.00	1,200.00	3,315.00	804.00
3	国有土地收益基金（出让收入*4%）	11,850.18	6,627.36	1,498.21	515.33	949.65	1,644.19	615.44

4	计提教育资金（面积*65 元/ m ² *10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
5	提取农业土地开发资金（面 积*65 元/m ² *20%）	653.98	199.33	60.67	86.67	69.33	191.53	46.45
6	计提廉租住房保障金（面积 *65 元/m ² *10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
7	计提农田水利建设资金（面 积*65 元/m ² *10%）	327.00	99.67	30.33	43.33	34.67	95.77	23.23
8	交通建设基金（出让收入 *5%）	14,812.71	8,284.19	1,872.77	644.16	1,187.06	2,055.23	769.30
三	用于资金平衡土地相关收益	218,907.50	135,323.99	29,382.68	5,007.07	16,231.20	22,561.41	10,401.15

二、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市本级及三个县市共计 4 个土地储备项目，计划总融资 15,682.00 万元，期限三年，假设融资利率 3.80%，按年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2018	-	15,682.00	-	15,682.00	3.80%	-	-
	2019	15,682.00	-	-	15,682.00	3.80%	595.91	595.91
	2020	15,682.00	-	-	15,682.00	3.80%	595.91	595.91
	2021	15,682.00	-	15,682.00	-	3.80%	595.91	16,277.91
合计	-	15,682.00	15,682.00	-	-	1,787.73	17,469.73	17,469.73

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

滁州市本级及三个县市共 4 个土地储备项目涉及 4 个地块，分别本级博西华老厂区地块、明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块、凤阳县蚂蚱庙地块及全椒县襄河镇站前路北侧储备地块。

经查询 2015 年至今各市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

滁州市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.90%、9.20%和 9.00%，近三年平均增速 9.37%，在滁州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.50%；

滁州市明光市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.30%、8.40%和 4.70%，近三年平均增速 7.47%，在滁州市政府工作报告中

预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.00%；

滁州市全椒县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别 9.60%、9.10%和 8.70%，近三年平均增速 9.13%，在滁州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.60%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 9.13%。

滁州市凤阳县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别 9.30%、8.70%和 8.40%，近三年平均增速 8.80%，在滁州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.80%。

2、出让产生的净现金流入

滁州市本级及三个县市共 4 个土地储备项目，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。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	104,599.73	102,108.81	99,656.90
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块收储项目	6,294.08	6,151.80	6,011.48
3	全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	2,998.62	2,920.00	2,842.71

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
4	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目	39,205.36	38,217.63	37,245.92
合 计		153,097.79	149,398.24	145,757.01

3、预计土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况。

按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，按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 8.76、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.55、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.34。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	595.91	595.91	-
2020	-	595.91	595.91	-
2021	15,682.00	595.91	16,277.91	153,097.79
合计	15,682.00	1,787.73	17,469.73	153,097.79
本息覆盖倍数	8.76	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	595.91	595.91	-
2020	-	595.91	595.91	-
2021	15,682.00	595.91	16,277.91	149,398.24
合计	15,682.00	1,787.73	17,469.73	149,398.24
本息覆盖倍数	8.55	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	595.91	595.91	-
2020	-	595.91	595.91	-
2021	15,682.00	595.91	16,277.91	145,757.01
合计	15,682.00	1,787.73	17,469.73	145,757.01
本息覆盖倍数	8.34	-	-	-

（三）项目概况

1、滁州市土地储备项目

2018 年滁州市本级及三个县市共计 4 个土地储备项目，规划收储面积共 402,167.73 平方米，各项目基本情况如下：

项目名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	该地块位于滁州市西门子路 1 号，西至南谯南路、东至定远路，南至清流路，北至凤凰路。	居住、商业	210.65	53,122.53	48,094.53	5,028.00	滁州市土地储备中心
明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角、东至官山大道，南至池河大道，西至乌山路，北至绿地		商业住宅	55.00	3,300.00	243.00	3,057.00	明光市土地储备中心
全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	该地块位于襄河镇，东至儒文路，南至站前路，西至站东路，北至屏四路。	商住	164.00	2,008.79	1,164.79	844.00	全椒县土地储备发展中心
凤阳县蚂蚱庙地块	该地块位于凤阳县府城镇云霁街	商业、	173.60	9,256.53	2,503.53	6,753.00	凤阳县土

土地收储项目	南侧,宜文路西侧,留守司路东侧、 永乐路北侧	住宅					地储备发 展中心
--------	---------------------------	----	--	--	--	--	-------------

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 4 个土地储备项目,项目资金需求为 67,689.00 万元,其中自有资金 52,007.00 万元、融资资金 15,682.00 万元。

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 资金平衡

本次发行债券对应的 4 宗地块将于 2021 年进行出让,项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1,按照 2018 年滁州市(县区)GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
滁州市	滁州市本级	滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	191.06	191.06	-
				2020	-	191.06	191.06	-
				2021	5,028.00	191.06	5,219.06	104,599.73
				合计	5,028.00	573.18	5,601.18	104,599.73
				本息覆盖倍数	18.67	-	-	-
滁州市	明光市	明光市经开区(产城新区)池河大道与乌山路交叉口东北角地块收储项目	7.47%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	116.17	116.17	-
				2020	-	116.17	116.17	-
				2021	3,057.00	116.17	3,173.17	6,294.08
				合计	3,057.00	348.51	3,405.51	6,294.08
				本息覆盖	1.85	-	-	-

				盖倍数				
滁州市	全椒县	全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	9.13%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	32.07	32.07	-
				2020	-	32.07	32.07	-
				2021	844.00	32.07	876.07	2,998.62
				合计	844.00	96.21	940.21	2,998.62
				本息覆盖倍数	3.19	-	-	-
滁州市	凤阳县	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目	8.80%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	256.61	256.61	-
				2020	-	256.61	256.61	-
				2021	6,753.00	256.61	7,009.61	39,205.36
				合计	6,753.00	769.83	7,522.83	39,205.36
				本息覆盖倍数	5.21	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年滁州市（县区）GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
滁州市	滁州市本级	滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	191.06	191.06	-
				2020	-	191.06	191.06	-
				2021	5,028.00	191.06	5,219.06	102,108.81
				合计	5,028.00	573.18	5,601.18	102,108.81
	本息覆盖倍数	18.23	-	-	-			
滁州市	明光市	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块收储项目	7.47%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	116.17	116.17	-
				2020	-	116.17	116.17	-
				2021	3,057.00	116.17	3,173.17	6,151.80
				合计	3,057.00	348.51	3,405.51	6,151.80

				本息覆盖倍数	1.81	-	-	-
滁州市	全椒县	全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	9.13%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	32.07	32.07	-
				2020	-	32.07	32.07	-
				2021	844.00	32.07	876.07	2,920.00
				合计	844.00	96.21	940.21	2,920.00
				本息覆盖倍数	3.11	-	-	-
滁州市	凤阳县	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目	8.80%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	256.61	256.61	-
				2020	-	256.61	256.61	-
				2021	6,753.00	256.61	7,009.61	38,217.63
				合计	6,753.00	769.83	7,522.83	38,217.63
				本息覆盖倍数	5.08	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年滁州市（县区）GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
滁州市	滁州市本级	滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	191.06	191.06	-
				2020	-	191.06	191.06	-
				2021	5,028.00	191.06	5,219.06	99,656.90
				2022	-	-	-	-
				合计	5,028.00	573.18	5,601.18	99,656.90
本息覆盖倍数				17.79	-	-	-	
滁州市	明光市	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东	7.47%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	116.17	116.17	-
				2020	-	116.17	116.17	-

		北角地块收储项目		2021	3,057.00	116.17	3,173.17	6,011.48
				合计	3,057.00	348.51	3,405.51	6,011.48
				本息覆盖倍数	1.77	-	-	-
滁州市	全椒县	全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	9.13%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	32.07	32.07	-
				2020	-	32.07	32.07	-
				2021	844.00	32.07	876.07	2,842.71
				合计	844.00	96.21	940.21	2,842.71
				本息覆盖倍数	3.02	-	-	-
滁州市	凤阳县	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目	8.80%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	256.61	256.61	-
				2020	-	256.61	256.61	-
				2021	6,753.00	256.61	7,009.61	37,245.92
				合计	6,753.00	769.83	7,522.83	37,245.92
				本息覆盖倍数	4.95	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，本次棚改项目周边土地转让情况如下：

①滁州市本级博西华老厂区土地收储项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	(2016) 32-1 号	全椒路与花山路交叉口东北侧	滁州市	141,880.71	1.0-2.2	95,200.00	7,313.75	2017	商住
2	(2017) 42-2 号	凤阳路与花园路交叉口东北侧	滁州市	98,607.16	1.6-2.0	66,200.00	6,713.51	2018	商住
3	(2018) 6-1 号	中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住
4	(2018) 10-2 号	全椒路与醉翁路交叉口东南侧	滁州市	52,606.93	1.2-1.6	43,410.00	8,251.76	2018	商住
预计出让价格							7,634.88	-	-

②明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	明国土告字 [2016] 08 号	女山大道与兴才路交叉口西北角	明光市	44,013.55	1.0-2.0	7,510.00	1,936.55	2016	商住
预计出让价格							1,936.55	-	-

③全椒县襄河镇站前路北侧储备地块项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	2017-B-1	襄河镇万福路北侧、同 心路西侧	全椒县	66,423.00	≤1.7	21,221.09	3,194.84	2018	居住
2	2017-B-4	襄河镇万福路北侧、襄 河大道西侧	全椒县	48,180.00	≤1.5	16,187.67	3,652.14	2017	居住
3	2017-B-5	襄河镇万福路北侧、襄 河大道西侧	全椒县	64,428.00	≤1.5	17,558.97	2,962.47	2017	居住
4	2017-B-14	全椒县襄河镇椒陵大 道东侧、传塘路北侧	全椒县	66,262.00	1.2-2.0	16,995.35	2,788.02	2017	居住
预计出让价格							3,113.73	-	-

④凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	凤国资资告 字[2017]15 号	右弼路西侧，永乐路北侧	凤阳县	25,474.00	1.6	7,900.00	3,361.70	2017	商住
2	凤国资资告 字[2018]3号	惠政路东侧、云霁街南侧	凤阳县	43,977.00	1.33	15,950.00	3,626.90	2018	商住
预计出让价格							3,529.63	-	-

(2) 收储土地出让价格明细

具体明细如下：

①2018 年土地出让价格预测

滁州市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	预测土地单价(元/平米)
1	滁州市本级博西华老厂区地块	滁州市	本级	8.50%	商住	140,434.00	7,634.88
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块	滁州市	明光市	7.47%	商住	36,666.85	1,936.55
3	全椒县襄河镇站前北路	滁州市	全椒县	9.13%	商住	10,000.00	3,113.73
4	凤阳县蚂蚱庙地块	滁州市	凤阳县	8.80%	商住	115,733.00	3,529.63

②2019-2021 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

滁州市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	滁州市本级博西华老厂区地块	滁州市	本级	商住	7,634.88	8,283.84	8,987.97	9,751.95
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块	滁州市	明光市	商住	1,936.55	2,081.15	2,236.54	2,403.54
3	全椒县襄河镇站前北路	滁州市	全椒县	商住	3,113.73	3,398.12	3,708.48	4,047.19
4	凤阳县蚂蚱庙地块	滁州市	凤阳县	商住	3,529.63	3,840.24	4,178.18	4,545.86

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018年政府工作报告预计GDP增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 土地收入预测

①滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年
1	滁州市本级博西华老厂区地块	滁州市	本级	107,219.67	116,333.35	126,221.68	136,950.52
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块	滁州市	明光市	7,100.73	7,630.92	8,200.69	8,813.01
3	全椒县襄河镇站前北路地块	滁州市	全椒县	3,113.73	3,398.12	3,708.48	4,047.19
4	凤阳县蚂蚱庙地块	滁州市	凤阳县	40,849.47	44,444.22	48,355.31	52,610.58

②滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长90%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年
1	滁州市本级博西华老厂区地块	滁州市	本级	107,219.67	115,421.98	124,251.76	133,757.02
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块	滁州市	明光市	7,100.73	7,577.90	8,087.14	8,630.59
3	全椒县襄河镇站前北路地块	滁州市	全椒县	3,113.73	3,369.68	3,646.67	3,946.42
4	凤阳县蚂蚱庙地块	滁州市	凤阳县	40,849.47	44,084.74	47,576.26	51,344.30

③滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长80%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	滁州市本级博西华老厂区地块	滁州市	本级	107,219.67	114,510.61	122,297.33	130,613.55
2	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块	滁州市	明光市	7,100.73	7,524.88	7,974.37	8,450.70
3	全椒县襄河镇站前北路地块	滁州市	全椒县	3,113.73	3,341.24	3,585.37	3,847.34
4	凤阳县蚂蚱庙地块	滁州市	凤阳县	40,849.47	43,725.27	46,803.53	50,098.50

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 3 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 滁州市土地储备项目出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西华老厂区土地收储项目	明光市经开区（产城新区）池河大道与乌山路交叉口东北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块土地收储项目
	地市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市
一	土地收入	202,421.30	136,950.52	8,813.01	4,047.19	52,610.58
二	扣除项目	49,323.51	32,350.79	2,518.93	1,048.57	13,405.22
1	计提报批费用	4,542.51	2,106.51	550.00	150.00	1,736.00
2	提取农业土地开发资金	248.33	115.16	30.07	8.20	94.90
3	国有土地收益基金	8,096.85	5,478.02	352.52	161.89	2,104.42

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西 华老厂区土地收 储项目	明光市经开区（产 城新区）池河大道 与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前 北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块 土地收储项目
4	被征地农民保障基金	4,048.42	2,739.01	176.26	80.94	1,052.21
5	保障性住房建设基金	10,121.07	6,847.53	440.65	202.36	2,630.53
6	农田水利建设资金	4,048.42	2,739.01	176.26	80.94	1,052.21
7	教育基金	4,048.42	2,739.01	176.26	80.94	1,052.21
8	土地出让业务费	4,048.42	2,739.01	176.26	80.94	1,052.21
9	交通建设基金	10,121.07	6,847.53	440.65	202.36	2,630.53
三	用于资金平衡土地相关收益	153,097.79	104,599.73	6,294.08	2,998.62	39,205.36

(2) 滁州市土地储备项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西 华老厂区土地收 储项目	明光市经开区（产 城新区）池河大道 与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前 北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块 土地收储项目
	地市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市
一	土地收入	197,678.33	133,757.02	8,630.59	3,946.42	51,344.30
二	扣除项目	48,280.09	31,648.21	2,478.79	1,026.42	13,126.67
1	计提报批费用	4,542.51	2,106.51	550.00	150.00	1,736.00
2	提取农业土地开发资金	248.33	115.16	30.07	8.20	94.90
3	国有土地收益基金	7,907.13	5,350.28	345.22	157.86	2,053.77

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西 华老厂区土地收 储项目	明光市经开区（产 城新区）池河大道 与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前 北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块 土地收储项目
4	被征地农民保障基金	3,953.57	2,675.14	172.61	78.93	1,026.89
5	保障性住房建设基金	9,883.92	6,687.85	431.53	197.32	2,567.22
6	农田水利建设资金	3,953.57	2,675.14	172.61	78.93	1,026.89
7	教育基金	3,953.57	2,675.14	172.61	78.93	1,026.89
8	土地出让业务费	3,953.57	2,675.14	172.61	78.93	1,026.89
9	交通建设基	9,883.92	6,687.85	431.53	197.32	2,567.22
三	用于资金平衡土地相关收益	149,398.24	102,108.81	6,151.80	2,920.00	38,217.63

(3) 滁州市土地储备项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西 华老厂区土地收 储项目	明光市经开区（产 城新区）池河大道 与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前 北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块 土地收储项目
	地市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市
一	土地收入	193,010.09	130,613.55	8,450.70	3,847.34	50,098.50
二	扣除项目	47,253.08	30,956.65	2,439.22	1,004.63	12,852.58
1	计提报批费用	4,542.51	2,106.51	550.00	150.00	1,736.00
2	提取农业土地开发资金	248.33	115.16	30.07	8.20	94.90
3	国有土地收益基金	7,720.40	5,224.54	338.03	153.89	2,003.94

序号	项目	市汇总	滁州市本级博西 华老厂区土地收 储项目	明光市经开区（产 城新区）池河大道 与乌山路交叉口东 北角地块收储项目	全椒县襄河镇站前 北路土地收储项目	凤阳县蚂蚱庙地块 土地收储项目
4	被征地农民保障基金	3,860.20	2,612.27	169.01	76.95	1,001.97
5	保障性住房建设基金	9,650.52	6,530.68	422.54	192.37	2,504.93
6	农田水利建设资金	3,860.20	2,612.27	169.01	76.95	1,001.97
7	教育基金	3,860.20	2,612.27	169.01	76.95	1,001.97
8	土地出让业务费	3,860.20	2,612.27	169.01	76.95	1,001.97
9	交通建设基金	9,650.52	6,530.68	422.54	192.37	2,504.93
三	用于资金平衡土地相关收益	145,757.01	99,656.90	6,011.48	2,842.71	37,245.92

三、铜陵市

(一) 应付本息情况

铜陵市铜官区共计 9 个土地储备项目，计划总融资 83,299 万元，期限均为三年，假设三年期融资利率 3.80%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本 金金额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
铜陵市	2018	-	83,299.00	-	83,299.00	3.80%	-	-
	2019	83,299.00	-	-	83,299.00	3.80%	3,165.36	3,165.36
	2020	83,299.00	-	-	83,299.00	3.80%	3,165.36	3,165.36
	2021	83,299.00	-	83,299.00	-	3.80%	3,165.36	86,464.36
合计		-	83,299.00	83,299.00	-	-	9,496.08	92,795.08

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

铜陵市铜官区共计 9 个土地储备项目涉及 9 个地块，分别是宝山安置点地块、金口岭矿区地块、五松茶林场地块、斜街地块、有色经贸仓库地块、小杨村地块、鱼头地块、滨江大道地块、西湖新区地块。

经查询 2016 年至今各市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

铜陵市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.40%、9.10%和 8.20%，近三年平均增速 8.90%，在铜陵市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.50%。

2、出让产生的净现金流入

铜陵市铜官区共 9 个土地储备项目，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。根据对委托方提供的相关材料的审核,分别以 2018 年 GDP 增速 8.50%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增值,以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入,考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况,按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	宝山安置点地块	18,202.77	17,775.64	17,355.19
2	金口岭矿区地块	56,491.37	55,165.78	53,860.94
3	五松茶林场地块	28,245.72	27,582.89	26,930.47
4	斜街地块	21,341.18	20,840.40	20,347.47
5	有色经贸仓库地块	4,236.84	4,137.42	4,039.57
6	小杨村地块	5,021.46	4,903.64	4,787.63
7	鱼头地块	59,002.11	57,617.58	56,254.77
8	滨江大道地块	30,128.75	29,421.74	28,725.86
9	西湖新区地块	70,614.25	68,957.22	67,326.16
合 计		293,284.45	286,402.31	279,628.06

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况(利息保障倍数)

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:

按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。按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增值的情况下,本息覆盖倍数为 3.16;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增值的情况下,本息覆盖倍数为 3.09;按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增值的情况下,本息覆盖倍数为 3.01。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	3,165.36	3,165.36	-
2020	-	3,165.36	3,165.36	-
2021	83,299.00	3,165.36	86,464.36	293,284.45
合计	83,299.00	9,496.08	92,795.08	293,284.45
本息覆盖倍数	3.16	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	3,165.36	3,165.36	-
2020	-	3,165.36	3,165.36	-
2021	83,299.00	3,165.36	86,464.36	286,402.31
合计	83,299.00	9,496.08	92,795.08	286,402.31
本息覆盖倍数	3.09	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	3,165.36	3,165.36	-
2020	-	3,165.36	3,165.36	-
2021	83,299.00	3,165.36	86,464.36	279,628.06
合计	83,299.00	9,496.08	92,795.08	279,628.06
本息覆盖倍数	3.01	-	-	-

（三）项目概况

2018 年铜陵市铜官区 9 个土地储备项目涉及 9 个地块，规划收储面积共

1,570,000.00 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积(平方米)	项目投资总额(万元)	自有资金(万元)	融资资金(万元)	项目实施单位
宝山安置点地块	东至笔架山脚，南至宝山路，西至宝山路，北至平顶山村。	居住用地	96,666.67	10,159.00	-	10,159.00	铜陵市土地储备发展中心
金口岭矿区地块	东至已出让地块，南至已出让地块，西至淮河北大道，北至金口岭居住区。	居住用地	266,666.67	18,000.00	-	18,000.00	铜陵市土地储备发展中心
五松茶林场地块	东至城市生态绿地，南至东大路，西至东大路，北至城市生态绿地。	居住用地	133,333.33	6,000.00	-	6,000.00	铜陵市土地储备发展中心
斜街地块	东至长石路，南至已出让地块，西至城市生态绿地，北至和平支路。	居住、商业用地	113,333.33	10,140.00	-	10,140.00	铜陵市土地储备发展中心
有色经贸仓库地块	东至宝山路，南至露采二期居住区，西至金口岭东村居住区，北至金山东路。	居住用地	20,000.00	2,100.00	-	2,100.00	铜陵市土地储备发展中心
小杨村地块	东至铜官大道、南至芜铜铁路线、西至湖东路、北至铜陵站（老站）货场。	居住用地	26,666.67	2,000.00	-	2,000.00	铜陵市土地储备发展中心
鱼头地块	东至陵江大道，南至芜铜铁路，西至铜都大道，北至翠湖一路。	居住用地	313,333.33	17,700.00	-	17,700.00	铜陵市土地储备发展中心
滨江大道地块	北至已储备土地、东至万锦新城住宅小区、南至白云路、西至滨江大道	居住用地	266,666.67	7,200.00	-	7,200.00	铜陵市土地储备发展中心
西湖新	东至陵江大道，	居住、商	333,333.33	10,000.00	-	10,000.00	铜陵市

区地块	南至翠湖一路， 西至天山大道， 北至翠湖二路。	业用地					土地储 备发展 中心
-----	-------------------------------	-----	--	--	--	--	------------------

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

铜陵市铜官区共 9 个土地储备项目涉及 9 个地块，项目资金需求为 83,299.00 万元，其中自有资金 0 万元、融资资金 83,299.00 万元。

2、资金筹措

铜陵市铜官区项目资金来源于政府专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 9 宗地块计划收储土地将于 2021 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年铜陵市（区县）GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增 长率	资金平衡方案				
铜陵市	铜官区	宝山安 置点地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	386.04	386.04	-
				2020	-	386.04	386.04	-
				2021	10,159.00	386.04	10,545.04	18,202.77
				合计	10,159.00	1,158.13	11,317.13	18,202.77
				本息覆 盖倍数	1.61			
铜陵市	铜官区	金口岭 矿区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	684.00	684.00	-
				2020	-	684.00	684.00	-
				2021	18,000.00	684.00	18,684.00	56,491.37
				合计	18,000.00	2,052.00	20,052.00	56,491.37
				本息覆 盖倍数	2.82			
铜陵市	铜官区	五松茶	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源

		林场地块			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	228.00	228.00	-
				2020	-	228.00	228.00	-
				2021	6,000.00	228.00	6,228.00	28,245.72
				合计	6,000.00	684.00	6,684.00	28,245.72
				本息覆盖倍数	4.23			
铜陵市	铜官区	斜街地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	385.32	385.32	-
				2020	-	385.32	385.32	-
				2021	10,140.00	385.32	10,525.32	21,341.18
				合计	10,140.00	1,155.96	11,295.96	21,341.18
		有色经贸仓库地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	79.80	79.80	-
				2020	-	79.80	79.80	-
				2021	2,100.00	79.80	2,179.80	4,236.84
				合计	2,100.00	239.40	2,339.40	4,236.84
		小杨村地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	76.00	76.00	-
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	5,021.46
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	5,021.46
		鱼头地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	672.60	672.60	-
				2020	-	672.60	672.60	-
				2021	17,700.00	672.60	18,372.60	59,002.11
				合计	17,700.00	2,017.80	19,717.80	59,002.11
		滨江大道地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	273.60	273.60	-
				2020	-	273.60	273.60	-
				本息覆盖倍数	2.99			

				2021	7,200.00	273.60	7,473.60	30,128.75
				合计	7,200.00	820.80	8,020.80	30,128.75
				本息覆盖倍数	3.76			
铜陵市	铜官区	西湖新区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	380.00	380.00	-
				2020	-	380.00	380.00	-
				2021	10,000.00	380.00	10,380.00	70,614.25
				合计	10,000.00	1,140.00	11,140.00	70,614.25
				本息覆盖倍数	6.34			

表 1-2，按照 2018 年铜陵市（区县）GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
铜陵市	铜官区	宝山安置点地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	386.04	386.04	-
				2020	-	386.04	386.04	-
				2021	10,159.00	386.04	10,545.04	17,775.64
				合计	10,159.00	1,158.13	11,317.13	17,775.64
				本息覆盖倍数	1.57			
铜陵市	铜官区	金口岭矿区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	684.00	684.00	-
				2020	-	684.00	684.00	-
				2021	18,000.00	684.00	18,684.00	55,165.78
				合计	18,000.00	2,052.00	20,052.00	55,165.78
				本息覆盖倍数	2.75			
铜陵市	铜官区	五松茶林场地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	228.00	228.00	-
				2020	-	228.00	228.00	-
				2021	6,000.00	228.00	6,228.00	27,582.89
				合计	6,000.00	684.00	6,684.00	27,582.89
				本息覆盖倍数	4.13			

				年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
铜陵市	铜官区	斜街地块	8.50%	2019	-	385.32	385.32	-
				2020	-	385.32	385.32	-
				2021	10,140.00	385.32	10,525.32	20,840.40
				合计	10,140.00	1,155.96	11,295.96	20,840.40
				本息覆盖倍数	1.84			
铜陵市	铜官区	有色经贸仓库地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	79.80	79.80	-
				2020	-	79.80	79.80	-
				2021	2,100.00	79.80	2,179.80	4,137.42
				合计	2,100.00	239.40	2,339.40	4,137.42
铜陵市	铜官区	小杨村地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	76.00	76.00	-
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	4,903.64
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	4,903.64
铜陵市	铜官区	鱼头地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	672.60	672.60	-
				2020	-	672.60	672.60	-
				2021	17,700.00	672.60	18,372.60	57,617.58
				合计	17,700.00	2,017.80	19,717.80	57,617.58
铜陵市	铜官区	滨江大道地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	273.60	273.60	-
				2020	-	273.60	273.60	-
				2021	7,200.00	273.60	7,473.60	29,421.74
				合计	7,200.00	820.80	8,020.80	29,421.74
铜陵市	铜官区	西湖新区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	380.00	380.00	-

				2020	-	380.00	380.00	-
				2021	10,000.00	380.00	10,380.00	68,957.22
				合计	10,000.00	1,140.00	11,140.00	68,957.22
				本息覆盖倍数	6.19			

表 1-2，按照 2018 年铜陵市（区县）GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
铜陵市	铜官区	宝山安置点地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	386.04	386.04	
				2020	-	386.04	386.04	
				2021	10,159.00	386.04	10,545.04	17,355.19
				合计	10,159.00	1,158.13	11,317.13	17,355.19
				本息覆盖倍数	1.53			
铜陵市	铜官区	金口岭矿区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	684.00	684.00	
				2020	-	684.00	684.00	
				2021	18,000.00	684.00	18,684.00	53,860.94
				合计	18,000.00	2,052.00	20,052.00	53,860.94
				本息覆盖倍数	2.69			
铜陵市	铜官区	五松茶林场地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	228.00	228.00	
				2020	-	228.00	228.00	
				2021	6,000.00	228.00	6,228.00	26,930.47
				合计	6,000.00	684.00	6,684.00	26,930.47
				本息覆盖倍数	4.03			
铜陵市	铜官区	斜街地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	385.32	385.32	
				2020	-	385.32	385.32	
				2021	10,140.00	385.32	10,525.32	20,347.47
				合计	10,140.00	1,155.96	11,295.96	20,347.47
				本息覆盖	1.80			

				盖倍数				
铜陵市	铜官区	有色经贸仓库地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	79.80	79.80	
				2020	-	79.80	79.80	
				2021	2,100.00	79.80	2,179.80	4,039.57
				合计	2,100.00	239.40	2,339.40	4,039.57
				本息覆盖倍数	1.73			
铜陵市	铜官区	小杨村地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	
				2020	-	76.00	76.00	
				2021	2,000.00	76.00	2,076.00	4,787.63
				合计	2,000.00	228.00	2,228.00	4,787.63
				本息覆盖倍数	2.15			
铜陵市	铜官区	鱼头地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	672.60	672.60	
				2020	-	672.60	672.60	
				2021	17,700.00	672.60	18,372.60	56,254.77
				合计	17,700.00	2,017.80	19,717.80	56,254.77
				本息覆盖倍数	2.85			
铜陵市	铜官区	滨江大道地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	273.60	273.60	
				2020	-	273.60	273.60	
				2021	7,200.00	273.60	7,473.60	28,725.86
				合计	7,200.00	820.80	8,020.80	28,725.86
				本息覆盖倍数	3.58			
铜陵市	铜官区	西湖新区地块	8.50%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	380.00	380.00	
				2020	-	380.00	380.00	
				2021	10,000.00	380.00	10,380.00	67,326.16
				合计	10,000.00	1,140.00	11,140.00	67,326.16
				本息覆盖倍数	6.04			

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，具体情况如下：

①铜陵市铜官区土储项目（宝山安置点地块、金口岭矿区地块、五松茶林场地块、斜街地块、有色经贸仓库地块、小杨村地块、鱼头地块、滨江大道地块、西湖新区地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	铜公示 [2017]2 号	铜土储字 [2017]1 号	铜官区	36,626.66	≤2.5	8,800.00	2,402.62	2017 年	二类居住用地
2	铜公示 [2017]2 号	铜土储字 [2017]2 号	铜官区	129,092.82	≤2.1	30,000.00	2,323.91	2017 年	二类居住用地
预测土地单价(元/平米)							2,540.32	-	-

2、收储土地出让价格预测

具体计算如下：

(1) 2018 年土地出让价格预测

铜陵市铜官区土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	预测土地单价 (元/平米)
1	宝山安置点地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	77,333.33	2,540.32
2	金口岭矿区地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	240,000.00	2,540.32
3	五松茶林场地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	120,000.00	2,540.32
4	斜街地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住、商业用地	90,666.67	2,540.32
5	有色经贸仓库地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	18,000.00	2,540.32

6	小杨村地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	21,333.33	2,540.32
7	鱼头地块	铜陵市	铜官区(西湖新区)	8.50%	居住用地	250,666.67	2,540.32
8	滨江大道地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住用地	128,000.00	2,540.32
9	西湖新区地块	铜陵市	铜官区	8.50%	居住、商业用地	300,000.00	2,540.32

(2) 2019-2021 年土地出让价格预测 (预计 GDP 增长 100%概率测算)

铜陵市铜官区土地储备项目土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宝山安置点地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
2	金口岭矿区地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
3	五松茶林场地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
4	斜街地块	铜陵市	铜官区	居住、商业用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
5	有色经贸仓库地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
6	小杨村地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
7	鱼头地块	铜陵市	铜官区(西湖新区)	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
8	滨江大道地块	铜陵市	铜官区	居住用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72
9	西湖新区地块	铜陵市	铜官区	居住、商业用地	2,540.32	2,756.25	2,990.53	3,244.72

3、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格, 结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年政府工作报告预计 GDP 增长率, 孰小取数, 作为预测土地增长率。

(1) 铜陵市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宝山安置点地块	铜陵市	铜官区	19,645.14	21,314.98	23,126.75	25,092.52
2	金口岭矿区地块	铜陵市	铜官区	60,967.68	66,149.93	71,772.68	77,873.35
3	五松茶林场地块	铜陵市	铜官区	30,483.84	33,074.97	35,886.34	38,936.68
4	斜街地块	铜陵市	铜官区	23,032.24	24,989.98	27,114.12	29,418.82
5	有色经贸仓库地块	铜陵市	铜官区	4,572.58	4,961.24	5,382.95	5,840.50
6	小杨村地块	铜陵市	铜官区	5,419.35	5,879.99	6,379.79	6,922.07
7	鱼头地块	铜陵市	铜官区（西湖新区）	63,677.36	69,089.93	74,962.57	81,334.39
8	滨江大道地块	铜陵市	铜官区	32,516.10	35,279.96	38,278.76	41,532.46
9	西湖新区地块	铜陵市	铜官区	76,209.60	82,687.42	89,715.85	97,341.69

(2) 铜陵市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宝山安置点地块	铜陵市	铜官区	19,645.14	21,147.99	22,765.82	24,507.40
2	金口岭矿区地块	铜陵市	铜官区	60,967.68	65,631.71	70,652.53	76,057.45
3	五松茶林场地块	铜陵市	铜官区	30,483.84	32,815.85	35,326.27	38,028.73
4	斜街地块	铜陵市	铜官区	23,032.24	24,794.20	26,690.96	28,732.82
5	有色经贸仓库地块	铜陵市	铜官区	4,572.58	4,922.38	5,298.94	5,704.31

6	小杨村地块	铜陵市	铜官区	5,419.35	5,833.93	6,280.22	6,760.66
7	鱼头地块	铜陵市	铜官区(西湖新区)	63,677.36	68,548.67	73,792.65	79,437.78
8	滨江大道地块	铜陵市	铜官区	32,516.10	35,003.58	37,681.35	40,563.97
9	西湖新区地块	铜陵市	铜官区	76,209.60	82,039.63	88,315.67	95,071.81

(3) 铜陵市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宝山安置点地块	铜陵市	铜官区	19,645.14	20,981.01	22,407.72	23,931.44
2	金口岭矿区地块	铜陵市	铜官区	60,967.68	65,113.48	69,541.20	74,270.00
3	五松茶林场地块	铜陵市	铜官区	30,483.84	32,556.74	34,770.60	37,135.00
4	斜街地块	铜陵市	铜官区	23,032.24	24,598.43	26,271.12	28,057.56
5	有色经贸仓库地块	铜陵市	铜官区	4,572.58	4,883.51	5,215.59	5,570.25
6	小杨村地块	铜陵市	铜官区	5,419.35	5,787.86	6,181.44	6,601.78
7	鱼头地块	铜陵市	铜官区(西湖新区)	63,677.36	68,007.42	72,631.92	77,570.89
8	滨江大道地块	铜陵市	铜官区	32,516.10	34,727.19	37,088.64	39,610.67
9	西湖新区地块	铜陵市	铜官区	76,209.60	81,391.85	86,926.50	92,837.50

4、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第三年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 铜陵市土地储备项目第三年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	宝山安置 点地块	金口岭矿 区地块	五松茶林 场地块	斜街地块	有色经贸 仓库地块	小杨村 地块	鱼头地块	滨江大道 地块	西湖新区 地块
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市
一	土地收入	404,292.48	25,092.52	77,873.35	38,936.68	29,418.82	5,840.50	6,922.07	81,334.39	41,532.46	97,341.69
二	扣除项目	111,008.03	6,889.75	21,381.98	10,690.96	8,077.64	1,603.66	1,900.61	22,332.28	11,403.71	26,727.44
1	上缴财政	-									
2	计提业务费	-									
3	国有土地收益基金	32,343.41	2,007.40	6,229.87	3,114.93	2,353.51	467.24	553.77	6,506.75	3,322.60	7,787.34
4	计提教育资金	8,085.85	501.85	1,557.47	778.73	588.38	116.81	138.44	1,626.69	830.65	1,946.83
5	提取农业土地开发资金	1,320.76	81.97	254.40	127.20	96.11	19.08	22.61	265.71	135.68	318.00
6	住房保障资金	20,214.62	1,254.63	3,893.67	1,946.83	1,470.94	292.03	346.10	4,066.72	2,076.62	4,867.08
7	计提农田水利建设资金	8,085.85	501.85	1,557.47	778.73	588.38	116.81	138.44	1,626.69	830.65	1,946.83
8	供水、供气管网建设资金	20,214.62	1,254.63	3,893.67	1,946.83	1,470.94	292.03	346.10	4,066.72	2,076.62	4,867.08
9	交通基金	20,214.62	1,254.63	3,893.67	1,946.83	1,470.94	292.03	346.10	4,066.72	2,076.62	4,867.08
10	城镇廉租住房保障资金	528.30	32.79	101.76	50.88	38.44	7.63	9.05	106.28	54.27	127.20
三	用于资金平衡土地相关收益	293,284.45	18,202.77	56,491.37	28,245.72	21,341.18	4,236.84	5,021.46	59,002.11	30,128.75	70,614.25

(2) 铜陵市土地储备项目第三年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	宝山安置 点地块	金口岭矿 区地块	五松茶林 场地块	斜街地块	有色经贸 仓库地块	小杨村地 块	鱼头地块	滨江大道 地块	西湖新区 地块
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市

一	土地收入	394,864.93	24,507.40	76,057.45	38,028.73	28,732.82	5,704.31	6,760.66	79,437.78	40,563.97	95,071.81
二	扣除项目	108,462.62	6,731.76	20,891.67	10,445.84	7,892.42	1,566.89	1,857.02	21,820.20	11,142.23	26,114.59
1	上缴财政	-									
2	计提业务费	-									
3	国有土地收益基金	31,589.19	1,960.59	6,084.60	3,042.30	2,298.63	456.34	540.85	6,355.02	3,245.12	7,605.74
4	计提教育资金	7,897.31	490.15	1,521.15	760.57	574.66	114.09	135.21	1,588.76	811.28	1,901.44
5	提取农业土地开发资金	1,320.76	81.97	254.40	127.20	96.11	19.08	22.61	265.71	135.68	318.00
6	住房保障资金	19,743.25	1,225.37	3,802.87	1,901.44	1,436.64	285.22	338.03	3,971.89	2,028.20	4,753.59
7	计提农田水利建设资金	7,897.31	490.15	1,521.15	760.57	574.66	114.09	135.21	1,588.76	811.28	1,901.44
8	供水、供气管网建设资金	19,743.25	1,225.37	3,802.87	1,901.44	1,436.64	285.22	338.03	3,971.89	2,028.20	4,753.59
9	交通基金	19,743.25	1,225.37	3,802.87	1,901.44	1,436.64	285.22	338.03	3,971.89	2,028.20	4,753.59
10	城镇廉租住房保障资金	528.30	32.79	101.76	50.88	38.44	7.63	9.05	106.28	54.27	127.20
三	用于资金平衡土地相关收益	286,402.31	17,775.64	55,165.78	27,582.89	20,840.40	4,137.42	4,903.64	57,617.58	29,421.74	68,957.22

(3) 铜陵市土地储备项目第三年土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项目	市汇总	宝山安置 点地块	金口岭矿 区地块	五松茶林 场地块	斜街地块	有色经贸 仓库地块	小杨村地 块	鱼头地块	滨江大道 地块	西湖新区 地块
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市
一	土地收入	385,585.09	23,931.44	74,270.00	37,135.00	28,057.56	5,570.25	6,601.78	77,570.89	39,610.67	92,837.50
二	扣除项目	105,957.03	6,576.25	20,409.06	10,204.53	7,710.09	1,530.68	1,814.15	21,316.12	10,884.81	25,511.34
1	上缴财政	-									
2	计提业务费	-									

3	国有土地收益基金	30,846.80	1,914.52	5,941.60	2,970.80	2,244.60	445.62	528.14	6,205.67	3,168.85	7,427.00
4	计提教育资金	7,711.71	478.63	1,485.40	742.70	561.15	111.41	132.04	1,551.42	792.21	1,856.75
5	提取农业土地开发资金	1,320.76	81.97	254.40	127.20	96.11	19.08	22.61	265.71	135.68	318.00
6	住房保障资金	19,279.25	1,196.57	3,713.50	1,856.75	1,402.88	278.51	330.09	3,878.54	1,980.53	4,641.88
7	计提农田水利建设资金	7,711.71	478.63	1,485.40	742.70	561.15	111.41	132.04	1,551.42	792.21	1,856.75
8	供水、供气管网建设资金	19,279.25	1,196.57	3,713.50	1,856.75	1,402.88	278.51	330.09	3,878.54	1,980.53	4,641.88
9	交通基金	19,279.25	1,196.57	3,713.50	1,856.75	1,402.88	278.51	330.09	3,878.54	1,980.53	4,641.88
10	城镇廉租住房保障资金	528.30	32.79	101.76	50.88	38.44	7.63	9.05	106.28	54.27	127.20
三	用于资金平衡土地相关收益	279,628.06	17,355.19	53,860.94	26,930.47	20,347.47	4,039.57	4,787.63	56,254.77	28,725.86	67,326.16

四、安庆市

(一) 应付本息情况

安庆市本级及六个县共计 11 个土地储备项目，计划总融资 74,995.00 万元，本次发债金额 52,556.00 万元、前期已发债金额 15,171.00 万元、预计 2019 年发债金额 7,268.00 万元，期限均为三年，假设三年期融资利率 3.80%，每年支付一次利息，到期偿还本金。

1、2018 年发行三年期债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
安庆市	2018	-	52,556.00	-	52,556.00	3.80%	-	-
	2019	52,556.00	-	-	52,556.00	3.80%	1,997.13	1,997.13
	2020	52,556.00	-	-	52,556.00	3.80%	1,997.13	1,997.13
	2021	52,556.00	-	52,556.00	-	3.80%	1,997.13	54,553.13
合计		-	52,556.00	52,556.00	-	-	5,991.39	58,547.39

2、前期已发债还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
安庆市	2018	15,171.00	-	-	15,171.00	4.39%	666.01	666.01
	2019	15,171.00	-	-	15,171.00	4.39%	666.01	666.01
	2020	15,171.00	-	-	15,171.00	4.39%	666.01	666.01
	2021	15,171.00	-	-	15,171.00	4.39%	666.01	666.01
	2022	15,171.00	-	15,171.00	-	4.39%	666.01	15,837.01
合计		-	-	15,171.00	-	-	3,330.05	18,501.05

3、预计 2019 年发行三年期债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本 息合计
安庆市	2018	-	-	-	-	3.80%	-	-
	2019	-	7,268.00	-	7,268.00	3.80%	-	-
	2020	7,268.00	-	-	7,268.00	3.80%	276.18	276.18
	2021	7,268.00	-	-	7,268.00	3.80%	276.18	276.18
	2022	7,268.00	-	7,268.00	-	3.80%	276.18	7,544.18
合计		-	7,268.00	7,268.00	-	-	828.54	8,096.54

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

安庆市本级及六个县共计 11 个土地储备项目涉及 11 个地块，分别是安庆市曙光地块、桐城西南路网土地收储项目、桐城盛唐北路收储项目、桐城同安路以东纬二路以南收储项目、怀宁金拱七里社区、潜山县望岳园北侧至外环路地块项目、太湖县晋熙镇晋湖村、宿松县东北新城土地收储项目 NE27、宿松县东北新城土地收储项目 NE23、望江县新北社区雷阳路东侧收储项目、望江县县城雷池大道西侧收储项目。

经查询 2015 年至今各市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

安庆市本级 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、8.00%和 8.20%，近三年平均增速 7.77%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.77%；安庆市桐城县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、8.30%和 8.60%，近三年平均增速 8.37%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.37%；安庆市怀宁县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.70%、8.10%和 8.50%，近三年平均增速 8.10%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.10%。安庆市潜山县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.50%和 7.30%，近三年平均增速 7.60%，预计 2018 年 GDP 增速为 7.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.00%。安庆市太湖县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.10%和 7.80%，近三年平均增速 7.93%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.93%。安庆市宿松县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、8.00%和 8.00%，近三年平均增速 8.03%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018

年预计增速孰低计算土地价格的的增长,即增速 8.00%。安庆市望江县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7.90%和 7.60%, 近三年平均增速 7.77%, 预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%, 此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长, 即增速 7.77%。

2、出让产生的净现金流入

安庆市本级及六个县共计 11 个土地储备项目涉及 11 个地块, 其中, 安庆市曙光地块、桐城西南路网土地收储项目、桐城盛唐北路收储项目、桐城同安路以东纬二路以南收储项目、怀宁金拱七里社区、潜山县望岳园北侧至外环路地块项目、太湖县晋熙镇晋湖村、宿松县东北新城土地收储项目 NE27、宿松县东北新城土地收储项目 NE23、望江县新北社区雷阳路东侧收储项目、望江县县城雷池大道西侧收储项目自融资开始日起三年内开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核,分别以 2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的的增长, 以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入, 考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况, 按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	安庆市曙光地块	69,264.31	67,777.56	66,312.20
2	桐城西南路网土地收储项目	50,037.78	48,887.71	47,755.42
3	桐城盛唐北路收储项目	26,622.87	26,010.99	25,408.53
4	桐城同安路以东, 纬二路以南收储项目	18,153.54	17,736.30	17,325.51
5	怀宁金拱七里社区	45,624.92	44,606.43	43,557.25
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	38,051.55	37,307.22	36,572.63
7	太湖县晋熙镇晋湖村	14,568.57	14,210.31	13,857.34
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	32,264.77	31,553.06	30,851.89
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	18,997.59	18,578.54	18,165.69
10	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	16,710.76	16,352.04	15,998.53
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	6,618.73	6,476.66	6,336.63

合 计	336,915.39	329,496.82	322,141.62
-----	------------	------------	------------

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

按自融资开始日起三年内开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.96；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.87；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.78。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2018 年	-	666.01	666.01	-
2019 年	-	2,663.14	2,663.14	-
2020 年	-	2,939.32	2,939.32	-
2021 年	52,556.00	2,939.32	55,495.32	336,915.39
2022 年	22,439.00	942.19	23,381.19	-
合计	74,995.00	10,149.98	85,144.98	336,915.39
本息覆盖倍数	3.96	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2018 年	-	666.01	666.01	-
2019 年	-	2,663.14	2,663.14	-
2020 年	-	2,939.32	2,939.32	-
2021 年	52,556.00	2,939.32	55,495.32	329,496.82
2022 年	22,439.00	942.19	23,381.19	-
合计	74,995.00	10,149.98	85,144.98	329,496.82
本息覆盖倍数	3.87	-	-	-

表 1-3: 按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2018 年	-	666.01	666.01	-
2019 年	-	2,663.14	2,663.14	-
2020 年	-	2,939.32	2,939.32	-
2021 年	52,556.00	2,939.32	55,495.32	322,141.62
2022 年	22,439.00	942.19	23,381.19	-
合计	74,995.00	10,149.98	85,144.98	322,141.62
本息覆盖倍数	3.78	-	-	-

(三) 项目概况

2018 年安庆市本级及六个县共计 11 个土地储备项目，本次规划收储面积共 2,051,076.92 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积(亩)	项目投资总额(万元)	自有资金(万元)	融资资金(万元)	项目实施单位
安庆市曙光地块	东至化肥厂宿舍、南至堤坊用地、西至长青村、北至长青村	商住用地	205.18	31,700.00	6,399.00	25,301.00	安庆市土储中心
桐城西南路网土地收储项目	位于文昌街道同康路以西，桐潜路以南。(东邻西三路，南邻西南路，西邻西	商住	799.95	5,730.00	1,146.00	4,584.00	桐城市土储中心

	四路，北邻文四路)						
桐城盛唐北路收储项目	位于龙眠街道盛唐北路东侧（东邻空地，南邻望溪东路，西邻盛唐北路，北邻空地）	商住	150.00	4,380.00	876.00	3,504.00	桐城市土储中心
桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	位于龙眠街道盛唐北路西侧（东邻规划道路、南邻规划道路，西邻同安路，北邻纬二路）	商住	300.00	2,970.00	594.00	2,376.00	桐城市土储中心
怀宁金拱七里社区	东至待利用土地，南至育儿路，西至县职教中心，北至孔雀路。	住宅、商业	152.20	5,180.00	1,044.00	4,136.00	怀宁县土储中心
潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	东至已收储地块，西至南外环路，南至已收储地块及住民户，北至潜阳路。	居住用地	100.80	26,667.00	12,689.00	13,978.00	潜山县土储中心
太湖县晋熙镇晋湖村	北至学士路、南至外环南路、东至建设路、西至清风路	商业、住宅	1,124.99	11,000.00	5,935.00	5,065.00	太湖县土储中心
宿松县东北新城土地收储项目 NE27	宿松县东北新城龙井社区华阳路北侧、龙井路西侧，东至龙井路规划红线，南至华阳路，西至桐梓路，北至九井沟路	商住用地	77.70	6,696.65	657.65	6,039.00	宿松县土储中心
宿松县东北新城土地收储项目 NE23	宿松县东北新城龙井社区九井沟路北侧、龙井路西侧，东至龙井路规划红线，南至九井沟路，西至桐梓路，北至罗汉山路	商住用地	45.75	4,435.60000	435.60	4,000.00	宿松县土储中心
望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	东至：新北社区道路 南至：新北社区道路 西至：雷阳路 北至：规划道路	商服、住宅	92.00	1,012.00	-	1,012.00	望江县土储中心
望江县县城雷池大道西侧收储项目	东至：雷池大道 南至：香茗山路 西至：新西社区土地 北至：县公安局用地	商服	28.03	5,000.00	-	5,000.00	望江县土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆市本级及六个县合计 11 个土地储备项目，项目资金总需求为 104,771.25 万元，其中自有资金 29,776.25 万元、融资资金 74,995.00 万元。

2、资金筹措

安庆市本级及六个县土储项目资金来源于自有资金和债券资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 11 宗地块将于 2021 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年安庆市（区县）GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增 长率	资金平衡方案				
				年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
安庆市	本级	安庆市曙光 地块	7.77%	2018	-	666.01	666.01	
				2019	-	1,050.95	1,050.95	-
				2020	-	1,050.95	1,050.95	-
				2021	10,130.00	1,050.95	11,180.95	69,264.31
				2022	15,171.00	666.01	15,837.01	
				合计	25,301.00	4,484.87	29,785.87	69,264.31
				本息覆 盖倍数	2.33			
安庆市	桐城市	桐城西南路 网土地收储 项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	174.19	174.19	-
				2021	2,000.00	174.19	2,174.19	50,037.78
				2022	2,584.00	98.19	2,682.19	-
				合计	4,584.00	522.57	5,106.57	50,037.78
安庆市	桐城市	桐城盛唐北	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
安庆市	桐城市	桐城盛唐北	8.37%	2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	174.19	174.19	-
安庆市	桐城市	桐城盛唐北	8.37%	2021	2,000.00	174.19	2,174.19	50,037.78
				2022	2,584.00	98.19	2,682.19	-
安庆市	桐城市	桐城盛唐北	8.37%	合计	4,584.00	522.57	5,106.57	50,037.78
				本息覆 盖倍数	9.80			

		路收储项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	133.15	133.15	-
				2021	2,000.00	133.15	2,133.15	26,622.87
				2022	1,504.00	57.15	1,561.15	-
				合计	3,504.00	399.45	3,903.45	26,622.87
				本息覆盖倍数	6.82			
安庆市	桐城市	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	63.19	63.19	-
				2020	-	90.29	90.29	-
				2021	1,663.00	90.29	1,753.29	18,153.54
				2022	713.00	27.09	740.09	-
				合计	2,376.00	270.86	2,646.86	18,153.54
				本息覆盖倍数	6.86			
安庆市	怀宁县	怀宁金拱七里社区	8.10%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	157.17	157.17	-
				2020	-	157.17	157.17	-
				2021	4,136.00	157.17	4,293.17	45,624.92
				合计	4,136.00	471.51	4,607.51	45,624.92
				本息覆盖倍数	9.90			
安庆市	潜山县	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	7.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	531.16	531.16	-
				2020	-	531.16	531.16	-
				2021	13,978.00	531.16	14,509.16	38,051.55
				合计	13,978.00	1,593.48	15,571.48	38,051.55
				本息覆盖倍数	2.44			
安庆市	太湖县	太湖县晋熙镇晋湖村	7.93%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	192.47	192.47	-
				2020	-	192.47	192.47	-
				2021	5,065.00	192.47	5,257.47	14,568.57
				合计	5,065.00	577.41	5,642.41	14,568.57
				本息覆盖倍数	2.58			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益

		储项目 NE27		2019	-	229.48	229.48	-
				2020	-	229.48	229.48	-
				2021	6,039.00	229.48	6,268.48	32,264.77
				合计	6,039.00	688.44	6,727.44	32,264.77
				本息覆盖倍数	4.80			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	152.00	152.00	-
				2020	-	152.00	152.00	-
				2021	4,000.00	152.00	4,152.00	18,997.59
				合计	4,000.00	456.00	4,456.00	18,997.59
				本息覆盖倍数	4.26			
安庆市	望江县	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	38.46	38.46	-
				2020	-	38.46	38.46	-
				2021	1,012.00	38.46	1,050.46	16,710.76
				合计	1,012.00	115.38	1,127.38	16,710.76
				本息覆盖倍数	14.82			
安庆市	望江县	望江县县城雷池大道西侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	96.25	96.25	-
				2020	-	190.00	190.00	-
				2021	2,533.00	190.00	2,723.00	6,618.73
				2022	2,467.00	93.75	2,560.75	-
				合计	5,000.00	570.00	5,570.00	6,618.73
				本息覆盖倍数	1.19			

表 1-2, 按照 2018 年安庆市（区县）GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
安庆市	本级	安庆市曙光地块	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2018	-	666.01	666.01	
				2019	-	1,050.95	1,050.95	-
				2020	-	1,050.95	1,050.95	-

				2021	10,130.00	1,050.95	11,180.95	67,777.56
				2022	15,171.00	666.01	15,837.01	
				合计	25,301.00	4,484.87	29,785.87	67,777.56
				本息覆盖倍数	2.28			
安庆市	桐城市	桐城西南路网土地收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	174.19	174.19	-
				2021	2,000.00	174.19	2,174.19	48,887.71
				2022	2,584.00	98.19	2,682.19	-
				合计	4,584.00	522.57	5,106.57	48,887.71
				本息覆盖倍数	9.57			
安庆市	桐城市	桐城盛唐北路收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	133.15	133.15	-
				2021	2,000.00	133.15	2,133.15	26,010.99
				2022	1,504.00	57.15	1,561.15	-
				合计	3,504.00	399.45	3,903.45	26,010.99
				本息覆盖倍数	6.66			
安庆市	桐城市	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	63.19	63.19	-
				2020	-	90.29	90.29	-
				2021	1,663.00	90.29	1,753.29	17,736.30
				2022	713.00	27.09	740.09	-
				合计	2,376.00	270.86	2,646.86	17,736.30
				本息覆盖倍数	6.70			
安庆市	怀宁县	怀宁金拱七里社区	8.10%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	157.17	157.17	-
				2020	-	157.17	157.17	-
				2021	4,136.00	157.17	4,293.17	44,606.43
				合计	4,136.00	471.51	4,607.51	44,606.43
				本息覆盖倍数	9.68			
安庆市	潜山县	潜山县望岳园北侧至外环路地块	7.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	531.16	531.16	-

		项目		2020	-	531.16	531.16	-
				2021	13,978.00	531.16	14,509.16	37,307.22
				合计	13,978.00	1,593.48	15,571.48	37,307.22
				本息覆盖倍数	2.40			
安庆市	太湖县	太湖县晋熙镇晋湖村	7.93%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	192.47	192.47	-
				2020	-	192.47	192.47	-
				2021	5,065.00	192.47	5,257.47	14,210.31
				合计	5,065.00	577.41	5,642.41	14,210.31
				本息覆盖倍数	2.52			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	229.48	229.48	-
				2020	-	229.48	229.48	-
				2021	6,039.00	229.48	6,268.48	31,553.06
				合计	6,039.00	688.44	6,727.44	31,553.06
				本息覆盖倍数	4.69			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	152.00	152.00	-
				2020	-	152.00	152.00	-
				2021	4,000.00	152.00	4,152.00	18,578.54
				合计	4,000.00	456.00	4,456.00	18,578.54
				本息覆盖倍数	4.17			
安庆市	望江县	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	38.46	38.46	-
				2020	-	38.46	38.46	-
				2021	1,012.00	38.46	1,050.46	16,352.04
				合计	1,012.00	115.38	1,127.38	16,352.04
				本息覆盖倍数	14.50			
安庆市	望江县	望江县县城雷池大道西侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	96.25	96.25	-
				2020	-	190.00	190.00	-
				2021	2,533.00	190.00	2,723.00	6,476.66
				2022	2,467.00	93.75	2,560.75	-

				合计	5,000.00	570.00	5,570.00	6,476.66
				本息覆盖倍数	1.16			

表 1-3，按照 2018 年安庆市（区县）GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
安庆市	本级	安庆市曙光地块	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2018	-	666.01	666.01	-
				2019	-	1,050.95	1,050.95	-
				2020	-	1,050.95	1,050.95	-
				2021	10,130.00	1,050.95	11,180.95	66,312.20
				2022	15,171.00	666.01	15,837.01	
				合计	25,301.00	4,484.87	29,785.87	66,312.20
				本息覆盖倍数	2.23			
安庆市	桐城市	桐城西南路网土地收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	174.19	174.19	-
				2021	2,000.00	174.19	2,174.19	47,755.42
				2022	2,584.00	98.19	2,682.19	-
				合计	4,584.00	522.57	5,106.57	47,755.42
				本息覆盖倍数	9.35			
安庆市	桐城市	桐城盛唐北路收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	76.00	76.00	-
				2020	-	133.15	133.15	-
				2021	2,000.00	133.15	2,133.15	25,408.53
				2022	1,504.00	57.15	1,561.15	-
				合计	3,504.00	399.45	3,903.45	25,408.53
				本息覆盖倍数	6.51			
安庆市	桐城市	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	8.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	63.19	63.19	-
				2020	-	90.29	90.29	-
				2021	1,663.00	90.29	1,753.29	17,325.51

				2022	713.00	27.09	740.09	-
				合计	2,376.00	270.86	2,646.86	17,325.51
				本息覆盖倍数	6.55			
安庆市	怀宁县	怀宁金拱七里社区	8.10%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	157.17	157.17	-
				2020	-	157.17	157.17	-
				2021	4,136.00	157.17	4,293.17	43,557.25
				合计	4,136.00	471.51	4,607.51	43,557.25
				本息覆盖倍数	9.45			
安庆市	潜山县	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	7.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	531.16	531.16	-
				2020	-	531.16	531.16	-
				2021	13,978.00	531.16	14,509.16	36,572.63
				合计	13,978.00	1,593.48	15,571.48	36,572.63
				本息覆盖倍数	2.35			
安庆市	太湖县	太湖县晋熙镇晋湖村	7.93%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	192.47	192.47	-
				2020	-	192.47	192.47	-
				2021	5,065.00	192.47	5,257.47	13,857.34
				合计	5,065.00	577.41	5,642.41	13,857.34
				本息覆盖倍数	2.46			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项目NE27	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	229.48	229.48	-
				2020	-	229.48	229.48	-
				2021	6,039.00	229.48	6,268.48	30,851.89
				合计	6,039.00	688.44	6,727.44	30,851.89
				本息覆盖倍数	4.59			
安庆市	宿松县	宿松县东北新城土地收储项目NE23	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	152.00	152.00	-
				2020	-	152.00	152.00	-
				2021	4,000.00	152.00	4,152.00	18,165.69
				合计	4,000.00	456.00	4,456.00	18,165.69
				本息覆盖	4.08			

				盖倍数				
安庆市	望江县	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	38.46	38.46	-
				2020	-	38.46	38.46	-
				2021	1,012.00	38.46	1,050.46	15,998.53
				合计	1,012.00	115.38	1,127.38	15,998.53
				本息覆盖倍数	14.19			
安庆市	望江县	望江县县城雷池大道西侧收储项目	7.77%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	96.25	96.25	-
				2020	-	190.00	190.00	-
				2021	2,533.00	190.00	2,723.00	6,336.63
				2022	2,467.00	93.75	2,560.75	-
				合计	5,000.00	570.00	5,570.00	6,336.63
				本息覆盖倍数	1.14			

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①安庆市本级土储项目（安庆市曙光地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	340811 出让 [2018]006 号	位于东部新城。东至晴岚路，南至九塘东路，西至独秀大街，北至中山大道。	安庆市	191,880.69	1<R≤2.5	151,000.00	7,869.47	2018 年	商业居住 混合用地
参考价格							7,869.47	-	-

②安庆市桐城土储项目（桐城西南路网土地收储项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	A17-27#	望溪东路南侧、盛唐北路东侧、北八路北	桐城	71,084.24	1<R≤2.5	27,829.48	3,915.00	2018 年	商住
2	A17-28#	望溪东路南侧、铁西北路西侧、北八路北侧	桐城	61,852.35	1<R≤2.5	23,287.41	3,765.00	2018 年	商住
参考价格							3,845.21	-	-

③安庆市桐城土储项目（桐城盛唐北路收储项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	A17-27#	望溪东路南侧、盛唐北路东侧、北八路北	桐城	71,084.24	1<R≤2.5	27,829.48	3,915.00	2018 年	商住
2	A17-28#	望溪东路南侧、铁西北路西侧、北八路北侧	桐城	61,852.35	1<R≤2.5	23,287.41	3,765.00	2018 年	商住
参考均价							3,845.21	-	-

④安庆市桐城土储项目（桐城同安路以东，纬二路以南收储项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	A17-27#	望溪东路南侧、盛唐北路东侧、北八路北	桐城	71,084.24	1<R≤2.5	27,829.48	3,915.00	2018年	商住
2	A17-28#	望溪东路南侧、铁西北路西侧、北八路北侧	桐城	61,852.35	1<R≤2.5	23,287.41	3,765.00	2018年	商住
参考价格									
							3,845.21	-	-

⑤安庆市怀宁土储项目（怀宁金拱七里社区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	340822 出让 [2018]0047	怀宁县县城东南新区(2018年)	怀宁县	23700.25	2	13,350.00	5,632.85	2018年	商住
2	340822 出让 [2018]0048	怀宁县县城E08区(2018年)	怀宁县	37826.92	1.8	25,842.71	6,831.83	2018年	商住
3	340822 出让 [2018]0049	怀宁县县城E08区(2018年)	怀宁县	40884.7	1.8	27,568.87	6,743.08	2018年	商住
4	340822 出让 [2018]0050	怀宁县县城E08区(2018年)	怀宁县	45465.52	1.8	30,888.42	6,793.81	2018年	商住
参考均价									
							6,603.44	-	-

⑥安庆市潜山县土储项目（潜山县望岳园北侧至外环路地块项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
----	----	----	----	------	-----	------------	-------------	------	----

			(m²)			元)			
1	潜土出告字【2018】3号	皖国东路南侧、莲花路西侧地块（新二中对面）	潜山县	59,640.88	≤2	38,300.00	6,421.77	2018年	住宅
2	潜土出告字【2018】3号	舒州大道以东、锦绣潜阳小区以西(原全力集团地块)	潜山县	8,738.75	-	5,150.00	5,893.29	2018年	住宅
3	潜土出告字【2018】3号	梅河路与三合路交叉口东南侧	潜山县	3,791.33	-	2,018.00	5,322.67	2018年	住宅
4	潜土出告字【2018】3号	梅河路与三合路交叉口西南侧	潜山县	4,715.02	-	2,322.00	4,924.69	2018年	住宅
参考均价							6,215.70	-	-

⑦安庆市太湖县土储项目(太湖县晋熙镇晋湖村 储备项目地块) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(m ²)	容积率	中标总地价(万元)	平均价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	340825 出让【2018】20号	古松路西侧、桃园路北侧	太湖县	6,866.66	1.0≤容积率≤2.0	2,530.00	3,684.47	2018年	住宅兼容商业
参考均价							3,684.47	-	-

⑧安庆市宿松县土储项目(宿松县东北新城土地收储项目 NE27 储备项目地块) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(m ²)	容积率	中标总地价(万元)	平均价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	松地出字【2018】4号	宿松县东北新城龙湖路西侧、小孤山路北	宿松县	37,080.53	2.2	29,200.00	7,874.75	2018年	居住
参考均价							7,874.75	-	-

⑨安庆市宿松县土储项目（宿松县东北新城土地收储项目 NE23 储备项目地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	松地出字【2018】4号	宿松县东北新城龙湖路西侧、小孤山路北	宿松县	37,080.53	2.2	29,200.00	7,874.75	2018 年	居住
参考均价						7,874.75	-	-	-

⑩安庆市望江县土储项目（望江县新北社区、雷阳路东侧储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	34082 (2018) 7 号	华阳镇香茗山路南侧、太阳山路东侧	望江县	847.91	≤1.8	220.00	2,594.61	2018 年	商服、住宅
2	34082 (2018) 3 号	望江大道东侧、长河路北侧	望江县	40,000.00	≤2.0	10,890.00	2,722.50	2018 年	商服、住宅
3	34082 (2018) 5 号	长河路西侧、文汇路南侧		40,000.00	≤2.0	10,890.00	2,722.50	2018 年	商服、住宅
参考均价						2,721.16	-	-	-

⑪安庆市望江县土储项目（望江县县城雷池大道西侧收储项目 项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	340827 (2018) 7 号	华阳镇香茗山路南侧、太阳山路东侧	望江县	847.91	≤1.8	220.00	2,594.61	2018 年	商服、住宅
2	340827 (2018) 3 号	望江大道东侧、长河路北侧	望江县	40,000.00	≤2.0	10,890.00	2,722.50	2018 年	商服、住宅
3	340827	长河路西侧、文汇路	望江县	40,000.00	≤2.0	10,890.00	2,722.50	2018 年	商服、住宅

①2018 年土地出让价格预测

安庆市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m ²)	参考平均单 价(元/平米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平米)
1	安庆市曙光地块	安庆市	本级	7.77%	商住用地	112,000.56	7,869.47	1.00	7,869.47
2	桐城西南路网土地收储项目	安庆市	桐城市	8.37%	商住	127,820.64	3,845.21	1.00	3,845.21
3	桐城盛唐北路收储项目	安庆市	桐城市	8.37%	商住	97,153.82	3,845.21	0.70	2,691.65
4	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	安庆市	桐城市	8.37%	商住	66,247.00	3,845.21	0.70	2,691.65
5	怀宁金拱七里社区	安庆市	怀宁县	8.10%	住宅、商业	88,840.44	6,603.44	1.00	6,603.44
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	安庆市	潜山县	7.00%	居住用地	66,667.00	6,215.70	1.00	6,215.70
7	太湖县晋熙镇晋湖村	安庆市	太湖县	7.93%	商业、住宅	4,800.00	3,684.47	0.80	2,947.58
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	安庆市	宿松县	8.00%	商住用地	51,800.26	7,874.75	1.00	7,874.75
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	安庆市	宿松县	8.00%	商住用地	30,500.15	7,874.75	1.00	7,874.75
10	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	安庆市	望江县	7.77%	商服、住宅	61,333.64	2,721.16	1.00	2,721.16
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	安庆市	望江县	7.77%	商服	18,686.76	2,721.16	1.30	3,537.51

②2019-2021 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

安庆市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	安庆市曙光地块	安庆市	本级	商住用地	7,869.47	8,480.67	9,139.33	9,849.16
2	桐城西南路网土地收储项目	安庆市	桐城市	商住	3,845.21	4,166.92	4,515.56	4,893.36
3	桐城盛唐北路收储项目	安庆市	桐城市	商住	2,691.65	2,916.85	3,160.89	3,425.35
4	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	安庆市	桐城市	商住	2,691.65	2,916.85	3,160.89	3,425.35
5	怀宁金拱七里社区	安庆市	怀宁县	住宅、商业	6,603.44	7,138.32	7,716.53	8,341.57
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	安庆市	潜山县	居住用地	6,215.70	6,650.80	7,116.35	7,614.50
7	太湖县晋熙镇晋湖村	安庆市	太湖县	商业、住宅	2,947.58	3,181.42	3,433.81	3,706.22
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	安庆市	宿松县	商住用地	7,874.75	8,504.73	9,185.11	9,919.92
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	安庆市	宿松县	商住用地	7,874.75	8,504.73	9,185.11	9,919.92
10	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	安庆市	望江县	商服、住宅	2,721.16	2,932.50	3,160.26	3,405.71
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	安庆市	望江县	商服	3,537.51	3,812.25	4,108.34	4,427.42

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

- 1) 安庆市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年
1	安庆市曙光地块	安庆市	本级	88,138.54	94,983.97	102,361.06	110,311.10
2	桐城西南路网土地收储项目	安庆市	桐城市	49,149.70	53,261.89	57,718.14	62,547.22
3	桐城盛唐北路收储项目	安庆市	桐城市	26,150.37	28,338.28	30,709.25	33,278.59
4	桐城同安路以东, 纬二路以南收储项目	安庆市	桐城市	17,831.35	19,323.24	20,939.95	22,691.92
5	怀宁金拱七里社区	安庆市	怀宁县	58,665.29	63,417.17	68,553.97	74,106.84
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	安庆市	潜山县	41,438.19	44,338.86	47,442.58	50,763.57
7	太湖县晋熙镇晋湖村	安庆市	太湖县	14,148.43	15,270.88	16,482.37	17,789.97
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	安庆市	宿松县	40,791.22	44,054.52	47,578.88	51,385.19
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	安庆市	宿松县	24,018.00	25,939.44	28,014.59	30,255.76
10	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	安庆市	望江县	16,689.86	17,986.10	19,383.02	20,888.44
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	安庆市	望江县	6,610.45	7,123.87	7,677.15	8,273.41

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算)

1) 安庆市土地储备项目土地出让收入预测表 (单元: 万元)

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年
1	安庆市曙光地块	安庆市	本级	88,138.54	94,299.43	100,890.96	107,943.24
2	桐城西南路网土地收储项目	安庆市	桐城市	49,149.70	52,850.67	56,830.33	61,109.65
3	桐城盛唐北路收储项目	安庆市	桐城市	26,150.37	28,119.49	30,236.89	32,513.73
4	桐城同安路以东, 纬二路以南收储项目	安庆市	桐城市	17,831.35	19,174.05	20,617.85	22,170.38
5	怀宁金拱七里社区	安庆市	怀宁县	58,665.29	62,941.99	67,530.46	72,453.43
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	安庆市	潜山县	41,438.19	44,048.80	46,823.87	49,773.78

7	太湖县晋熙镇晋湖村	安庆市	太湖县	14,148.43	15,158.63	16,240.96	17,400.56
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	安庆市	宿松县	40,791.22	43,728.19	46,876.61	50,251.73
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	安庆市	宿松县	24,018.00	25,747.29	27,601.10	29,588.38
10	望江县新社区、雷阳路东侧收储项目	安庆市	望江县	16,689.86	17,856.48	19,104.65	20,440.06
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	安庆市	望江县	6,610.45	7,072.52	7,566.89	8,095.82

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

1) 安庆市土地储备项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	安庆市曙光地块	安庆市	本级	88,138.54	93,614.89	99,431.49	105,609.50
2	桐城西南路网土地收储项目	安庆市	桐城市	49,149.70	52,439.45	55,949.40	59,694.28
3	桐城盛唐北路收储项目	安庆市	桐城市	26,150.37	27,900.70	29,768.19	31,760.67
4	桐城同安路以东，第二路以南收储项目	安庆市	桐城市	17,831.35	19,024.86	20,298.25	21,656.88
5	怀宁金拱七里社区	安庆市	怀宁县	58,665.29	62,466.80	66,514.64	70,824.79
6	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目	安庆市	潜山县	41,438.19	43,758.73	46,209.22	48,796.93
7	太湖县晋熙镇晋湖村	安庆市	太湖县	14,148.43	15,046.39	16,001.33	17,016.88
8	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	安庆市	宿松县	40,791.22	43,401.86	46,179.57	49,135.07
9	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	安庆市	宿松县	24,018.00	25,555.15	27,190.68	28,930.88
10	望江县新社区、雷阳路东侧收储项目	安庆市	望江县	16,689.86	17,726.85	18,828.28	19,998.15
11	望江县县城雷池大道西侧收储项目	安庆市	望江县	6,610.45	7,021.18	7,457.43	7,920.79

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始3年内完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计GDP增长率的100%、90%、80%概率进行测算

(1) 安庆市土地储备项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	安庆市曙光地块	桐城西南路网土地收储项目	桐城盛唐北路收储项目	桐城同安路以东，纬二路以南收储项目	怀宁金拱七里社区	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目
	地市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	土地收入	482,292.01	110,311.10	62,547.22	33,278.59	22,691.92	74,106.84	50,763.57
二	扣除项目	145,376.62	41,046.79	12,509.44	6,655.72	4,538.38	28,481.92	12,712.02
1	上缴财政	1,779.00	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	1,962.02	275.78	-	-	-	1,482.14	-
3	国有土地收益基金	24,738.46	8,824.89	-	-	-	5,928.55	2,030.54
4	计提教育资金	43,260.35	9,894.92	6,254.72	3,327.86	2,269.19	6,517.85	4,756.44
5	提取农业土地开发资金	74.74	-	-	-	-	35.54	20.00
6	计提廉租住房保障资金	23,735.95	9,894.91	-	-	-	6,517.85	-
7	计提农田水利建设资金	43,260.34	9,894.91	6,254.72	3,327.86	2,269.19	6,517.85	4,756.44
8	保障性住房建设资金	1,015.27	-	-	-	-	-	1,015.27
9	代征失地农民养老保险基金	133.33	-	-	-	-	-	133.33
10	社会公共服务资金	5,321.18	2,206.22	-	-	-	1,482.14	-
11	土地出让印花税	95.98	55.16	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关	336,915.39	69,264.31	50,037.78	26,622.87	18,153.54	45,624.92	38,051.55

单位：万元

序号	项目	市汇总	安庆市曙光地块	桐城西南路网土地收储项目	桐城盛唐北路收储项目	桐城同安路以东, 纬二路以南收储项目	怀宁金拱七里社区	潜山县望岳园北侧至外环路地块项目
	地市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	土地收入	471,740.76	107,943.24	61,109.65	32,513.73	22,170.38	72,453.43	49,773.78
二	扣除项目	142,243.94	40,165.68	12,221.94	6,502.74	4,434.08	27,847.00	12,466.56
1	上缴财政	1,779.00	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	1,918.53	269.86	-	-	-	1,449.07	-
3	国有土地收益基金	24,201.94	8,635.46	-	-	-	5,796.27	1,990.95
4	计提教育资金	42,312.89	9,682.51	6,110.97	3,251.37	2,217.04	6,372.35	4,663.40
5	提取农业土地开发资金	74.74	-	-	-	-	35.54	20.00
6	计提廉租住房保障金	23,216.52	9,682.51	-	-	-	6,372.35	-
7	计提农田水利建设资金	42,312.89	9,682.51	6,110.97	3,251.37	2,217.04	6,372.35	4,663.40
8	保障性住房建设资金	995.48	-	-	-	-	-	995.48
9	代征失地农民养老保险基金	133.33	-	-	-	-	-	133.33
10	社会公共服务资金	5,204.73	2,158.86	-	-	-	1,449.07	-
11	土地出让印花税	93.89	53.97	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	329,496.82	67,777.56	48,887.71	26,010.99	17,736.30	44,606.43	37,307.22

序	项目	太湖县晋熙	宿松县东北新	宿松县东北新城	望江县新北社	望江县县城雷池
---	----	-------	--------	---------	--------	---------

号	镇晋湖村	城土地收储项目 NE27	土地收储项目 NE23	区、雷阳路东侧 收储项目	大道西侧收储项目
	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	土地收入	17,400.56	50,251.73	20,440.06	8,095.82
二	扣除项目	3,190.25	18,698.67	4,088.02	1,619.16
1	上缴财政	1,779.00	-	-	-
2	计提业务费	-	125.629325	73.97095	-
3	国有土地收益基金	1,392.05	4,020.14	2,367.07	-
4	计提教育资金	-	4,507.58	2,654.08	809.58
5	提取农业土地开发资金	19.20	-	-	-
6	计提廉租住房保障金	-	4,507.58	2,654.08	-
7	计提农田水利建设资金	-	4,507.58	2,044.01	809.58
8	保障性住房建设资金	-	-	-	-
9	代征失地农民养老保险基金	-	-	-	-
10	社会公共服务资金	-	1005.0346	591.7676	-
11	土地出让印花税	-	25.125865	14.79419	-
三	用于资金平衡土地相关收益	14,210.31	31,553.06	16,352.04	6,476.66

(3) 安庆市土地储备项目土地出让收益预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	市汇总	安庆市曙光地 块	桐城西南路 网土地收储项	桐城盛唐北路 收储项目	桐城同安路以 东, 纬二路以南 社区	潜山县望岳 园北侧至外环
----	----	-----	-------------	-----------------	----------------	--------------------------	-----------------

	地 市	安 庆 市	安 庆 市	安 庆 市	目	安 庆 市	安 庆 市	收 储 项 目	安 庆 市	路 地 块 项 目
一	土地收入	461,344.82	105,609.50	59,694.28		31,760.67	21,656.88		安 庆 市	安 庆 市
二	扣除项目	139,203.20	39,297.30	11,938.86		6,352.14	4,331.37		70,824.79	48,796.93
1	上缴财政	1,779.00	-	-		-	-		27,267.54	12,224.30
2	计提业务费	1,875.69	264.02	-		-	-		-	-
3	国有土地收益基金	23,673.24	8,448.76	-		-	-		1,416.50	-
4	计提教育资金	41,372.81	9,473.17	5,969.43		3,176.07	2,165.69		5,665.98	1,951.88
5	提取农业土地开发资金	74.74	-	-		-	-		6,222.46	4,571.58
6	计提廉租住房保障金	22,698.15	9,473.17	-		-	-		35.54	20.00
7	计提农田水利建设资金	41,372.80	9,473.17	5,969.43		3,176.07	2,165.68		6,222.46	-
8	保障性住房建设资金	975.94	-	-		-	-		6,222.46	4,571.58
9	代征失地农民养老保险基金	133.32	-	-		-	-		-	975.94
10	社会公共服务资金	5,155.65	2,112.19	-		-	-		-	133.32
11	土地出让印花税	91.86	52.82	-		-	-		1,482.14	-
三	用于资金平衡土地相关收益	322,141.62	66,312.20	47,755.42		25,408.53	17,325.51		-	-
									43,557.25	36,572.63

序 号	项 目	太湖县晋熙镇晋湖村	宿松县东北新城土地收储项目 NE27	宿松县东北新城土地收储项目 NE23	望江县新北社区、雷阳路东侧收储项目	望江县县城雷池大道西侧收储项目
	地 市	安 庆 市	安 庆 市	安 庆 市	安 庆 市	安 庆 市

一	土地收入	17,016.88	49,135.07	28,930.88	19,998.15	7,920.79
二	扣除项目	3,159.54	18,283.18	10,765.19	3,999.62	1,584.16
1	上缴财政	1,779.00	-	-	-	-
2	计提业务费	-	122.84	72.33	-	-
3	国有土地收益基金	1,361.34	3,930.81	2,314.47	-	-
4	计提教育资金	-	4,407.42	2,595.10	1,999.81	792.08
5	提取农业土地开发资金	19.20	-	-	-	-
6	计提廉租住房保障金	-	4,407.42	2,595.10	-	-
7	计提农田水利建设资金	-	4,407.42	2,595.10	1,999.81	792.08
8	保障性住房建设资金	-	-	-	-	-
9	代征失地农民养老保险基金	-	-	-	-	-
10	社会公共服务资金	-	982.7	578.62	-	-
11	土地出让印花税	-	24.57	14.47	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	13,857.34	30,851.89	18,165.69	15,998.53	6,336.63

五、宣城市

（一）应付本息情况

宣城市本级 1 个土地储备项目，本次计划总融资 4,745.00 万元，期限三年，假设三年期融资利率 3.80%，每年支付一次利息，到期偿还本金，按照土地储备预计出让年度偿还本金。

三年期债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宣城市	2018	-	4,745.00	-	4,745.00	3.80%	-	-
	2019	4,745.00	-	-	4,745.00	3.80%	180.31	180.31
	2020	4,745.00	-	-	4,745.00	3.80%	180.31	180.31
	2021	4,745.00	4,745.00	4,745.00	-	3.80%	180.31	4,925.31
合计		-	4,745.00	4,745.00		-	540.93	5,285.93

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

宣城市本级 1 个土地储备项目涉及 1 个地块，地块为宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块。

经查询 2017 年至今各市公共资源交易网土地出让成交信息,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

宣城市市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、8.70%和 8.50%，近三年平均增速 8.47%,在宣城市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.30%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.30%；

2、出让产生的净现金流入

宣城市本级 1 个土地储备项目，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。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	59,915.22	57,651.87	55,457.22

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

按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,按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 11.33、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 10.91、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 10.49。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增值的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	180.31	180.31	-
2020	-	180.31	180.31	-
2021	4,745.00	180.31	4,925.31	59,915.22
合计	4,745.00	540.93	5,285.93	59,915.22
本息覆盖倍数	11.33	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	180.31	180.31	-
2020	-	180.31	180.31	-
2021	4,745.00	180.31	4,925.31	57,651.87
合计	4,745.00	540.93	5,285.93	57,651.87
本息覆盖倍数	10.91	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2019	-	180.31	180.31	-
2020	-	180.31	180.31	-
2021	4,745.00	180.31	4,925.31	55,457.22
合计	4,745.00	540.93	5,285.93	55,457.22
本息覆盖倍数	10.49	-	-	-

（三）项目概况

1、宣城市土地储备项目

2018 年宣城市本级 1 个土地储备项目，规划收储面积共 79,673.73 平方米，基本情况如下：

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	东至向阳大道、北临滨湖路、西至宛溪河、南至宣广高速	商住用地	79,673.73	7,170.60	2,425.60	4,745.00	宣城市土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宣城市本级 1 个土地储备项目，项目资金总需求 7,170.60 万元，其中自有资金 2,425.60 万元、融资资金 4,745.00 万元。

2、资金筹措

宣城市项目资金来源于自有资金和专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 1 宗地块将于 2021 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

表 1-1，按照 2018 年宣城市（县区）GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案			
				年度	融资本息支付		
					本金	利息	本息合计
宣城市	宣城市本级	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	8.30%				
				2019	-	180.31	180.31
				2020	-	180.31	180.31
				2021	4,745.00	180.31	4,925.31
				合计	4,745.00	540.93	5,285.93
				本息覆盖倍数	11.33	-	-

表 1-2，按照 2018 年宣城市（县区）GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
宣城市	宣城市本级	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	8.30%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	180.31	180.31	-
				2020	-	180.31	180.31	-
				2021	4,745.00	180.31	4,925.31	57,651.87
				合计	4,745.00	540.93	5,285.93	57,651.87
				本息覆盖倍数	10.91	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年宣城市（县区）GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
宣城市	宣城市本级	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	8.30%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	180.31	180.31	-
				2020	-	180.31	180.31	-
				2021	4,745.00	180.31	4,925.31	55,457.22
				合计	4,745.00	540.93	5,285.93	55,457.22
				本息覆盖倍数	10.49	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目周边土地出让情况表

序 号	文 号	地 块	区 位	土地面积 (m ²)	容 积 率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用 途
1	宣国土告 [2018]5 号	梅园路与创业路交 叉口西北角地块	市本级	34,812.00	≥1.0	31,905.20	9,165.00	2018.5.23	居住用地
2	宣国土告字 [2018]11 号	滨湖路与墨香路交 叉口地块	市本级	199,996.00	>1.0	116,997.66	5,850.00	2018.7.17	居住用地
3		梅溪路与宝城路交 叉口西北角地块	市本级	118,191.00	>1.0	79,778.93	6,750.00	2018.7.17	商住用地
参考均价							6,478.26	-	-

(2) 收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

宣城市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 预 计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面 积(m ²)	参考平均 单价(元/ 平米)	预测土地单 价(元/平米)
----	----	----	----	----	------------------------	------	----------------------------	----------------------	------------------

序号	项目	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	参考平均单价(元/平米)	预测土地单价(元/平米)
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	宣城市	市本级	8.30%	商住用地	79,673.73	6,478.26	6,478.26

②2019-2021 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

宣城市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	项目	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	宣城市	市本级	商住用地	6,478.26	7,015.96	7,598.28	8,228.94

(3) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

①土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
----	----	----	----	----	--------	--------	--------	--------

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	市本级	商住用地	51,614.71	55,898.77	60,538.33	65,563.04

②土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	市本级	商住用地	51,614.71	55,470.37	59,614.04	64,067.24

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

③宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块	市本级	商住用地	51,614.71	55,041.96	58,696.75	62,594.23

(3) 土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 3 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

①宣城市土地储备项目土地出让收益预测表（100%）

序号	项目	市汇总	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目
	地市	宣城市	宣城市
一	土地收入	76,898.14	76,898.14
二	扣除项目	16,982.92	16,982.92
1	农业土地开发资金	65.33	65.33
2	国有土地收益基金	3,075.93	3,075.93
3	被征地农民保障基金	1,537.96	1,537.96
4	保障性住房建设基金	3,844.91	3,844.91
5	农田水利建设资金	1,537.96	1,537.96
6	教育基金	1,537.96	1,537.96
7	土地出让业务费	1,537.96	1,537.96
8	交通资金	3,844.91	3,844.91
三	用于资金平衡土地相关收益	59,915.22	59,915.22

②宣城市土地储备项目土地出让收益预测表（90%）

序号	项目	市汇总	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目
	地市	宣城市	宣城市
一	土地收入	73,996.42	73,996.42
二	扣除项目	16,344.55	16,344.55
1	农业土地开发资金	65.33	65.33
2	国有土地收益基金	2,959.86	2,959.86
3	被征地农民保障基金	1,479.93	1,479.93
4	保障性住房建设基金	3,699.82	3,699.82
5	农田水利建设资金	1,479.93	1,479.93
6	教育基金	1,479.93	1,479.93
7	土地出让业务费	1,479.93	1,479.93
8	交通资金	3,699.82	3,699.82
三	用于资金平衡土地相关收益	57,651.87	57,651.87

③宣城市土地储备项目年土地出让收益预测表（80%）

序号	项目	市汇总	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目
	地市	宣城市	宣城市
一	土地收入	71,182.74	71,182.74
二	扣除项目	15,725.52	15,725.52

序号	项目	市汇总	宣城市本级滨湖路与向阳大道交叉口西南角地块项目
1	农业土地开发资金	65.33	65.33
2	国有土地收益基金	2,847.31	2,847.31
3	被征地农民保障基金	1,423.65	1,423.65
4	保障性住房建设基金	3,559.14	3,559.14
5	农田水利建设资金	1,423.65	1,423.65
6	教育基金	1,423.65	1,423.65
7	土地出让业务费	1,423.65	1,423.65
8	交通资金	3,559.14	3,559.14
三	用于资金平衡土地相关收益	55,457.22	55,457.22

编号: 104105224



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911101020854927874

名称 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

执行事务合伙人 肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

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；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

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。

2017 年 12 月 14 日



qyxy.baic.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: 000414

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
华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 肖厚发



证书号: 18 发证时间: 2019年12月26日
证书有效期至: 2019年12月26日



会计师事务所

执业证书

名称：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000087

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

二〇一七年十月二十九日

中华人民共和国财政部制



姓名	宁云
Full name	宁云
性别	男
Sex	男
出生日期	1971-10-09
Date of birth	1971-10-09
工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
Working unit	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
身份证号码	340403197110092710
Identity card No.	340403197110092710



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: 340100030076
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 06 月 10 日
Date of issuance / m d



宁云(340100030076)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日 月 日



姓名	马静
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1984-03-16
Date of birth	
工作单位	华普天健会计师事务所(北京)有限公司安徽分所
Working unit	
身份证号码	342222198403165228
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.



2017年4月30日

年度检验登记

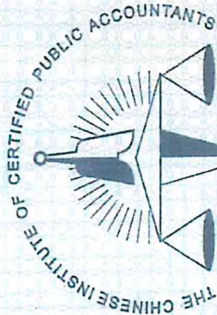
Annual Renewal Registration

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



马静(110100320119)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

日



姓名	郭威瑶
性别	男
出生日期	1988-08-24
工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码	340603198808241218



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: 110100320152
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018-03-21 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d