

2018 年平凉市土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
倚天专评字(2018)第 012 号

天津倚天会计师事务所有限公司
Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co., Ltd

2018 年平凉市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

倚天专评字(2018)第 012 号

我们接受平凉市财政局委托,对 2018 年平凉市土地储备专项债券(以下简称“本期债券”)相关土地储备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。

本期债券相关土地储备项目涵盖五个市县,分别为平凉市土地收购储备中心、泾川县土地储备中心、崇信县土地收购储备中心、庄浪县土地储备中心、静宁县土地储备开发中心,涉及九个项目,分别为平凉市天门塬新区综合开发建设项目、泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目、崇信县东塬子综合项目、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目、静宁县宏远建材商贸交易中心项目、静宁县东关农贸交易市场项目、静宁县南环路二期住宅小区建设项目、静宁县西城区商业住宅小区建设项目。

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负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

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,本次评价的平凉市九个土地储备项目,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,实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下:

一、应付本息情况

平凉市土地储备项目计划融资 6.50 亿元，期限五年，截至目前为止，2018 年财政部发行的 5 年期国债利率为 4.27%，按照谨慎性原则假设融资利率 4.5%，按年付息，本金到期一次性偿还。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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
合计		65,000.00			14,625.00

二、项目出让产生的净现金流入情况

（一）基本假设条件及依据

根据甘肃省人民政府《甘肃省国有土地使用权出让收支管理办法》（甘肃省人民政府令第 42 号）文件、平凉市政府《关于进一步加强中心城市土地收购储备管理工作的意见》（平政办发【2010】155 号）和相关部门提供的说明，由平凉市人民政府对本期债券募集资金投资项目进行平衡，本次地块全部位于甘肃省平凉市，经查询中国土地市场网登载的土地出让信息，基准地价参考近年出让土地价格。在没有明确已出让地块具体容积率的情况下，使用已出让地块挂牌公告中的平均容积率来预测。

甘肃省平凉市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7%和 3.8%，近三年平均增速 6.13%，在平凉市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 6.5%，第一季度实际增速 3.6%。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速、第一季度实际增速孰低计算土地价格的增长，即增速 3.6%。

（二）出让产生的净现金流入

假设甘肃省平凉市涉及九个可出让项目，即：平凉市天门塬新区综合开发建设项目、泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目、崇信县东塬子综合项目、庄浪县水洛镇步行一条街建设项目、庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目、静宁县宏远建材商贸交易中心项目、静宁县东关农贸交易市场项目、静宁县南环路二期住宅小区建设项目、静宁县西城区商业住宅小区建设项目，自融资开始日起

第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑农业土地开发基金、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守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五年数据计算，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	项目名称	按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80%
一	平凉市本级			
1	天门塬新区综合开发建设项目	60,621.47	55,710.70	50,799.92
二	泾川县			
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	14,346.37	13,225.01	12,103.66
三	崇信县			
1	东塬子综合项目	10,242.85	9,392.16	8,541.48
四	庄浪县			
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	7,159.03	6,559.69	5,960.34
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	3,614.86	3,350.64	3,086.41
五	静宁县			
1	宏远建材商贸交易中心项目	12,187.95	11,350.16	10,512.36
2	东关农贸交易市场项目	8,529.54	7,902.26	7,274.99
3	南环路二期住宅小区建设项目	8,563.78	7,923.06	7,006.50
4	西城区商业住宅小区建设项目	18,482.64	16,549.28	14,615.91
	合计	143,748.48	131,962.96	119,901.58

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

（一）项目总体平衡情况

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建设金支付，项目建设金包含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的查询，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五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次发债总体覆盖情况：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.51。

表 1-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例计算土地价格的增速

的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目还款来源		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第二年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第三年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第四年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第五年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	143,748.48		
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	143,748.48	11,700.00	155,448.48
本息覆盖倍数	1.81					

表 2-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 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	借贷本息支付			项目还款来源		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第二年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第三年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第四年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第五年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	131,962.96		131,962.96
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	131,962.96	11,700.00	143,662.96
本息覆盖倍数	1.66					

表 3-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 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	借贷本息支付			项目还款来源		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第二年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第三年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第四年		2,925.00	2,925.00		2,925.00	2,925.00
第五年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	119,901.58		119,901.58
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	119,901.58	11,700.00	131,601.58
本息覆盖倍数	1.51					

（二）分区县项目平衡情况

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债平凉市内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的

100%比例计算土地价格的增速的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.87、泾川县本息覆盖倍数为 1.38、崇信县本息覆盖倍数为 1.67、庄浪县本息覆盖倍数为 1.76、静宁县本息覆盖倍数为 1.95；按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.72、泾川县本息覆盖倍数为 1.27、崇信县本息覆盖倍数为 1.53、庄浪县本息覆盖倍数为 1.62、静宁县本息覆盖倍数为 1.78；按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，平凉市本级本息覆盖倍数为 1.56、泾川县本息覆盖倍数为 1.16、崇信县本息覆盖倍数为 1.39、庄浪县本息覆盖倍数为 1.48、静宁县本息覆盖倍数为 1.61。

表 1-1: 按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	借贷本息支付			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	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	60,621.47	1.87
二	泾川县					
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	14,346.37	1.38
三	崇信县					
1	东源子综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	10,242.85	1.67
四	庄浪县			6,125.00	10,773.89	1.76
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	7,159.03	1.95
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,614.86	1.48
五	静宁县			24,500.00	47,763.91	1.95
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	12,187.95	1.66
2	东关农贸交易市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,529.54	1.74
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	8,563.78	1.75
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	18,482.64	2.51
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	143,748.48	1.81

表 2-1: 按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	借贷本息支付			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	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	55,710.70	1.72
二	泾川县					
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	13,225.01	1.27
三	崇信县					

序号	项目名称	借贷本息支付			土地相关收益	本息覆盖倍数
		本金归还	利息支付	本息合计		
1	东源子综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	9,392.16	1.53
四	庄浪县			6,125.00	9,910.32	1.62
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	6,559.69	1.78
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,350.64	1.37
五	静宁县			24,500.00	43,724.76	1.78
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	11,350.16	1.54
2	东关农贸交易市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,902.26	1.61
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,923.06	1.62
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	16,549.28	2.25
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	131,962.96	1.66

表 3-1：按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

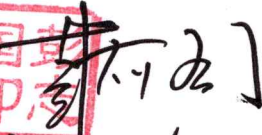
序号	项目名称	借贷本息支付			土地相关收益	本息覆盖倍数
		本金归还	利息支付	本息合计		
一	平凉市本级					
1	天门塬新区综合开发建设项目	26,500.00	5,962.50	32,462.50	50,799.92	1.56
二	泾川县					
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	8,500.00	1,912.50	10,412.50	12,103.66	1.16
三	崇信县					
1	东源子综合项目	5,000.00	1,125.00	6,125.00	8,541.48	1.39
四	庄浪县			6,125.00	9,046.76	1.48
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	3,000.00	675.00	3,675.00	5,960.34	1.62
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	2,000.00	450.00	2,450.00	3,086.41	1.26
五	静宁县			24,500.00	39,409.77	1.61
1	宏远建材商贸交易中心项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	10,512.36	1.43
2	东关农贸交易市场项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,274.99	1.48
3	南环路二期住宅小区建设项目	4,000.00	900.00	4,900.00	7,006.50	1.43
4	西城区商业住宅小区建设项目	6,000.00	1,350.00	7,350.00	14,615.91	1.99
	合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	119,901.58	1.51

天津倚天会计师事务所有限公司



中国·天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2018 年 9 月 6 日

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

本次预测以平凉市九个可出让土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年平凉市 GDP 的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年平凉市土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年平凉市 GDP3.6%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）单位基本情况

1.平凉市项目储备单位

单位名称：平凉市土地收购储备中心

平凉市土地收购储备中心成立于 2002 年，由原平凉地区行署办公室以平署办发〔2002〕52 号《关于印发平凉地区行政公署国土资源处职能配置、内设机构人员编制规定的通知》批准成立原平凉地区土地收购储备中心，确定为全额拨款事业单位。地改市后，为平凉市土地收购储备中心。主要职能为：代表市政府按照土地利用总体规划，有计划、有步骤的依法收购、储备土地，做好出让前的准备工作。负责中心城市规划区土地征收、征用、安置补偿。负责征收征用土地的资金及土地储备基金的管理。负责拟定土地收购储备政策。负责有关信访接待、政策听证及征地前的宣传教育等工作。中心共有编制 14 名，实有工作人员 11 名，下设 3 个科室，设中心主任 1 名（副县级），副主任 1 名，科长 6 名。至 2003 年以来，共征收土地 9785.55 亩，完成土地收益 26.4 亿元。

2.泾川县项目储备单位

单位名称：泾川县土地储备中心

2002年6月，泾川县土地储备中心成立，为科级事业单位，隶属泾川县国土资源局，核定事业编制6人，领导职数2名（正副主任各1名）。主要是受县政府或县国土局委托依据国土资源管理的相关法律法规、土地利用总体规划和城镇规划收回闲置或低效利用的土地，定期向社会发布供地信息，向县政府汇报收购储备的具体事务工作，加强政府对一级土地市场的垄断，真正实现“一个渠道进水，一个池子蓄水，一个龙头放水”的机制。为进一步培育、规范泾川县二、三级土地市场，加强土地资产管理、保障用地、节约集约用地、参与宏观调控，发挥土地资产效益、促进全县经济建设服务。

3.崇信县项目储备单位

单位名称：崇信县土地收购储备中心

崇信县土地收购储备中心为县国土资源局所属事业单位，2002年9月成立，副科级全额拨款事业单位。核定事业编制3名，领导职数1名（1正），实有在编在岗人员2人，配备副科级领导干部1名（1正）。法定代表人为梁建国，机构信用代码证号为B2062082300004450X，开户许可证号为8210-00295534，账号为662117014466600010，开户银行为甘肃银行股份有限公司崇信支行。

承担的行政职能：一是管理和监督城乡建设用地供应、政府土地储备、土地开发和节约集约利用情况；二是组织实施土地使用权出让、租赁、作价出资、转让工作；三是建立基准地价、标定地价等政府公示地价制度；四是承担报上级政府部门审批的改制企业国有土地资产处置。

4.庄浪县项目储备单位

单位名称：庄浪县土地储备中心

于2000年12月成立(庄政发(2000)99号),2016年根据庄机编办(2016)28号文件，庄浪县土地储备中心增加自收自支事业编制42名（从原房管所划转8名，新增34名），增加后共有自收自支编制46名。于2018年2月（平机编办发〔2018〕14号），升格为正科级事业单位。

其主要职责是：具体实施土地统一征用，为城镇建设、发展非公有制经济及时足额供应土地；按照《庄浪县土地利用总体规划》，在建设用地规划范围

内多种形式收购、储备土地；对土地征用费、造地费、开发复垦费、新增建设用地有偿费作为土地开发、复垦、整理项目的配套资金统一管理、统一使用；负责土地开发、复垦、整理项目的设计、立项、报批、实施管理工作。

5.静宁县项目储备单位

单位名称：静宁县土地储备开发中心

静宁县土地储备开发中心，科级全额事业单位。主要职责：负责组织全县行政区域内土地综合开发整理项目的立项、报批、资金筹集和具体实施；负责指导全县土地复垦、未利用土地开发等专项规划的实施和检查验收；负责组织实施国有土地整治和储备；负责完成上级业务主管部门下达的年度土地开发整理计划。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）平凉市天门塬新区综合开发建设项目

该地块四至范围为：东至甘沟河，西至太统路、南至高速公路，北至天门路。

（2）泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目，该地块分成二个小地块

1)地块一位于泾川县城城北新区，四至范围为东临耕地，南临平定高速，西临大云寺博物馆，北临西平铁路。

2)地块二位于泾川县城西，四至范围为东、南临汭河，西、北临王母宫景区。

（3）崇信县东塬子综合项目

该地块四至范围为：东至县老年养护院西墙，南至正丰饲料公司、职中二部等本墙；西至游客接待中心，北至汭河。

（4）庄浪县水洛镇步行一条街建设项目

该地块位于庄浪县水洛镇何马村，庄浪四小以东。

（5）庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目

该地块位于庄浪县循环经济产业园区，东至道路，西至滨河南路。

（6）静宁县宏远建材商贸交易中心项目

该地块四至范围为：北至工业园区支路，南至姚柳大桥，西至高速路，东

至次二路。

(7) 静宁县东关农贸交易市场项目

该地块位于城关镇东关村，四至范围为：东至静宁县供水公司、北至中街东路、西临东关东路、南临南河。

(8) 静宁县南环路二期住宅小区建设项目

该地块位于静宁县教育园区，四至范围为：南邻文凭山、东临峡门村部、西临教育园区道路、北临东关六社。

(9) 静宁县西城区商业住宅小区建设项目

该地块四至范围为：北建兴明珠小区、南临宝晟加油站、西临滨河路，东临南河。

2.项目内容与规模

(1) 平凉市天门塬新区综合开发建设项目

天门塬新区综合开发建设项目规划用途为商住和公共服务用地；计划从2018年11月实施，截止目前，已完成了天门塬新区综合开发建设项目的土地前期测量工作，绘制了勘测定界图；第一批次土地报批资料正在上报当中。

(2) 泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目

泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目规划占地348亩，该项目用地已上报省政府待批(用地批准后组织征收)，该项目已于2015年10月由泾川县发改局备案。该项目新建道路4.4KM，景区管理中心1处（面积3036平方米），游客接待中心1座（建筑面积3500平方米），公共卫生间2座，景区围墙1818.8米，停车场18000平方米，垃圾收集箱40个，新建绿化区域面积79447平方米，景区水景观1处5100平方米，配套实施给排水管道2.63KM，新建地下消防水池1座，电缆600米，箱式变电站2座，区域内室外配电柜12座，项目概算总投资8亿元。

(3) 崇信县东塬子综合项目

崇信县东塬子综合开发建设项目规划用途为商业、住宅和公共管理与公共服务用地，计划从2018年底开始启动土地储备征收工作。截止目前，已完成该项目前期准备工作，积极衔接规划部门对该地块进行详细规划，待详细规划确定后将及时进行出让。

(4) 庄浪县水洛镇步行一条街建设项目

项目同意在水洛镇何马村修建市政物流街一处，占地 8.3 万平方米，总建筑面积 15.5 万平方米，其中四层框架结构家俱、电器商场 1 幢 2.8 万平方米，四层框架结构百货、超市商场 1 幢 1.8 万平方米，三层框架结构高架桥商铺 8 幢 1 万平方米，特色步行街区 5.8 万平方米，十一层框剪结构楼 1 幢 1.6 万平方米，十八层框剪结构楼 1 幢 2.5 万平方米。项目总投资 4.2 亿元。

(5) 庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目

项目计划建成马铃薯全粉加工生产线 1 条，建成生产厂房 2 座 0.5 万平方米，保鲜冷藏库房 6 座 2.4 万平方米，原材料仓库 2 座 3 万平方米，分拣车间 1 座 0.6 万平方米，包装车间一座 0.8 万平方米，全粉成品库房 4 座 1.2 万平方米；修建二层框架结构检测检验中心 1 处 0.4 万平方米，二层结构电子商务交易中心 1 处 0.2 万平方米；修建三层结构框架办公楼 1 处 0.6 万平方米；并配套建成制冷设备库、配电室、地磅室、门房、工人活动场所等设施。总建筑面积 10.25 万平方米。

(6) 静宁县宏远建材商贸交易中心项目

项目计划建设静宁县宏远建材商贸交易中心，预计建筑面积 260,001.30 平方米。本项目于 2018 年 7 月开工建设。

(7) 静宁县东关农贸交易市场项目

项目计划建设静宁县东关农贸交易市场，预计建筑面积 194,667.64 平方米。计划 2018 年开工。

(8) 静宁县南环路二期住宅小区建设项目

项目计划建设静宁县南环路二期住宅小区，预计建筑面积 170,667.52 平方米。项目计划于 2018 年 10 月开工建设。

(9) 静宁县西城区商业住宅小区建设项目

项目计划建设静宁县西城区商业住宅小区，预计建筑面积 40 万平方米。本项目于 2018 年 6 月开工建设。

3.项目建设工期

项目建设期三至五年。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

1) 平凉市天门塬新区综合开发建设项目, 预计该地块土地整理成本约 30308.4 万元。包括征地补偿费 10160 万元, 地上房屋补偿费 10160 万元。不可预见费 1016 万元。各项规定费用 8972.40 万元。

2) 泾川县大云寺-王母宫大景区建设项目, 预计该地块土地整理成本约 8528 万元。

3) 崇信县东塬子综合项目, 预计该地块土地整理成本约 5000 万元。其中: 征地补偿款 3300 万元, 地上附着物补偿款 380 万元, 土地“五通一平”等相关费用 1320 万元。

4) 庄浪县水洛镇步行一条街建设项目, 预计该地块土地整理成本约 3100 万元。其中征地款 2300 万元, 地上附着物 800 万。

5) 庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目, 预计该地块土地整理成本约 3000 万元。拟收储成本约 3000 万元, 其中征地款 2400 万元。

6) 静宁县宏远建材商贸交易中心项目, 预计该地块土地整理成本约 10125 万元。

7) 静宁县东关农贸交易市场项目, 预计该地块土地整理成本约 6000 万元。

8) 静宁县南环路二期住宅小区建设项目, 预计该地块土地整理成本约 8150 万元。

9) 静宁县西城区商业住宅小区建设项目, 预计该地块土地整理成本约 21275 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和平凉市政府专项债券。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

根据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为 2018 年平凉市 GDP3.6% 增速。现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

元/平方米

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一	平凉市本级						
1	天门塬新区综合开发建设项目	1,500.00	1,554.00	1,609.94	1,667.90	1,727.95	1,790.15
二	泾川县						
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72
三	崇信县						
1	东塬子综合项目	400.00	414.40	429.32	444.77	460.79	477.37
四	庄浪县						
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	600.00	621.60	643.98	667.16	691.18	716.06
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	400.00	414.40	429.32	444.77	460.79	477.37
五	静宁县						
1	宏远建材商贸交易中心项目	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72
2	东关农贸交易市场项目	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72
3	南环路二期住宅小区建设项目	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72
4	西城区商业住宅小区建设项目	450.00	466.20	482.98	500.37	518.38	537.05

(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（分别以 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

第五年项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018 年平凉市 GDP 增幅 3.6%的 100%	2018 年平凉市 GDP 增幅 3.6%的 90%	2018 年平凉市 GDP 增幅 3.6%的 80%
一	平凉市本级			
1	天门塬新区综合开发建设项目	90,940.20	81,846.18	72,752.16
二	泾川县			
1	大云寺-王母宫大景区建设项目	20,765.87	18,689.29	16,612.70
三	崇信县			
1	东塬子综合项目	15,753.42	14,178.08	12,602.74
四	庄浪县			
1	庄浪县水洛镇步行一条街建设项目	11,098.95	9,989.05	8,879.16
2	庄浪县马铃薯全粉生产线建设项目	4,893.08	4,403.78	3,914.47
五	静宁县			
1	宏远建材商贸交易中心项目	15,514.73	13,963.26	12,411.79
2	东关农贸交易市场项目	11,616.16	10,454.54	9,292.93
3	南环路二期住宅小区建设项目	10,184.03	9,165.63	8,147.22
4	西城区商业住宅小区建设项目	21,481.83	19,333.65	17,185.46
	土地出让收入	202,248.28	182,023.45	161,798.62

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：预计土地价格增速为2018年平凉市GDP增速3.6%

第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	平凉市天 门峡新区 综合开发 建设项目	泾川县大 云寺-王 母宫大景 区建设项 目	崇信县东 塬子综合 项目	庄浪县水 洛镇步行 一条街建 设项目	庄浪县 马铃薯 全粉生 产线建 设项目	静宁县宏远建 材商贸交中 心项目	静宁县东 关农贸交 易市场项 目	静宁县南 环路二期 住宅小区 建设项目	静宁县西 城区商业 住宅小区 建设项目
一	出让土地回款	万元	90,940.20	20,765.87	15,753.42	11,098.95	4,893.08	15,514.73	11,616.16	10,184.03	21,481.83
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	60,621.47	14,346.37	10,242.85	7,159.03	3,614.86	12,187.95	8,529.54	8,563.78	19,599.59
1	土地出让收入	万元	90,940.20	20,765.87	15,753.42	11,098.95	4,893.08	15,514.73	11,616.16	10,184.03	21,481.83
2	农业土地开发基金	万元	1,016.01	464.00	440.00	124.00	379.00	400.00	238.65	326.00	851.00
3	上缴省级财政 (1*5%)	万元	4,547.01	1,038.29	787.67	554.95	244.65	775.74	580.81	509.20	1,074.09
4	保障性住房 (1*5%)	万元	4,547.01	1,038.29	787.67	554.95	244.65	775.74	580.81	509.20	1,074.09
5	项目总成本	万元	30,308.40	8,528.00	5,000.00	3,100.00	3,000.00	10,125.00	6,000.00	8,150.00	21,275.00
6	收益 (1-2-3-4-5)	万元	50,521.78	9,697.28	8,738.08	6,765.05	1,024.77	3,438.26	4,215.89	689.63	-2,792.36
7	农田水利建设基金 (6*10%)	万元	5,052.18	969.73	873.81	676.51	102.48	343.83	421.59	68.96	
8	教育基金 (6*10%)	万元	5,052.18	969.73	873.81	676.51	102.48	343.83	421.59	68.96	
9	土地收购储备 (6*20%)	万元	10,104.36	1,939.46	1,747.62	1,353.01	204.95	687.65	843.18	137.93	
10	以前年度被征地农民养老保险 (6*20%)	万元	10,104.36	1,939.46	1,747.62	1,353.01	204.95	687.65	843.18	137.93	
11	净收益 (6-7-8-9-10)	万元	20,208.71	3,878.91	3,495.23	2,706.02	409.91	1,375.30	1,686.36	275.85	-2,792.36
12	用于资金平衡土地相关收益 (5+9+11)	万元	60,621.47	14,346.37	10,242.85	7,159.03	3,614.86	12,187.95	8,529.54	8,563.78	18,482.64

测算表二：预计土地价格增速为2018年平凉市GDP增速3.6%的90%，即增幅3.24%

第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	平凉市天 门峡新区 综合开发 建设项目	泾川县大 云寺-王 母宫大景 区建设项 目	崇信县东 塬子综合 项目	庄浪县水 洛镇步行 一条街建 设项目	庄浪县马 铃薯全粉 生产线建 设项目	静宁县宏 远建材商 易中心项 目	静宁县东 关农贸市场 项目	静宁县南 环路二期 住宅小区 建设项目	静宁县西 城区商业 住宅小区 建设项目
一	出让土地回款	万元	81,846.18	18,689.29	14,178.08	9,989.05	4,403.78	13,963.26	10,454.54	9,165.63	19,333.65
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	55,710.70	13,225.01	9,392.16	6,559.69	3,350.64	11,350.16	7,902.26	8,013.84	18,439.57
1	土地出让收入	万元	81,846.18	18,689.29	14,178.08	9,989.05	4,403.78	13,963.26	10,454.54	9,165.63	19,333.65
2	农业土地开发基金	万元	1,016.01	464.00	440.00	124.00	379.00	400.00	238.65	326.00	851.00
3	上缴省级财政 (1*5%)	万元	4,092.31	934.46	708.90	499.45	220.19	698.16	522.73	458.28	966.68
4	保障性住房 (1*5%)	万元	4,092.31	934.46	708.90	499.45	220.19	698.16	522.73	458.28	966.68
5	项目总成本	万元	30,308.40	8,528.00	5,000.00	3,100.00	3,000.00	10,125.00	6,000.00	8,150.00	21,275.00
6	收益 (1-2-3-4-5)	万元	42,337.16	7,828.35	7,320.27	5,766.15	584.40	2,041.93	3,170.44	-226.94	-4,725.72
7	农田水利建设基金 (6*10%)	万元	4,233.72	782.84	732.03	576.61	58.44	204.19	317.04		
8	教育基金 (6*10%)	万元	4,233.72	782.84	732.03	576.61	58.44	204.19	317.04		
9	土地收购储备 (6*20%)	万元	8,467.43	1,565.67	1,464.05	1,153.23	116.88	408.39	634.09		
10	以前年度被征地农民养老保险 (6*20%)	万元	8,467.43	1,565.67	1,464.05	1,153.23	116.88	408.39	634.09		
11	净收益 (6-7-8-9-10)	万元	16,934.86	3,131.34	2,928.11	2,306.46	233.76	816.77	1,268.18	-226.94	-4,725.72
12	用于资金平衡土地相关收益 (5+9+11)	万元	55,710.70	13,225.01	9,392.16	6,559.69	3,350.64	11,350.16	7,902.26	7,923.06	16,549.28

测算表三：预计土地价格增速为2018年平凉市GDP增幅（3.6%）的80%，即增幅2.88%

第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	平凉市天 门塬新区 综合开发 建设项目	泾川县大 云寺-王 母宫大景 区建设项 目	崇信县东 塬子综合 项目	庄浪县 水洛镇 步行一 条街建 设项目	庄浪县 马铃薯 全粉生 产线建 设项目	静宁县宏远建 材商贸交易 中心项目	静宁县 东关农 贸市场 项目	静宁县南 环路二期 住宅小区 建设项目	静宁县西 城区商业 住宅小区 建设项目
一	出让土地回款	万元	72,752.16	16,612.70	12,602.74	8,879.16	3,914.47	12,411.79	9,292.93	8,147.22	17,185.46
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	50,799.92	12,103.66	8,541.48	5,960.34	3,086.41	10,512.36	7,274.99	7,463.90	17,279.55
1	土地出让收入	万元	72,752.16	16,612.70	12,602.74	8,879.16	3,914.47	12,411.79	9,292.93	8,147.22	17,185.46
2	农业土地开发基金	万元	1,016.01	464.00	440.00	124.00	379.00	400.00	238.65	326.00	851.00
3	上缴省级财政（1*5%）	万元	3,637.61	830.63	630.14	443.96	195.72	620.59	464.65	407.36	859.27
4	保障性住房（1*5%）	万元	3,637.61	830.63	630.14	443.96	195.72	620.59	464.65	407.36	859.27
5	项目总成本	万元	30,308.40	8,528.00	5,000.00	3,100.00	3,000.00	10,125.00	6,000.00	8,150.00	21,275.00
6	收益（1-2-3-4-5）	万元	34,152.54	5,959.43	5,902.46	4,767.24	144.02	645.61	2,124.98	-1,143.50	-6,659.09
7	农田水利建设基金（6*10%）	万元	3,415.25	595.94	590.25	476.72	14.40	64.56	212.50		
8	教育基金（6*10%）	万元	3,415.25	595.94	590.25	476.72	14.40	64.56	212.50		
9	土地收购储备（6*20%）	万元	6,830.51	1,191.89	1,180.49	933.45	28.80	129.12	425.00		
10	以前年度被征地农民养老保险（6*20%）	万元	6,830.51	1,191.89	1,180.49	933.45	28.80	129.12	425.00		
11	净收益（6-7-8-9-10）	万元	13,661.02	2,383.77	2,360.98	1,906.90	57.61	258.24	849.99	-1,143.50	-6,659.09
12	用于资金平衡土地相关收益（5+9+11）	万元	50,799.92	12,103.66	8,541.48	5,960.34	3,086.41	10,512.36	7,274.99	7,006.50	14,615.91

根据上述测算，在按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 143,748.48 万元；

同理计算，在按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 90% 即 3.24% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 131,962.96 万元；

同理计算，在按 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 80% 即 2.88% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 119,901.58 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的平凉市五个县市九个储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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，实现项目收益和融资自求平衡。



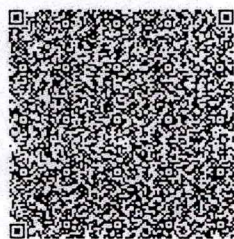
营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201027182424983

名称 天津倚天会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 天津市河东区富民路街西台大街38号（棉三创意街区1-208-3）
法定代表人 彭志国
注册资本 伍佰万元人民币
成立日期 一九九九年十一月二十六日
营业期限 1999年11月26日至 2024年11月25日
经营范围 服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、基建工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）



登记机关

此复印件与原件核对相符

2016年09月18日

委托方经办人

负责人

