

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 004 号

2018 年定西市棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002651894

防伪编号: 09312018090002651894

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第004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: 2018-08-24

报备时间: 2018-09-05 11:40

签名注册会计师: 何鹏举

李满昊

2018年定西市棚户区改造专项债券 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 004 号

2018 年定西市棚户区改造专项债券

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 年定西市各县区共 18 个棚户区改造项目（以下简称“该项目”）的项目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》相关棚户区改造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，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的定西市安定区及渭源县、陇西县、通渭县、临洮县、漳县共 18 个棚户区改造项目，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）棚户区改造项目共 18 个，计划总投资金额为 642,376.61 万元，其中自筹资金 577,376.61 万元，专项债券融资金额 65,000.00 万元。假设

融资利率为 4.5%，期限为 7 年，每年年末支付利息（按单利计息），第 7 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	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第二年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第三年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第四年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第五年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第六年	65,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
第七年	65,000.00	65,000.00	0.00	4.50%	2,925.00
合计		65,000.00			20,475.00

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年定西市各县（区）棚户区改造中心棚户区改造包括 18 个项目，情况如下表：

序号	区划	项目名称	棚改范围	总投资（万元）
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	安定区交通路	19,844.00
2	安定区	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	安定区气象新村	11,284.00
3	安定区	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	安定区西岩路	11,018.00
小计				42,146.00
4	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	首阳路片区一中南侧	120,000.00
5	渭源县	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	北环路片区北环路东侧	137,596.00
6	渭源县	渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	清源路北侧	17,141.30
小计				274,737.30
7	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	东至：现有巷道（距药王路约 175 米），西至：规划药王路西边线，南至：人民西路（文峰镇人民政府），北至：铁路专用线	12,377.01
8	陇西县	陇西县迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	东至：拟建文昌路，西至：文兴街，南至：自然山体，北至：崇文中学	37,789.76
9	陇西县	陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区(城中村)改造项目	东至：复兴街，西至：渭州路，南至：三元街，北至：人社局办公楼	36,642.00

序号	区划	项目名称	棚改范围	总投资(万元)
小计				86,808.77
10	通渭县	通渭县东城片区(城中村)棚户区改造项目	①东起火车站西路,西至亭家河,南起规划路南侧红线,北至牛谷河南岸②东起规划东城路东侧边线,西至规划东城路西侧边线,南至牛谷河南岸,北至规划北环路	30,066.19
11	通渭县	通渭县南街片区(城中村)棚户区改造项目	①东起襄和路,南至教育局北墙,西至射堡亭小区北墙,北至文昌街②东起政府招待所西墙,西至佳宇住宅小区东墙,南至射堡亭小区北墙,北至文昌街	16,669.43
12	通渭县	通渭县车站路周边(城中村)棚户区改造项目	东至车站中路,南至马庄社,西至运家住宅小区,北至县政协	10,632.89
小计				57,368.51
13	临洮县	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	东至文峰北路,南至银百盛酒店,西至道路,北路紫云名都住宅小区	25,000.00
14	临洮县	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	东至居民区,南至东大街,西至小吃城,北至巷道	60,000.00
15	临洮县	临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目	东至公园路,南至东大街,西至住宅,北至怡景苑住宅小区	22,500.00
16	临洮县	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	东至文峰北路,南至五里铺西路,西至文峰小学,北至农业大厦	30,300.00
17	临洮县	临洮县城东家园AB区棚户区改造项目	东至东外环路,西均至城市用地,北至文峰东路,南至居民区	25,866.00
小计				163,666.00
18	漳县	文苑北路棚户区改造项目	东至文苑路东侧,西至陈庄路,南至贵清路,北至无阳路	17,650.03
小计				17,650.03
合计				642,376.61

相关棚户区改造单位根据定西市棚改项目所在县(区)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棚户区改造项目价格的增长,即增速6%。

2、销售产生的净现金流入

假设相关棚户区改造单位的18个项目所腾空的土地,自融资开始日起七年内开始挂牌交易,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长,以融资开始日起七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	区划	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%
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	25,158.55	24,874.55	24,592.15
2	安定区	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	15,552.19	15,376.62	15,202.06
3	安定区	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	14,039.38	13,880.89	13,723.30
小计			54,750.12	54,132.06	53,517.51
4	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	29,110.81	28,619.26	28,133.29
5	渭源县	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	7,737.22	7,606.58	7,477.41
6	渭源县	渭源县清源路片区棚户区改造项目 渭水润园 A 区三期项目	3,915.18	3,870.99	3,827.04
小计			40,763.21	40,096.83	39,437.74
7	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	1,206.62	1,199.79	1,192.96
8	陇西县	陇西县迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	3,441.10	3,421.62	3,402.14
9	陇西县	陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区(城中村)改造项目	12,526.48	12,314.97	12,105.85
小计			17,174.20	16,936.38	16,700.95
10	通渭县	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	9,403.86	9,297.70	9,192.15
11	通渭县	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	6,026.85	5,958.82	5,891.17
12	通渭县	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	2,124.09	2,100.10	2,076.26
小计			17,554.80	17,356.62	17,159.58
13	临洮县	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	6,758.29	6,644.17	6,531.35
14	临洮县	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目			
15	临洮县	临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目	10,218.48	10,045.94	9,875.35
16	临洮县	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	11,222.25	11,032.76	10,845.41
17	临洮县	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目			
小计			28,199.02	27,722.87	27,252.11
18	漳县	文苑北路棚户区改造项目	3,756.05	3,650.95	3,548.21
小计			3,756.05	3,650.95	3,548.21
合计			162,197.40	159,895.71	157,616.10

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本金和利息情况

本次融资项目收益为腾空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建设金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.90 倍，其中：安定区 2.38 倍、渭源县 2.07 倍、陇西县 1.31 倍、通渭县 6.67 倍、临洮县 1.16 倍、漳县 1.43 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87 倍，其中：安定区 2.35 倍、渭源县 2.03 倍、陇西县 1.29 倍、通渭县 6.60 倍、临洮县 1.14 倍、漳县 1.39 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84 倍，其中：安定区 2.33 倍、渭源县 2.00 倍、陇西县 1.27 倍、通渭县 6.52 倍、临洮县 1.12 倍、漳县 1.35 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 (土地出让收益)
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,925.00	2,925.00	4,647.72
第二年		2,925.00	2,925.00	76,220.10
第三年		2,925.00	2,925.00	77,573.53
第四年		2,925.00	2,925.00	
第五年		2,925.00	2,925.00	3,756.05
第六年		2,925.00	2,925.00	
第七年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	162,197.40
本息覆盖倍数	1.90			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、安定区	17,500.00	5,512.50	23,012.50	54,750.12	2.38

县区	借贷本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
二、渭源县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	40,763.21	2.07
三、陇西县	10,000.00	3,150.00	13,150.00	17,174.20	1.31
四、通渭县	2,000.00	630.00	2,630.00	17,554.80	6.67
五、临洮县	18,500.00	5,827.50	24,327.50	28,199.02	1.16
六、漳县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,756.05	1.43
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	162,197.40	1.90

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 (土地出让收益)
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,925.00	2,925.00	4,621.41
第二年		2,925.00	2,925.00	75,359.67
第三年		2,925.00	2,925.00	76,263.68
第四年		2,925.00	2,925.00	
第五年		2,925.00	2,925.00	3,650.95
第六年		2,925.00	2,925.00	
第七年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	159,895.71
本息覆盖倍数	1.87			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、安定区	17,500.00	5,512.50	23,012.50	54,132.06	2.35
二、渭源县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	40,096.83	2.03
三、陇西县	10,000.00	3,150.00	13,150.00	16,936.38	1.29
四、通渭县	2,000.00	630.00	2,630.00	17,356.62	6.60
五、临洮县	18,500.00	5,827.50	24,327.50	27,722.87	1.14
六、漳县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,650.95	1.39
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	159,895.71	1.87

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 (土地出让收益)
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		2,925.00	2,925.00	4,595.10
第二年		2,925.00	2,925.00	74,504.13
第三年		2,925.00	2,925.00	74,968.67
第四年		2,925.00	2,925.00	-
第五年		2,925.00	2,925.00	3,548.21
第六年		2,925.00	2,925.00	
第七年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	157,616.10
本息覆盖倍数	1.84			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、安定区	17,500.00	5,512.50	23,012.50	53,517.51	2.33
二、渭源县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	39,437.75	2.00
三、陇西县	10,000.00	3,150.00	13,150.00	16,700.95	1.27
四、通渭县	2,000.00	630.00	2,630.00	17,159.58	6.52
五、临洮县	18,500.00	5,827.50	24,327.50	27,252.11	1.12
六、漳县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,548.21	1.35
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	157,616.11	1.84

四、还本付息的测算

根据上述测算,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的定西市各县(区)18个棚户区改造项目,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,预期项目收益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

(此页无正文)

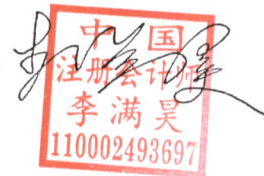
甘肃励致安远会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·兰州

二〇一八年八月二十四日

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) 8437847 8465042 8432190 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

本次预测以相关棚户区改造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、土地出让价格及房屋销售价格正常范围内变动。

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、安定区

安定区共 3 个项目，实施单位情况及项目情况：

(1) 项目实施单位基本情况

单位名称：定西市安定区凤城建设管理有限公司

单位住所：定西市安定区中华路 37 号

单位性质：国有独资

法定代表人：蒋焱

注册资本：14180 万元人民币

经营范围：负责城乡基础设施、农田水利项目的建设、管理和经营；负责授权范围内国有资产的管理和经营；对城镇规划区内的土地进行前期开发、整理、储备和经营；组织实施保障性安居工程建设；组织实施城乡基础设施建设项目的招商引资。

（2）项目概况

①安定区交通路及周边棚户区改造项目

项目建设地点位于安定区交通路，项目东至天定高速，南至职中路，西至交通路，北至建材路。项目总投资 19,844.00 万元，总用地面积 153410.00 平方米，总建筑面积 322161.00 平方米，总安置户数为 400 户。项目容积率 2.15，绿化率 38%，建筑密度 25.4%。

该项目腾空土地面积 153410.00 平方米，规划用途为城市道路建设及商品房开发，可出让土地面积 128000.64 平方米，容积率 2.1，计划建筑面积 268934.00 平方米。

②安定区气象新村及周边棚户区改造项目

项目建设地点位于安定区气象新村，项目东至 D 区规划区，南至西河，西至江夏名城，北至英才中学。项目总投资 11,284.00 万元，总用地面积 306820.00 平方米，总建筑面积 650458.00 平方米，总安置户数为 190 户。项目容积率 2.2，绿化率 39%。

该项目腾空土地面积 76,667.05 平方米，规划用途为城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发，可出让土地面积 76667.05 平方米，容积率 2.12，计划建筑面积 162614.00 平方米。

③安定区西岩新村及周边棚户区改造项目

项目建设地点位于安定区西岩路，项目东至南环路，南至 701 部队及定临公路城区段，西至西河渠，北至公园路。项目总投资 11,018.00 万元，总用地面积 253460.00 平方米，总建筑面积 542404.00 平方米，总安置户数为

200 户。项目容积率 2.3，绿化率 39%。

该项目腾空土地面积 65333.66 平方米，规划用途为城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发，可出让土地面积 65333.66 平方米，容积率 2.14，计划建筑面积 139,883.00 平方米。

2、渭源县

渭源县共 3 个项目，实施单位情况及项目情况：

（1）渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国国际城建设项目

①项目实施单位基本情况

单位名称：甘肃信义房地产开发有限公司渭源分公司

单位住所：甘肃省定西市渭源县清源镇西三路西美国国际城售楼部

单位性质：有限责任公司

法定代表人：方云娥

注册资本：壹亿元人民币

经营范围：房地产开发、销售与租赁

②项目概况

渭源县首阳路片区一中南侧暨西美国国际城建设项目，建设地点东至西三路，西至西二路，南临渭河，北临首阳路。项目总投资 12 亿元，规划总用地面积 450000 平方米(合 325 亩)，项目分为 A、B1、B2、B3、C、D 六个区，项目建设用地总面积 216667.75 平方米。总建筑面积 429,407.73m²，（地上建筑面积 374524.66 平方米，地下建筑面积 54883.07 平方米，项目容积率 1.948，绿化率 30.50%，建筑密度 29.01%。

该项目腾空土地面积 146667.40 平方米，规划用途为城市商品房开发，可出让土地面积 146667.40 平方米，容积率 1.95。

（2）渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目

①项目实施单位基本情况

单位名称：渭源县天华房地产开发有限责任公司

单位住所：渭源县万家福下岗职工再就业 7 号楼 432 室

单位性质：自然人独资

法定代表人：李鑫

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：房地产开发、商品房销售

②项目概况

渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目，建设地点位于渭源县城，东至西二路，西至北环路，南临北环路，北临山体。项目概算总投资 137,596.00 万元，总用地面积 94000.47 平方米，总建筑面积 424437.00 平方米。其中地上建筑面积 372936.00 平方米，地下建筑面积 51501.00 平方米，总居住户数为 2911 户。项目容积率 1.726，绿化率 33.62%，建筑密度 28%。

该项目腾空土地面积 32000.16 平方米，规划用途为城市道路建设及商品房开发，可出让土地面积 32000.16 平方米，容积率 1.726。

（3）渭源县清源路片区棚户区改造项渭水润园 A 区三期项目

①项目实施单位基本情况

单位名称：渭源县圣举房地产开发有限责任公司

单位住所：甘肃省渭源县清源镇清源路北侧渭水润园小区 1 号商服 4 号仿古阁楼 5 层

单位性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：王渭平

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：房地产开发经营

②项目概况

渭源县清源路北侧棚户区（城中村）改造渭水润园 A 区三期工程，项目建设地点东至渭宝家园住宅小区，西至渭水润园小区二期，南临清源路，北临滨河南路，项目总投资 17,141.30 万元，总用地面积 32666.83 平方米，总建筑面积 47407.96 平方米。其中地上建筑面积 37172.42 平方米，地下建筑面积 10235.54 平方米，总居住户数为 232 户。项目容积率 2.5，绿化率

30.4%，建筑密度 34.98%。

该项目腾空土地面积 16666.75 平方米，规划用途为城市商品房开发，可出让土地面积 16666.75 平方米，容积率 2.5。

3、陇西县

陇西县共 3 个项目，实施单位情况及项目情况：

（1）项目实施单位基本情况

单位名称：陇西万家置业有限责任公司

单位住所：甘肃省定西市陇西县巩昌镇崇文路强陇综合楼 C 段 501 室

单位性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：李满春

注册资本：10000 万人民币

经营范围：房地产开发经营；物业管理；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）项目概况

①陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目

项目建设地点位于文峰镇尉家店，东至现有巷道（距药王路约 175 米），西至规划药王路，南至人民西路（文峰镇人民政府），北至铁路专用线，共拆迁 74 户，项目总投资为 12,377.01 万元，安置住房统筹购买面积 14800.00 平方米，安置套数 125 套。

该项目腾空土地面积 21600.00 平方米，规划用途为城市商品房开发，可出让土地面积 21600.00 平方米。

②陇西县迎春堡村棚户区（城中村）改造项目

项目建设地点文峰镇迎春堡村，东至拟建文昌路，西至文兴街，南至自然山体，北至崇文中学，共拆迁 267 户，项目总投资为 37,789.76 万元，安置住房统筹购买面积 50040.00 平方米，安置套数 420 套。

该项目腾空土地面积 61600.00 平方米，规划用途为城市商品房开发，可出让土地面积 61600.00 平方米。

③陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目

项目建设地点巩昌镇渭州路东侧，东至复兴街，西至渭州路，南至三元街，北至人社局办公楼，共拆迁 339 户，拆迁总面积 6.33 万平方米，其中：住宅 5.06 万平方米，非住宅 1.27 万平方米，新建安置建筑面积为 2.9 万平方米，其中：住宅建筑面积 2.34 万平方米，商业建筑面积 0.45 万平方米，配套用房建筑面积 0.11 万平方米，回购安置面积为 3.49 万平方米，非住宅货币补偿面积为 1.27 万平方米，同时周边配套建设基础设施。

项目总投资为 36,642.00 万元，规划用途为城市商品房开发，容积率 3，项目总占地面积 124667.29 平方米，其中 68120.34 平方米拆迁完成的土地已于 2017 年、2018 年 4 月分 3 次挂牌转让，本次计划对项目规划范围内剩余可转让的土地 55648.00 平方米进行项目收益与融资自求平衡评价。

4、通渭县

通渭县共3个项目，实施单位情况及项目情况：

（1）项目实施单位基本情况

单位名称：通渭县城投房地产开发有限责任公司

单位住所：甘肃省定西市通渭县文化街后街南二楼

单位性质：国有独资

法定代表人：祁旺胜

注册资本：壹仟壹佰壹拾万元人民币

经营范围：房地产开发及经营（凭许可证经营）

（2）项目概况

①通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目

项目建设地点位于通渭县平襄镇东城片区，该项目腾空土地为2块，位于牛谷河两岸，牛谷河南岸地块东至火车站西路，西至李家河，南至规划路南侧红线，北至牛谷河南岸；牛谷河北岸地块东至规划东城路东侧边线，西至规划东城路西侧边线，南至牛谷河北岸，北至规划北环路。项目总投资 30,066.19 万元，总用地面积 48560.24 平方米，拆迁总建筑面积 63664.00 平方

米，项目总设计住宅户数380户，项目容积率2.5。

该项目腾空土地面积48560.24平方米，规划用途为商品房开发，可出让土地面积48560.24平方米，容积率2.5。

②通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目

项目建设地点位于通渭县平襄镇南街片区，该项目腾空土地为2块，位于文昌街南侧，一块东起襄和路，南至教育局北墙，西至射堡亭小区北墙，北至文昌街；另一块东起政府招待所西墙，西至佳宇住宅小区东墙，南至射堡亭小区北墙，北至文昌街。项目总投资16,669.43万元，项目规划总用地面积30480.15平方米，拆迁总建筑面积37833.00平方米，项目总设计住宅户数240户，项目容积率4.93。

该项目腾空土地面积30480.15平方米，规划用途为商品房开发，可出让土地面积30480.15平方米，容积率4.93。

③通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目

建设地点位于通渭县平襄镇原定西交通运输有限责任公司通渭汽车站、通渭县供销合作社联合社及供销合作社职工家属院，项目总投资 10,632.89 万元，项目规划用地面积 10420.05 平方米，拆迁总建筑面积 28355.00 平方米，项目总设计住宅户数 106 户，项目容积率 1.55。

该项目腾空土地面积 10420.05 平方米，规划用途为商品房开发，可出让土地面积 10420.05 平方米，容积率 1.55。

5、临洮县

临洮县共 5 个项目，实施单位情况及项目情况：

（1）项目实施单位基本情况

单位名称：临洮县城市投资开发有限公司

单位住所：临洮县东大街 6 号单位性质：国有控股

法定代表人：何立荣

注册资本：19010 万元人民币

经营范围：对授权的非公有性城市基础设施建设项目实行有偿投入、有

偿使用、有偿服务；负责经县政府授权的城市资产的经营与管理；负责管理和经营授权范围内的国有资产；会同县国土资源局对城市规划区的土地进行前期开发、整理、储备和经营；组织实施经济适用房、廉租房；组织实施城市建设项目招商引资；房地产开发、经营；车辆租赁服务；不动产租赁（以上各项国家禁止经营的除外，许可项目凭有效许可证经营）。

（2）项目概况

①临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目

项目建设地点东至文峰北路，南至银百盛酒店，西至道路，北路紫云名都住宅小区，项目总投资 25,000.00 万元，占地 27.1 亩，总建筑面积 65900.00 平方米，（商业建筑面积 10500.00 平方米，住宅建筑面积 43000.00 平方米，地下车库及设备用房 12400.00 平方米），容积率 2.94，建筑密度 28.01%，绿地率 30.2%。

该项目腾空土地面积 18066.76 平方米，规划用途为商品房开发，可出让土地面积 18066.76 平方米，容积率 2.94。

②临洮县城东大街北侧片区棚改项目

项目建设地点东至居民区，南至东大街，西至小吃城，北至巷道。项目总投资 60,000.00 万元，占地 48.1 亩，总建筑面积为 197547.86 平方米，其中：住宅面积 118035.8 平方米，商业面积 21202.85 平方米，城市阁楼 571 平方米，城市文化配套商业 9639.86 平方米。地下车库面积 45613.61 平方米；容积率 3.97，绿地率 26%。

该项整理土地 32,066.83 平方米于 2017 年 4 月 2 日完成挂牌转让。

③临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目

项目建设地点东至公园路，南至东大街，西至住宅，北至怡景苑住宅小区，占地 38.74 亩。项目总投资 22,500.00 万元，总建筑面积 56129.29 平方米其中住宅建筑面积 39945.64 平方米，商业建筑面积 7030.24 平方米，地下建筑面积 9153.41 平方米。容积率 1.97，建筑密度 23.19%，绿地率 31.51%。

该项目腾空土地面积 25826.80 平方米，规划用途为商品房开发，可出

让土地面积 25826.80 平方米，容积率 1.97。

④临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目

项目建设地点东至文峰北路，南至五里铺西路，西至文峰小学，北至农业大厦，占地 45 亩。项目总投资 30,300.00 万元。总建筑面积 79900.00 平方米，住宅建筑面积 39700.00 平方米，商业建筑面积 10500.00 平方米，酒店建筑面积 13200.00 平方米，地下车库及设备用房面积 16500.00 平方米，容积率 2.61，绿地率 30.88%，建筑密度 26.76%。

该项目腾空土地面积 30000.15 平方米，规划用途为商品房开发，可出让土地面积 30000.15 平方米，容积率 2.61。

⑤城东家园 AB 区棚户区改造项目

项目建设地点东至东外环路，西均至城市用地，北至文峰东路，南至居民区，占地 46.8 亩。项目总投资 25866.00 万元。总建筑面积 86719.88 平方米，其中地上建筑面积 74903.08 平方米，地下建筑面积 12816.8 平方米。A 区容积率为 1.94，建筑密度 32.92%，绿地率为 30%；B 区容积率为 2.0，建筑密度 34.27%，绿地率 34.27%。

该项目整理土地 31,200.16 平方米于 2016 年 1 月 8 日完成转让。

6、漳县

漳县共 1 个项目，实施单位情况及项目情况：

(1) 项目实施单位基本情况

单位名称：漳县信泰投资有限责任公司

单位住所：甘肃省定西市漳县武阳路商贸街

单位性质：有限责任公司

法定代表人：乔良

注册资本：1600 万元人民币

经营范围：基础设施、供水、园林绿化、城市道路、市政基础设施及相关土地投资开发经营、物业管理（依法须经相关部门批准的项目，经相关部门批准后方可开展决议活动）

（2）项目概况

漳县文苑北路棚户区改造项目，东至文苑路东侧、西至陈庄路、南至贵清路、北至武阳路。估算总投资 17,650.03 万元，其中货币化安置投资 12,310.2 万元，资金来源为专项资金、自筹，债券，其中债券 2,000.00 万元、专项资金 1,045.02 万元。该项目通过对改造区内居民集中安置，整理剩余土地达到节约利用的目的，项目拆迁总户数 218 户，整理土地共 48000.24 平方米，公共设施及其他用地用 8666.71 平方米，可出让土地 39333.53 平方米。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

定西市本次融资涉及18个棚改项目，项目总投资642,376.61万元，各地块投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资（万元）
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	19,844.00
2	安定区	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	11,284.00
3	安定区	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	11,018.00
小计			42,146.00
4	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	120,000.00
5	渭源县	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	137,596.00
6	渭源县	渭源县清源路片区棚户区改造项渭水润园 A 区三期项目	17,141.30
小计			274,737.30
7	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	12,377.01
8	陇西县	陇西县迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	37,789.76
9	陇西县	陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区(城中村)改造项目	36,642.00
小计			86,808.77
10	通渭县	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	30,066.19
11	通渭县	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	16,669.43
12	通渭县	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	10,632.89
小计			57,368.51
13	临洮县	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	25,000.00
14	临洮县	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	60,000.00
15	临洮县	临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目	22,500.00

序号	区划	项目名称	总投资（万元）
16	临洮县	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	30,300.00
17	临洮县	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	25,866.00
小计			163,666.00
18	漳县	文苑北路棚户区改造项目	17,650.03
小计			17,650.03
合计			642,376.61

2、资金筹措方式

资金筹措方式为财政自筹资金及定西市棚户区改造专项债券资金。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让收入预测

根据棚户区改造项目腾空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，结合近年项目地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测定西市各县（区）棚户区改造项目腾空土地自融资开始起七年内出让时的价格及收入如下：

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积（亩）	土地单价（万元*亩）	出让土地回款（万元）
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	商品房开发	192.00	131.03	25,158.55
2	安定区	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	115.00	135.24	15,552.19
3	安定区	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	98.00	143.26	14,039.38
小计				405.00		54,750.12
4	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	商品房开发	220.00	132.32	29,110.81
5	渭源县	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	商品房开发	48.00	161.19	7,737.22
6	渭源县	渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	商品房开发	25.00	156.61	3,915.18
小计				293.00		40,763.21
7	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	商品房开发	32.40	37.24	1,206.62
8	陇西县	陇西县迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	商品房开发	92.40	37.24	3,441.10
9	陇西县	陇西县北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	商品房开发	83.47	150.07	12,526.48
小计				208.27		17,174.20
10	通渭县	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	商品房开发	72.84	129.1	9,403.86

序号	区划	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地单价(万元*亩)	出让土地回款(万元)
11	通渭县	通渭县南街片区(城中村)棚户区改造项目	商品房开发	45.72	131.82	6,026.85
12	通渭县	通渭县车站路周边(城中村)棚户区改造项目	商品房开发	15.63	135.9	2,124.09
小计				134.19		17,554.80
13	临洮县	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	商品房开发	27.10	249.38	6,758.29
14	临洮县	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	商品房开发			-
15	临洮县	临洮县公园路北段道路西侧片区棚户区改造项目	商品房开发	38.74	263.77	10,218.48
16	临洮县	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	商品房开发	45.00	249.38	11,222.25
17	临洮县	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	商品房开发			-
小计				110.84		28,199.02
18	漳县	文苑北路棚户区改造项目	商品房开发	59.00	63.66	3,756.05
小计				59.00		3,756.05
合计				1,210.30		162,197.40

2、项目收益预测

按自融资开始日起七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	区划	项目名称	规划性质	面积(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%
1	安定区	安定区交通路及周边棚户区改造项目	商品房开发	192	25,158.55	24,874.55	24,592.15
2	安定区	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	115	15,552.19	15,376.62	15,202.06
3	安定区	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	商品房开发	98	14,039.38	13,880.89	13,723.30
小计				405	54,750.12	54,132.06	53,517.51
4	渭源县	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	商品房开发	220	29,110.81	28,619.26	28,133.29
5	渭源县	渭源县北环路(片区)东段棚户区改造项目	商品房开发	48	7,737.22	7,606.58	7,477.41
6	渭源县	渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	商品房开发	25	3,915.18	3,870.99	3,827.04
小计				293	40,763.21	40,096.83	39,437.74
7	陇西县	陇西县文峰镇尉家店棚户区(城中村)改造项目	商品房开发	32.4	1,206.62	1,199.79	1,192.96

序号	区划	项目名称	规划性质	面积 (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%
8	陇西县	陇西县迎春堡村棚户区 (城中村)改造项目	商品房开发	92.4	3,441.10	3,421.62	3,402.14
9	陇西县	陇西县北关片区一期-渭 州路东侧棚户区改造(城 中村)项目	商品房开发	83.47	12,526.48	12,314.97	12,105.85
小计				208.27	17,174.20	16,936.38	16,700.95
10	通渭县	通渭县东城片区(城中 村)棚户区改造项目	商品房开发	72.84	9,403.86	9,297.70	9,192.15
11	通渭县	通渭县南街片区(城中 村)棚户区改造项目	商品房开发	45.72	6,026.85	5,958.82	5,891.17
12	通渭县	通渭县车站路周边(城中 村)棚户区改造项目	商品房开发	15.63	2,124.08	2,100.11	2,076.26
小计				134.19	17,554.79	17,356.62	17,159.58
13	临洮县	临洮县文峰北路西侧片 区棚户区改造项目	商品房开发	27.1	6,758.29	6,644.17	6,531.35
14	临洮县	临洮县城东大街北侧片 区棚户区改造项目	商品房开发				
15	临洮县	临洮县公园路北段道路 西侧片区棚户区改造项 目	商品房开发	38.74	10,218.48	10,045.94	9,875.35
16	临洮县	临洮县椒山西路北西侧片 区棚户区改造项目	商品房开发	45	11,222.25	11,032.76	10,845.41
17	临洮县	临洮县城东家园 AB 区棚 户区改造项目	商品房开发				
小计				110.84	28,199.02	27,722.87	27,252.11
18	漳县	文苑北路棚户区改造项 目	商品房开发	59	3,756.05	3,650.95	3,548.21
小计				59	3,756.05	3,650.95	3,548.21
合计				1210.3	162,197.40	159,895.71	157,616.10

根据上述测算，用于资金平衡的项目相关收益按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%为 162,197.40 万元，按 2018 年 GDP 增速 6%的 90%为 159,895.71 万元，按 2018 年 GDP 增速 6%的 80%为 157,616.10 万元。

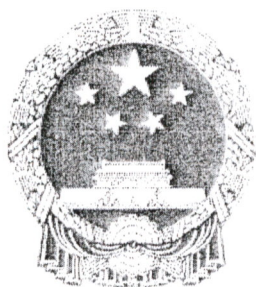
四、还本付息的测算

此次债券发行对应的棚户区改造项目总投资金额为 642,376.61 万元，其中自筹资金 577,376.61 万元，专项债券融资金额 65,000.00 万元。上述项目预计腾空土地 806,871.34 平方米，预计在 2025 年之前出让完毕，预计土地出让收益按 2018 年 GDP 增速 6%的 100%计算为 162,197.40 万元，按 2018 年 GDP 增速 6%的 90%计算为 159,895.71 万元，按 2018 年 GDP 增速 6%的 80%计算为 157,616.10 万元。融资成本测算方面，总融资金额 65,000.00 万

元，融资利息 20,475.00 万元，本息合计为 85,475.00 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.90 倍，其中：安定区 2.38 倍、渭源县 2.07 倍、陇西县 1.31 倍、通渭县 6.67 倍、临洮县 1.16 倍、漳县 1.43 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87 倍，其中：安定区 2.35 倍、渭源县 2.03 倍、陇西县 1.29 倍、通渭县 6.60 倍、临洮县 1.14 倍、漳县 1.39 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84 倍，其中：安定区 2.33 倍、渭源县 2.00 倍、陇西县 1.27 倍、通渭县 6.52 倍、临洮县 1.12 倍、漳县 1.35 倍。

根据上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收益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。



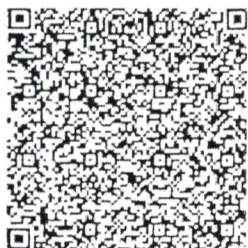


营业执照

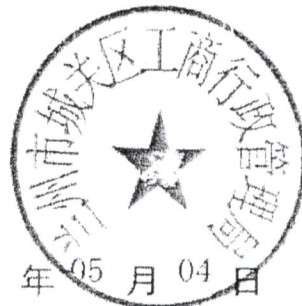
(副本)

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号凤鑫大厦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。***

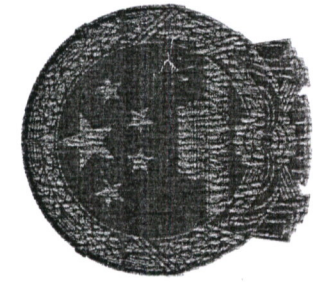


登记机关



2017 年 05 月 04 日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间



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》。

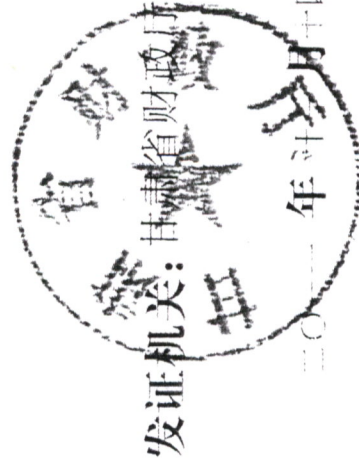
会计师事务所

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

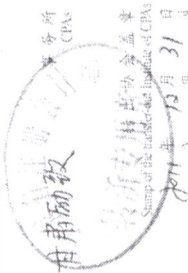


中华人民共和国财政部制

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

甘肅勵致會計師事務所
Gansu Lishi Accounting Firm
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年12月31日

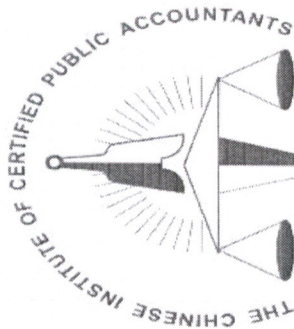
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年12月31日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年12月31日



中国注册会计师协会

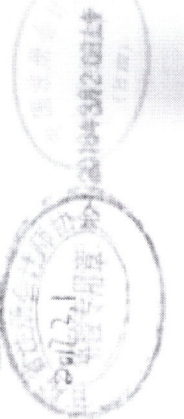
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



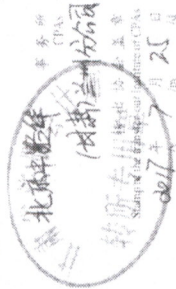
姓 Full name 何鹏举
性 Sex 男
出生日期 Date of birth 1966年05月04日

工作单位 Working unit 甘肃励致会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 620102660504583

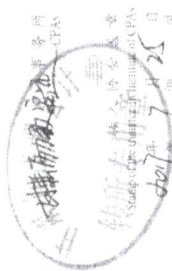


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

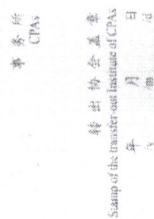


同意调入
Agree the holder to be transferred to

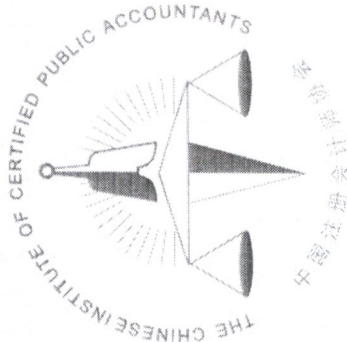
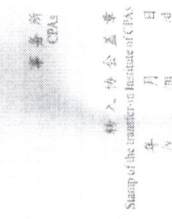


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



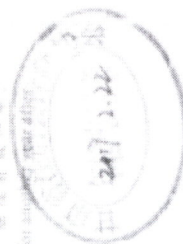
同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

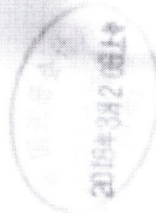
2016.2.25



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.2.25



姓名 Full Name 李满昊
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974年08月29日
工作单位 Working unit 北京中路华会计师事务所兰州分公司
身份证号码 Identity card No. 622429197408290034