

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 003 号

2018 年定西市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002622350

防伪编号: 09312018090002622350

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第003号

委托单位: 定西市财政局

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

报告日期: 2018-08-22

报备时间: 2018-09-05 11:31

签名注册会计师: 何鹏举

马琰

2018年定西市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价审计报告

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

事务所电话: 0931-8437847

传 真: 0931-8465042

通讯地址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层

电子邮箱: lasercpa@sohu.com

事务所网址: lasercpa.com



扫描二维码查询报告真伪

如对上述报备资料有疑问的,请与甘肃省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0931-8899908 0931-8899918

防伪查询网址: <http://www.gsicpa.net>

甘肃励致安远会计师事务所

GANSULASER&ANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

甘励安会专评字[2018]第 003 号

2018 年定西市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

定西市财政局：

我们接受定西市财政局委托，对 2018 年定西市所属通渭县土地储备开发中心、渭源县土地储备中心、陇西县土地矿产储备中心、临洮县土地储备中心（以下简称“土地储备中心”）土地储备项目（以下简称“该项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》相关土地储备单位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。

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

经专项审核，我们认为，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的储备中心的各土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

定西市各县（区）土地储备中心 2018 年 32 宗土地储备项目计划总投资金

额为 139,866.00 万元，其中自筹资金 79,866.00 元，总融资金额 60,000.00 万元。假设融资利率为 4.5%，期限为 5 年，每年年末支付利息（按单利计息），第五年末偿还本金。

应还本付息情况如下：

					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	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
第二年	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
第三年	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
第四年	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
第五年	60,000.00	60,000.00		4.50%	2,700.00
合计		60,000.00			13,500.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年定西市各县（区）土地储备中心土地储备项目包含 32 宗土地，具体情况如下表：

序号	项目名称	规划用途	预计收储面积 (亩)	坐落位置
一	通渭县		1,740.00	
1	书画培训学校项目	商服用地	57.00	平襄镇宋堡村
2	文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目	商服用地	573.00	平襄镇宋堡村
3	文堡片区项目	工业用地	300.00	襄南乡温堡村
4	平襄书画旅游产业园项目	商服用地	601.80	平襄镇宋堡村
5	平襄小镇安居工程项目	城镇住房用地	208.20	平襄镇宋堡村
二	渭源县		502.50	
1	渭源县北环路东段土地储备项目	商业、住宅用地	139.50	渭源县清源镇
2	渭源县北环路西段土地储备项目	商业、住宅用地	72.00	渭源县清源镇
3	清源路北侧土地储备项目	商业、住宅用地	48.00	渭源县清源镇
4	清源镇南门西侧土地储备项目	商业、住宅用地	15.00	渭源县清源镇
5	清源镇庆坪路土地储备项目	商业、住宅用地	33.00	渭源县清源镇
6	一中操场南侧土地储备项目	商业、住宅用地	31.50	渭源县清源镇

序号	项目名称	规划用途	预计收储面积 (亩)	坐落位置
7	会川镇青年路北侧土地储备项目	商业、住宅用地	163.50	渭源县会川镇
三	陇西县		3,022.35	
1	中医药大健康产业园项目	仓储用地	2190.00	巩昌镇药都大道
2	陇西文峰商贸宾馆项目	商服用地	12.00	文峰镇人民路南侧
3	中药材仓储交易中心项目	仓储用地	259.50	文峰镇东三十铺村高速公路出口
4	李氏文化产业项目	商服用地	215.25	巩昌镇药都大道电动汽车纯电站旁
5	年 6000 吨黄芪饮片加工项目	工业用地	55.50	巩昌镇 310 国道北侧
6	中药精制饮片超微细粉加工项目	工业用地	118.50	巩昌镇药都大道南侧
7	中药提取及配套设施项目	工业用地	86.70	巩昌镇 310 国道南侧
8	菜子拌合站项目	工业用地	39.00	菜子镇 S228 线公路南侧
9	生物有机肥项目	工业用地	45.90	巩昌镇长安路南侧
四	临洮县		1,657.50	
1	国家现代农业产业园百合加工项目	工业用地	127.50	临洮国家现代农业产业园
2	临洮县交警大队东侧教育教学和医疗卫生项目	商服住宅用地	88.50	洮阳镇五里铺村
3	甘肃农业大学技术学院二期建设项目	土地划拨置换出让	187.50	洮阳镇五里铺村
4	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	住宅用地	85.50	洮阳镇北关村
5	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	住宅用地	94.50	洮阳镇北关村
6	临洮县洮阳镇椒山南路南侧特色农产品交易市场项目	商服用地	37.50	洮阳镇北关村
7	临洮县农校农场安居工程建设项目	住宅用地	300.00	洮阳镇公园路东侧
8	临洮县北辰文化创意园建设项目	商服用地	34.50	洮阳镇北关村
9	临洮县 2018 年东门蔬菜市场建设项目	商服用地	102.00	洮阳镇东街村
10	临洮县中铺工业园小微企业园项目	工业用地	300.00	中铺工业园
11	临洮县王家大庄仓储物流项目	商服用地	300.00	八里铺镇王家大庄村
	合计		6,922.35	

相关土地储备单位根据定西市近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据各项目所在地总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等测算出土地出让价格，依据近三年定西市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

定西市 2015 至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，

近三年平均增速稳定，平均增速为 6.63%。在定西市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 6%，此次预测按照 2015 至 2017 年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 6%。

2、出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 32 个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。分别以 2018 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起五年内土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则预计土地挂牌交易收入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 80%
一	通渭县	77,572.69	76,799.78	76,031.56
1	书画培训学校项目	2,690.28	2,675.05	2,659.82
2	文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目	27,500.64	27,344.98	27,189.31
3	文堡片区项目	2,139.33	2,127.22	2,115.12
4	平襄书画旅游产业园项目	31,094.06	30,743.05	30,394.03
5	平襄小镇安居工程项目	14,148.38	13,909.48	13,673.28
二	渭源县	55,053.82	54,059.54	53,079.96
1	渭源县北环路东段土地储备项目	18,210.21	17,902.73	17,598.73
2	渭源县北环路西段土地储备项目	8,866.81	8,766.72	8,667.19
3	清源路北侧土地储备项目	4,916.64	4,833.62	4,751.54
4	清源镇南门西侧土地储备项目	1,449.48	1,433.12	1,416.85
5	清源镇庆坪路土地储备项目	3,188.86	3,152.86	3,117.07
6	一中操场南侧土地储备项目	3,843.53	3,800.14	3,757.00
7	会川镇青年路北侧土地储备项目	14,578.29	14,170.35	13,771.58
三	陇西县	41,172.10	40,019.97	38,893.77
1	中医药大健康产业园项目	19,150.01	18,614.13	18,090.31
2	陇西文峰商贸宾馆项目	544.39	529.16	514.27
3	中药材仓储交易中心项目	8,050.87	7,825.58	7,605.36
4	李氏文化产业项目	5,447.23	5,294.80	5,145.80
5	年 6000 吨黄芪饮片加工项目	1,376.99	1,338.46	1,300.80
6	中药精制饮片超微细粉加工项目	2,940.07	2,857.80	2,777.37
7	中药提取及配套设施项目	2,151.09	2,090.89	2,032.05
8	菜子拌合站项目	372.64	362.21	352.02
9	生物有机肥项目	1,138.81	1,106.94	1,075.79

序号	项目名称	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 80%
四	临洮县	112,195.44	109,136.58	106,145.22
1	国家现代农业产业园百合加工项目	2,361.64	2,321.77	2,282.34
2	临洮县交警大队东侧教育教学和医疗卫生项目	4,995.27	4,855.48	4,718.84
3	甘肃农业大学技术学院二期建设项目			
4	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	13,289.68	12,917.79	12,554.28
5	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	14,688.60	14,277.56	13,875.78
6	临洮县洮阳镇椒山西路南侧特色农产品交易市场项目	5,771.10	5,609.60	5,451.74
7	临洮县农校农场安居工程建设项目	50,861.94	49,438.65	48,047.41
8	临洮县北辰文化创意园建设项目	4,914.37	4,831.39	4,749.35
9	临洮县 2018 年东门蔬菜市场建设项目	5,469.39	5,316.34	5,166.73
10	临洮县中铺工业园小微创业园项目	3,613.21	3,512.10	3,413.27
11	临洮县王家大庄仓储物流项目	6,230.24	6,055.90	5,885.48
	合计	285,994.05	280,015.87	274,150.51

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目自筹资金支付，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.89 倍，其中：通渭县 6.33 倍，渭源县 2.25 倍，陇西县 1.68 倍，临洮县 9.16 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.81 倍，其中：通渭县 6.27 倍，渭源县 2.21 倍，陇西县 1.63 倍，临洮县 8.91 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.73 倍，其中：通渭县 6.21 倍，渭源县 2.17 倍，陇西县 1.59 倍，临洮县 8.66 倍。

表 1：按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,700.00	2,700.00	32,330.23
第二年		2,700.00	2,700.00	48,442.75
第三年		2,700.00	2,700.00	44,551.24
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	160,669.83
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	285,994.05
本息覆盖倍数	3.89			

分县区本息覆盖倍数：

单位：万元

县区	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、通渭县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	77,572.69	6.33
二、渭源县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	55,053.83	2.25
三、陇西县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	41,172.09	1.68
四、临洮县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	112,195.44	9.16
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	285,994.05	3.89

表 2：按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,700.00	2,700.00	32,147.26
第二年		2,700.00	2,700.00	47,895.88
第三年		2,700.00	2,700.00	43,798.98
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	156,173.75
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	280,015.87
本息覆盖倍数	3.81			

分县区本息覆盖倍数：

单位：万元

县区	借贷本息支付	项目收益（土地相	本息覆
----	--------	----------	-----

	本金归还	利息支付	本息合计	关收益)	盖倍数
一、通渭县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	76,799.78	6.27
二、渭源县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	54,059.54	2.21
三、陇西县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	40,019.96	1.63
四、临洮县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	109,136.59	8.91
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	280,015.87	3.81

表 3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益 (土地相关收益)
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,700.00	2,700.00	31,964.25
第二年		2,700.00	2,700.00	47,352.13
第三年		2,700.00	2,700.00	43,055.24
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	151,778.90
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	274,150.52
本息覆盖倍数	3.73			

分县区本息覆盖倍数:

单位: 万元

县区	借贷本息支付			项目收益 (土地相关收益)	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、通渭县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	76,031.56	6.21
二、渭源县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	53,079.95	2.17
三、陇西县	20,000.00	4,500.00	24,500.00	38,893.77	1.59
四、临洮县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	106,145.24	8.66
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	274,150.52	3.73

四、还本付息的测算

根据上述测算, 在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下, 本次评价的定西市 4 个县区 32 个土地储备项目, 在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (6%) 的 100%、90%、80% 比例增长时, 预期土地出让收入对应的政府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

和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

甘肃励致安远会计师事务所



中国·兰州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十二日

办公地址：兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层1503室

联系电话：(0931) 843784784650428432190 邮编：730030

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以相关土地储备单位根据定西市近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据定西市总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

二、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、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、预测期内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。
- 4、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1、通渭县

（1）基本情况

定西市通渭县共5个项目，实施单位情况如下：

单位名称：通渭县土地储备开发中心

单位住所：通渭县平襄镇西新村136号

单位性质：事业单位

法定代表人：赵瑞霞

开办资金：2010万元

宗旨和业务范围：收购储备闲置国有土地，承担将“生地”整理在“熟地”的组织管理，开发土地储备贷款融资，具体承办国有土地使用权出让、转让、租赁作价出资以及土地使用权招标、拍卖、挂牌等事务工作。

（2）项目概况

①书画培训学校项目，面积为57亩，项目位于平襄镇宋堡村，四至范围，东至书画旅游产业园用地，南至书画旅游产业园用地，西至书画旅游产业园用地，北至温泉路，规划用途商服用地。预计可出让面积约45亩。

②文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目，面积为573.00亩，项目位于平襄镇宋堡村，四至范围，东至悦心大酒店用地，南至书画旅游产业园用地，西至宋堡水库用地，北至书画旅游产业园用地，规划用途商服用地。预计可出让面积450.00亩。

③温堡片区项目，面积为300.00亩，项目位于襄南乡温堡村、东坪村，四至范围：东至农路，南至农用地，西至沟边，北至沟边，规划用途工业用地。预计出让面积255亩。

④平襄书画旅游产业园项目，面积601.80亩，项目位于平襄镇宋堡村。地块1：四至范围，东至宋堡新农村、残疾人托养中心用地，南至文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心用地，西至宋堡水库用地，北至温泉路、锦屏水库北渠。地块2：四至范围，东至农路，南至书画旅游产业园用地，西至农路，北至文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心用地和悦心大酒店。规划用途商服用地。预计出让面积480.00亩。

⑤平襄小镇安居工程项目，面积208.20亩，项目位于平襄镇宋堡村。四至范围，东至书画旅游产业园用地，南至温泉路，西至宋堡水，北至锦屏水库北渠。规划用途城镇住宅。预计土地出让面积165.00亩。

2、渭源县

（1）基本情况

定西市渭源县共7个项目，实施单位情况如下：

单位名称：渭源县土地储备中心

单位住所：渭源县清源镇首阳路97号

单位性质：事业单位

法定代表人：孙世平

开办资金：25万元

宗旨和业务范围：代表县政府盘活、收回、收购储备国有土地，将为县政府代征后的土地依法储备，依法审核被收购的国有土地资质权属，测算费用；拟定土地收购储备方案，签订收购补偿；申请土地权属变更，移交收购土地，建立土地储备中心库。

（2）项目概况

①渭源县北环路土地储备项目，面积 139.50 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至渭锦佳苑，南至一中，西至县广影中心，北至山坡底。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 139.50 亩。

②渭源县北环路西段土地储备项目，面积 72 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至渭宝供热站，南至北环路，西至耕地，北至山坡底。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 72 亩。

③清源路北侧土地储备项目，面积 48 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至渭水源中药材市场，南至清源路，西至渭水润园小区，北至渭河。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 48 亩。

④清源镇南门西侧土地储备项目，面积 15 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至君山路，南至渭河，西至中街路，北至首阳路。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 15 亩。

⑤清源镇庆坪路土地储备项目，面积 33 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至怡榭园小区，南至首阳路，西至首阳路商业街，北至北环路。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 33 亩。

⑥一中操场南侧土地储备项目，面积 31.5 亩，项目位于渭源县清源镇，四至范围，东至人行路，南至小路，西邻小路，北至首阳路。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 31.5 亩。

⑦会川镇青年路北侧土地储备项目，面积 163.5 亩，项目位于渭源县会川镇，四至范围，东邻青年路，南邻会川邮政所，西至小路，北至会川盐业公司。规划用途为住宅用地、商业用地。预计土地出让面积 163.5 亩。

3、陇西县

(1) 基本情况

定西市陇西县共9个项目，实施单位情况如下：

单位名称：陇西县土地矿产储备中心

单位住所：陇西县巩昌镇东城路陇西县国土资源局一楼

单位性质：事业单位

法定代表人：李松柏

开办资金：200万元

宗旨和业务范围：在经县政府授权和国土资源局委托、指导及监督下，代表县政府实施全县土地矿产资源储备管理工作，并对储备土地进行前期整理开发。

(2) 项目概况

①中医药大健康产业园项目，面积2190亩，位于中医药产业园区内，6号桥以东、药都大道南侧，四至范围：东至康美药业受让土地，南至天马酒业用地，西至陇海兰新线6号桥，北至渭河。规划用途为工业用地。预计土地出让面积795亩。

②陇西文峰商贸宾馆项目，面积12亩，位于文峰镇陇粮路东侧，人民路北侧，地块1：四至范围，东至铁路，南至人民路，西至文峰陇粮路，北至民宅；地块2：四至范围，东至翔飞房地产，南至人民路，西至铁路，北至铁路。规划用途为商服用地。预计土地出让面积12亩。

③中药材仓储交易中心项目，面积259.5亩，位于中医药产业园区内，文峰高速出口东侧、渭河南侧，四至范围，东至规划道路，南至陇海铁路，西至文峰高速出口，北至渭河。预计土地出让面积259.5亩。

④李氏文化产业项目，面积215.25亩，位于李氏文化产业园区内，龙宫路两

侧，药都大道南侧，地块1：四至范围，东至县中医院，南至民宅，西至龙宫路，北至药都大道。地块2：四至范围，东至龙宫路，南至民宅，西至西环路，北至药都大道。规划用途为商服用地。预计土地出让面积215.25亩。

⑤年6000吨黄芪饮片加工项目，面积55.5亩，位于中医药产业园区内，（1宗位于南河东路东侧、长安路北侧，1宗位于310国道北侧、规划园西路西侧），地块1：四至范围，东至正大药业，南至长安路，西至伊真堂药业，北至汪家门小学。地块2：四至范围，东至规划园西路，南至310国道，西至民宅，北至铁路。规划用途为工业用地。预计土地出让面积55.5亩。

⑥中药精制饮片超细微粉加工项目，面积118.5亩，位于中医药产业园区内，福佳药业东侧、药都大道南侧，四至范围：东至规划路，南至民宅，西至福佳药业，北至药都大道。规划用途为工业用地。预计土地出让面积118.5亩。

⑦中药提取及配套设施项目，面积86.7亩，位于中医药产业园区内，310国道南侧，加油站西侧，四至范围：东至锁峪河，南至耕地，西至村道，北至310国道。规划用途为工业用地。预计土地出让面积86.7亩。

⑧菜子拌和站项目，面积39亩，位于菜子镇十里铺村，S228线公路东侧，四至范围：东至耕地，南至山脚，西至设施农用地，北至S228线公路。规划用途为工业用地。预计土地出让面积39亩。

⑨生物有机肥项目，面积45.9亩，位于长安路南侧，四至范围：东至九方药业，南至民宅，西至一方药业，北至长安路。规划用途为工业用地。预计土地出让面积45.9亩。

4、临洮县

（1）基本情况

定西市临洮县共11个项目，实施单位情况如下：

单位名称：临洮县土地储备中心

单位住所：临洮县洮阳镇文峰西路城投公司综合楼

单位性质：事业单位

法定代表人：罗尚兵

开办资金：14.16万元

宗旨和业务范围：国有土地的收购、储备、出让。

（2）项目概况

①国家现代农业产业园百合加工项目，面积127.5亩，该宗地位于临洮国家现代农业产业园，四至范围：东至国道212线，南至农用地，西至农用地，北至荣康路，规划用途为工业用地（百合加工）。预计土地出让面积127.5亩。

②临洮县交警大队东侧教育教学和医疗卫生项目，面积88.5亩，该宗地位于洮阳镇五里铺村，四至范围：东至规划道路，南至道路，西至县交警大队，北至建设用地，规划用途为城镇住宅和其他商服用地。预计土地出让面积88.5亩。

③甘肃农业大学技术学院二期建设项目，面积187.5亩，该宗地位于洮阳镇五里铺村，四至范围：东至该项目一期用地，南至农用地，西至兰海高速公路控制线，北至道路，规划用途为科教用地。预计土地出让面积0亩。

④临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目，面积85.5亩，该宗地位于洮阳镇北关村，四至范围：东至校场路，南至5号宗地，西至北关东路，北至农用地，规划用途为城镇住宅和其他商服用地。预计土地出让面积85.5亩。

⑤临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目，面积94.5亩，该宗地位于洮镇北关村，四至范围：东至校场路，南至农用地，西至北关东路，北至4号宗地，规划用途为城镇住宅和其他商服用地。预计土地出让面积94.5亩。

⑥临洮县洮阳镇椒山西路南侧特色农产品交易市场项目，面积37.5亩，该宗地位于洮阳镇北关村，四至范围：东至兰海高速公路控制线，南至建设用地，西至电厂课，北至淑山西路，规划用途为其他商服用地。预计土地出让面积37.5亩。

⑦临洮县农校农场安居工程建设项目，面积300亩，该宗地位于洮阳镇公园路东侧，四至范围：东至洮惠渠，南至道路，西至公园路，北至道路，规划用途城镇住宅用地。预计土地出让面积300亩。

⑧临洮县北辰文化创意园建设项目，面积34.5亩，该宗地位于洮阳镇北关村，东至居民区，南至道路，西至道路，北至县博物馆，规划用途其他商服用地。

预计土地出让面积34.5亩。

⑨临洮县2018年东门蔬菜市场建设项目，面积102亩，该宗地位于洮阳镇东街村，四至范围：东至农用地，南至定临公路控制线，西至小河沟，北至项目一期用地，规划用途为批发零售用地。预计土地出让面积102亩。

⑩临洮县中铺工业园小微企业园项目，面积300亩，该宗地位于中铺工业园（共3宗地），1、2号宗地东至道路、西至农用地、南至道路、北至农用地；3号宗地东至建设用地，南至建用地，西邻道路，北至路。预计土地出让面积300亩。

⑪临洮县王家大庄物流商服项目，面积300亩，该宗地位于八里铺镇王家大庄村（共10宗地），东至星辰路，南至小河沟，西至国道212线，北至居民区，规划用途为其他商服用地。预计土地出让面积300亩。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

定西市各县（区）本次融资涉及32个储备项目，项目总投资139,866.00万元，各地块投资额详见下表：

序号	项目名称	总投资（万元）
一	通渭县	33,651.00
1	书画培训学校项目	1,181.00
2	文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目	11,510.00
3	文堡片区项目	1,500.00
4	平襄书画旅游产业园项目	15,460.00
5	平襄小镇安居工程项目	4,000.00
二	渭源县	47,100.00
1	渭源县北环路东段土地储备项目	14,900.00
2	渭源县北环路西段土地储备项目	7,700.00
3	清源路北侧土地储备项目	5,100.00
4	清源镇南门西侧土地储备项目	2,000.00
5	清源镇庆坪路土地储备项目	3,700.00
6	一中操场南侧土地储备项目	3,500.00
7	会川镇青年路北侧土地储备项目	10,200.00
三	陇西县	31,765.00

序号	项目名称	总投资（万元）
1	中医药大健康产业园项目	8,745.00
2	陇西文峰商贸宾馆项目	300.00
3	中药材仓储交易中心项目	7,770.00
4	李氏文化产业项目	7,000.00
5	年 6000 吨黄芪饮片加工项目	1,000.00
6	中药精制饮片超微细粉加工项目	1,400.00
7	中药提取及配套设施项目	3,400.00
8	菜子拌合站项目	150.00
9	生物有机肥项目	2,000.00
四	临洮县	27,350.00
1	国家现代农业产业园百合加工项目	1,650.00
2	临洮县交警大队东侧教育教学和医疗卫生项目	2,470.00
3	甘肃农业大学技术学院二期建设项目	5,000.00
4	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	2,300.00
5	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	2,640.00
6	临洮县洮阳镇椒山西路南侧特色农产品交易市场项目	1,050.00
7	临洮县农校农场安居工程建设项目	2,000.00
8	临洮县北辰文化创意园建设项目	700.00
9	临洮县 2018 年东门蔬菜市场建设项目	2,040.00
10	临洮县中铺工业园小微创业园项目	1,500.00
11	临洮县王家大庄仓储物流项目	6,000.00
	合计	139,866.00

2、资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和定西市土地储备专项债券资金。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测各土地储备项目自融资开始起五年内出让时的价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
----	------	--------	---------------	----------------	------------------

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
一	通渭县		1,740.00	1,395.00	
1	书画培训学校项目	商服用地	57.00	45.00	59.78
2	文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目	商服用地	573.00	450.00	61.11
3	文堡片区项目	工业用地	300.00	255.00	8.39
4	平襄书画旅游产业园项目	商服用地	601.80	480.00	64.78
5	平襄小镇安居工程项目	城镇住房用地	208.20	165.00	85.75
二	渭源县		502.50	502.50	
1	渭源县北环路东段土地储备项目	商业、住宅用地	139.50	139.50	130.54
2	渭源县北环路西段土地储备项目	商业、住宅用地	72.00	72.00	123.15
3	清源路北侧土地储备项目	商业、住宅用地	48.00	48.00	102.43
4	清源镇南门西侧土地储备项目	商业、住宅用地	15.00	15.00	96.63
5	清源镇庆坪路土地储备项目	商业、住宅用地	33.00	33.00	96.63
6	一中操场南侧土地储备项目	商业、住宅用地	31.50	31.50	122.02
7	会川镇青年路北侧土地储备项目	商业、住宅用地	163.50	163.50	89.16
三	陇西县		3,022.35	1,627.35	
1	中医药大健康产业园项目	仓储用地	2190.00	795.00	24.09
2	陇西文峰商贸宾馆项目	商服用地	12.00	12.00	45.37
3	中药材仓储交易中心项目	仓储用地	259.50	259.50	31.02
4	李氏文化产业项目	商服用地	215.25	215.25	25.31
5	年 6000 吨黄芪饮片加工项目	工业用地	55.50	55.50	24.81
6	中药精制饮片超微细粉加工项目	工业用地	118.50	118.50	24.81
7	中药提取及配套设施项目	工业用地	86.70	86.70	24.81
8	菜子拌合站项目	工业用地	39.00	39.00	9.55
9	生物有机肥项目	工业用地	45.90	45.90	24.81
四	临洮县		1,657.50	1,470.00	
1	国家现代农业产业园百合加工项目	工业用地	127.50	127.50	18.52
2	临洮县交警大队东侧教育和医疗卫生项目	商服住宅用地	88.50	88.50	56.44
3	甘肃农业大学技术学院二期建设项目	土地划拨置换出让	187.50		
4	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	住宅用地	85.50	85.50	155.44
5	临洮县文峰东路南侧安居工程建设项目	住宅用地	94.50	94.50	155.44

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
6	临洮县洮阳镇椒山西南侧特色农产品交易市场项目	商服用地	37.50	37.50	153.90
7	临洮县农校农场安居工程建设项目	住宅用地	300.00	300.00	169.54
8	临洮县北辰文化创意园建设项目	商服用地	34.50	34.50	142.45
9	临洮县 2018 年东门蔬菜市场建设项目	商服用地	102.00	102.00	53.62
10	临洮县中铺工业园小微企业创业园项目	工业用地	300.00	300.00	12.04
11	临洮县王家大庄仓储物流项目	商服用地	300.00	300.00	20.77
	合计		6,922.35	4,994.85	

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收益情况：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 80%
一	通渭县		1,395.00		77,572.69	76,799.78	76,031.56
1	书画培训学校项目	商服用地	45.00	59.78	2,690.28	2,675.05	2,659.82
2	文化馆、图书馆、美术馆、博物馆、文化艺术中心项目	商服用地	450.00	61.11	27,500.64	27,344.98	27,189.31
3	文堡片区项目	工业用地	255.00	8.39	2,139.33	2,127.22	2,115.12
4	平襄书画旅游产业园项目	商服用地	480.00	64.78	31,094.06	30,743.05	30,394.03
5	平襄小镇安居工程项目	城镇住房用地	165.00	85.75	14,148.38	13,909.48	13,673.28
二	渭源县		502.50		55,053.82	54,059.54	53,079.96
1	渭源县北环路东段土地储备项目	商业、住宅用地	139.50	130.54	18,210.21	17,902.73	17,598.73
2	渭源县北环路西段土地储备项目	商业、住宅用地	72.00	123.15	8,866.81	8,766.72	8,667.19
3	清源路北侧土地储备项目	商业、住宅用地	48.00	102.43	4,916.64	4,833.62	4,751.54
4	清源镇南门西侧土地储备项目	商业、住宅用地	15.00	96.63	1,449.48	1,433.12	1,416.85
5	清源镇庆坪路土地储备项目	商业、住宅用地	33.00	96.63	3,188.86	3,152.86	3,117.07
6	一中操场南侧土地储备项目	商业、住宅用地	31.50	122.02	3,843.53	3,800.14	3,757.00

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积(亩)	出让土地单价(万元/亩)	按 2018 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6%的 80%
7	会川镇青年路北 侧土地储备项目	商业、住宅用地	163.50	89.16	14,578.29	14,170.35	13,771.58
三	陇西县		1,627.35		41,172.10	40,019.97	38,893.77
1	中医药大健康产 业园项目	仓储用地	795.00	24.09	19,150.01	18,614.13	18,090.31
2	陇西文峰商贸宾 馆项目	商服用地	12.00	45.37	544.39	529.16	514.27
3	中药材仓储交易 中心项目	仓储用地	259.50	31.02	8,050.87	7,825.58	7,605.36
4	李氏文化产业项 目	商服用地	215.25	25.31	5,447.23	5,294.80	5,145.80
5	年 6000 吨黄芪饮 片加工项目	工业用地	55.50	24.81	1,376.99	1,338.46	1,300.80
6	中药精制饮片超 微细粉加工项目	工业用地	118.50	24.81	2,940.07	2,857.80	2,777.37
7	中药提取及配套 设施项目	工业用地	86.70	24.81	2,151.09	2,090.89	2,032.05
8	菜子拌合站项目	工业用地	39.00	9.55	372.64	362.21	352.02
9	生物有机肥项目	工业用地	45.90	24.81	1,138.81	1,106.94	1,075.79
四	临洮县		1,470.00		112,195.44	109,136.58	106,145.22
1	国家现代农业产 业园百合加工项 目	工业用地	127.50	18.52	2,361.64	2,321.77	2,282.34
2	临洮县交警大队 东侧教育教学和 医疗卫生项目	商服住宅用地	88.50	56.44	4,995.27	4,855.48	4,718.84
3	甘肃农业大学技 术学院二期建设 项目	土地划拨置换 出让					
4	临洮县文峰东路 南侧安居工程建 设项目	住宅用地	85.50	155.44	13,289.68	12,917.79	12,554.28
5	临洮县文峰东路 南侧安居工程建 设项目	住宅用地	94.50	155.44	14,688.60	14,277.56	13,875.78
6	临洮县洮阳镇椒 山西路南侧特色 农产品交易市场 项目	商服用地	37.50	153.90	5,771.10	5,609.60	5,451.74
7	临洮县农校农场 安居工程建筑项 目	住宅用地	300.00	169.54	50,861.94	49,438.65	48,047.41
8	临洮县北辰文化 创意园建设项目	商服用地	34.50	142.45	4,914.37	4,831.39	4,749.35
9	临洮县 2018 年东 门蔬菜市场建设 项目	商服用地	102.00	53.62	5,469.39	5,316.34	5,166.73
10	临洮县中铺工业 园小微创业园项 目	工业用地	300.00	12.04	3,613.21	3,512.10	3,413.27
11	临洮县王家大庄 仓储物流项目	商服用地	300.00	20.77	6,230.24	6,055.90	5,885.48

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积(亩)	出让土地单价(万元/亩)	按2018年GDP增速6%的100%	按2018年GDP增速6%的90%	按2018年GDP增速6%的80%
	合计		4,994.85		285,994.05	280,015.87	274,150.51

根据上述测算,用于资金平衡土地相关收益按2018年GDP增速6%的100%为285,994.05万元,按2018年GDP增速6%的90%为280,015.87万元,按2018年GDP增速6%的80%为274,150.51万元。

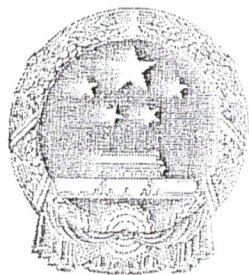
四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约6,922.35亩,项目总投资139,866.00万元,其中:自筹资金79,866.00万元,融资总额60,000.00万元。上述地块预计在2023年之前出让完毕,预计土地出让收益按2018年GDP增速6%的100%为285,994.05万元,按2018年GDP增速6%的90%为280,015.87万元,按2018年GDP增速6%的80%为274,150.51万元。融资成本测算方面,总融资金额60,000.00万元,融资利息13,500.00万元,本息合计为73,500.00万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数按2018年GDP目标增速6%的100%计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为3.89倍,其中:通渭县6.33倍,渭源县2.25倍,陇西县1.68倍,临洮县9.16倍;按2018年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为3.81倍,其中:通渭县6.27倍,渭源县2.21倍,陇西县1.63倍,临洮县8.91倍;按2018年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为3.73倍,其中:通渭县6.21倍,渭源县2.17倍,陇西县1.59倍,临洮县8.66倍。

根据上述测算,在相关土地储备单位对土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下,预期土地出让收入对应的政府基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

甘肃励致安远会计师事务所

2018年8月22日



营业执照

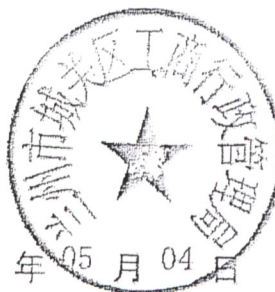
(副本)

统一社会信用代码 91620102585905760P

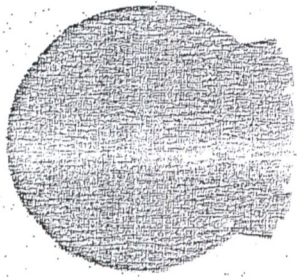
名称 甘肃励致安远会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
主要经营场所 甘肃省兰州市城关区庆阳路442号凤泰大厦1503室
执行事务合伙人 何鹏举
成立日期 2011年11月11日
合伙期限 2011年11月11日
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。***



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间



会计师事务所 执业证书

名称：甘肃励致安远会计师事务所

主任会计师：何鹏举

办公场所：兰州市庆阳路442号凤鑫大厦
1503室

组织形式：合伙制

会计师事务所编号：62010007

注册资本(出资额)：200万元

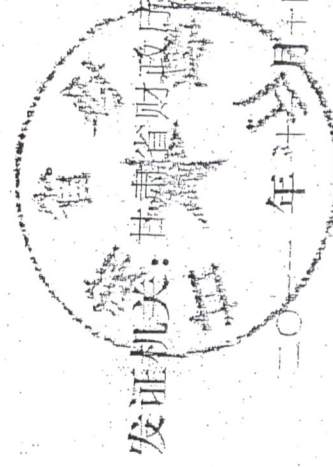
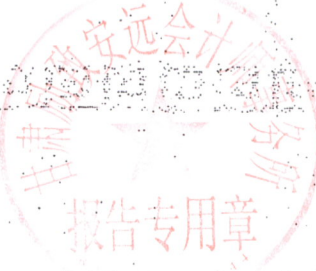
批准设立文号：甘财会【2011】34号

批准设立日期：2011-10-24

证书序号：NO.001760

说明

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

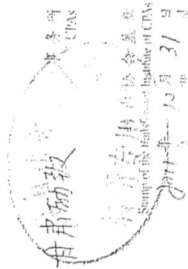


中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

甘肃励致致远会计师事务所
Gansu Lishi Zhiyuan Accounting Firm
2016.3.31

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

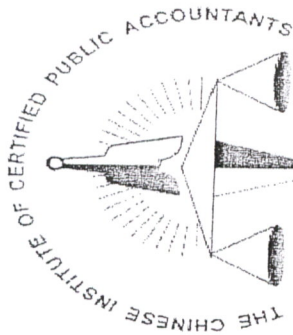
转出协会盖章
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 Full name 何鹏举
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1966年05月04日
工作单位 Working unit 甘肃励致致远会计师事务所
身份证号码 Identify card No. 620102660504583



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.

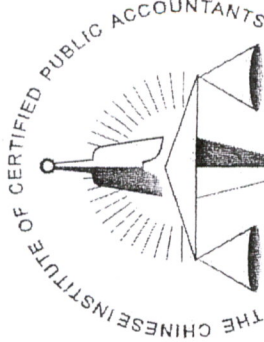


年度检验登记

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.



姓名	马琰
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1977年8月18日
Date of birth	
工作单位	甘肃励致安远会计师事务所
Working unit	
身份证号码	62010319770818264X
Identity card No.	