

2018 年平凉市棚户区改造专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
倚天专评字(2018)第 013 号

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

2018 年平凉市棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

倚天专评字(2018)第 013 号

我们接受甘肃省平凉市财政局委托,对 2018 年平凉市棚户区改造专项债券(以下简称“本期债券”)相关棚户区改造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。

本期债券相关棚户区改造项目涵盖五个县区十个项目,分别为崆峒区棚户区改造汪家园西片区项目、泾川县棚户区改造城西片区项目、泾川县棚户区改造延风片区项目、崇信县棚户区改造东塬子片区(二区)项目、庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目、庄浪县农机公司片棚户区改造项目、静宁县 2014 年棚户区改造东关片区(一期)项目、静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区(一期)项目、静宁县 2014 年棚户区改造南关片区(一期)项目、静宁县 2017 年棚户区改造后街片区项目。

相关棚户区改造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,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的甘肃省平凉市十个棚户区改造项目,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

平凉市十个棚户区改造项目计划融资 5.00 亿元,期限七年,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	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第三年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第四年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第五年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第六年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第七年	50,000.00	50,000.00		4.50%	2,250.00
合计		50,000.00			15,750.00

(一) 基本假设条件及依据

根据甘肃省平凉市人民政府《平凉市人民政府关于平凉中心城区棚户区改造的实施意见》(平政发[2016]58 号)文件和甘肃省平凉市相关部门提供的说明,棚户区改造项目缴纳的土地出让金全部用于中心城区棚户区改造,主要用于棚户区改造筹集资本金、还本付息和基础设施配套建设等。由平凉市人民政府及各县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,经查询土地交易中心土地出让信息,基准地价参考近年出让土地价格。在已出让地块没有明确具体容积率的情况下,使用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%,第一季度实际增幅 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

假设甘肃省平凉市十个棚户区改造项目,即:崆峒区棚户区改造汪家园西片区项目、泾川县棚户区改造城西片区项目、泾川县棚户区改造延风片区项目、崇信县棚户区改造东塬子片区(二区)项目、庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目、庄浪县农机公司片棚户区改造项目、静宁县 2014 年棚户区改造东关片

区（一期）项目、静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）项目、静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）项目、静宁县 2017 年棚户区改造后街片区项目，自融资开始日起第七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 年甘肃省平凉市 GDP 增速 3.6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第七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七年数据计算，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

	项目	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	崆峒区			
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	17,984.29	16,179.30	14,374.31
二	泾川县			
1	泾川县棚户区改造城西片区	2,325.95	2,001.32	1,676.68
2	泾川县棚户区改造延风片区	12,163.22	10,562.17	8,961.13
三	崇信县			
1	崇信县棚户区改造东源子片区（二区）	12,273.38	11,030.64	9,787.90
四	庄浪县			
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	22,550.23	20,286.34	18,022.45
2	农机公司片棚户区改造项目	4,493.98	4,043.20	3,592.43
五	静宁县			
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	2,512.86	2,163.55	1,814.25
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	3,611.93	3,215.94	2,819.94
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	23,347.36	20,878.03	18,408.69
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	14,138.08	12,590.42	11,042.77
	合计	115,401.28	102,950.91	90,500.55

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。

根据甘肃省平凉市人民政府《平凉市人民政府关于平凉中心城区棚户区改造的实施意见》（平政发[2016]58 号）文件相关政策，棚户区改造项目缴纳的土地出让金全部用于中心城区棚户区改造，主要用于棚户区改造筹集资本金、还本付息和基础设施配套建设等。

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七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 年甘肃省平凉市 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 1.76；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 1.57；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 1.38。

表 1-1：按 2018 年甘肃省平凉市 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		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第二年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第三年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第四年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第五年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第六年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第七年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	115,401.28		
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	115,401.28	13,500.00	128,901.28
本息覆盖倍数	1.76					

表 2-1：按 2018 年甘肃省平凉市 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

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		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第二年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第三年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第四年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第五年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第六年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第七年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	102,950.91		102,950.91
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	102,950.91	13,500.00	116,450.91
本息覆盖倍数	1.57					

表 3-1：按 2018 年甘肃省平凉市 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

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		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第二年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第三年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第四年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第五年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第六年		2,250.00	2,250.00		2,250.00	2,250.00
第七年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	90,500.55		90,500.55
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	90,500.55	13,500.00	104,000.55
本息覆盖倍数	1.38					

（二）分区县项目平衡情况

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债甘肃省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，崆峒区本息覆盖倍数为 1.37、泾川县本息覆盖倍数为 2.20、崇信县本息覆盖倍数为 4.67、庄浪县本息覆盖倍数为 1.58、静宁县本息覆盖倍数为 1.66；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，崆峒区本息覆盖倍数为 1.23、泾川县本息覆盖倍数为 1.91、崇信县本息覆盖倍数为 4.19、庄浪县本息覆盖倍数为 1.42、静宁县本息覆盖倍数为 1.48；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，崆峒区本息覆盖倍数为 1.09、泾川县本息覆盖倍数为 1.62、崇信县本息覆盖倍数为 3.72、庄浪县本息覆盖倍数为 1.26、静宁县本息覆盖倍数为 1.30。

表 1-1：按 2018 年甘肃省平凉市 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	崆峒区					
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	10,000.00	3,150.00	13,150.00	17,984.29	1.37
二	泾川县			6,575.00	14,489.17	2.20
1	泾川县棚户区改造城西片区	1,000.00	315.00	1,315.00	2,325.95	1.77
2	泾川县棚户区改造延风片区	4,000.00	1,260.00	5,260.00	12,163.22	2.31
三	崇信县					
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	2,000.00	630.00	2,630.00	12,273.38	4.67

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		
四	庄浪县			17,095.00	27,044.21	1.58
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	11,000.00	3,465.00	14,465.00	22,550.23	1.56
2	农机公司片棚户区改造项目	2,000.00	630.00	2,630.00	4,493.98	1.71
五	静宁县			26,300.00	43,610.22	1.66
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	1,000.00	315.00	1,315.00	2,512.86	1.91
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	1,500.00	472.50	1,972.50	3,611.93	1.83
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	11,000.00	3,465.00	14,465.00	23,347.36	1.61
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	6,500.00	2,047.50	8,547.50	14,138.08	1.65
	合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	115,401.27	1.76

表 2-1：按 2018 年甘肃省平凉市 GDP 增速 3.6%的 90%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	崆峒区					
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	10,000.00	3,150.00	13,150.00	16,179.30	1.23
二	泾川县			6,575.00	12,563.49	1.91
1	泾川县棚户区改造城西片区	1,000.00	315.00	1,315.00	2,001.32	1.52
2	泾川县棚户区改造延风片区	4,000.00	1,260.00	5,260.00	10,562.17	2.01
三	崇信县					
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	2,000.00	630.00	2,630.00	11,030.64	4.19
四	庄浪县			17,095.00	24,329.54	1.42
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	11,000.00	3,465.00	14,465.00	20,286.34	1.40
2	农机公司片棚户区改造项目	2,000.00	630.00	2,630.00	4,043.20	1.54
五	静宁县			26,300.00	38,847.94	1.48
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	1,000.00	315.00	1,315.00	2,163.55	1.65
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	1,500.00	472.50	1,972.50	3,215.94	1.63
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	11,000.00	3,465.00	14,465.00	20,878.03	1.44
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	6,500.00	2,047.50	8,547.50	12,590.42	1.47
	合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	102,950.91	1.57

表 3-1：按 2018 年甘肃省平凉市 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	崆峒区					
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	10,000.00	3,150.00	13,150.00	14,374.31	1.09

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		
二	涇川县			6,575.00	10,637.81	1.62
1	涇川县棚户区改造城西片区	1,000.00	315.00	1,315.00	1,676.68	1.28
2	涇川县棚户区改造延风片区	4,000.00	1,260.00	5,260.00	8,961.13	1.70
三	崇信县					
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	2,000.00	630.00	2,630.00	9,787.90	3.72
四	庄浪县			17,095.00	21,614.88	1.26
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	11,000.00	3,465.00	14,465.00	18,022.45	1.25
2	农机公司片棚户区改造项目	2,000.00	630.00	2,630.00	3,592.43	1.37
五	静宁县			26,300.00	34,085.64	1.30
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	1,000.00	315.00	1,315.00	1,814.25	1.38
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	1,500.00	472.50	1,972.50	2,819.94	1.43
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	11,000.00	3,465.00	14,465.00	18,408.69	1.27
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	6,500.00	2,047.50	8,547.50	11,042.77	1.29
	合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	90,500.54	1.38

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

本次预测以甘肃省平凉市十个棚户区改造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年甘肃省平凉市 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 年甘肃省平凉市土地棚户区改造项目土地出让收益预测表（2018 年甘肃省平凉市 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.崆峒区项目单位

单位名称：平凉中心城区棚户区改造管理中心

2014 年，市、区联合成立了以市政府主要领导任组长的中心城市棚户区改造工作领导小组，组建了平凉中心城区棚户区改造管理中心，由区政府区长担任棚改中心主任，棚改中心为棚户区改造工作常设机构，独立办公，下设一办三组，即，综合办公室和规划编制组、征收安置组、司法保障组。同时，从市区相关部门单位抽调 268 人（其中：县级 20 人、正科级 32 人、副科级 48 人、一般干部 168 人）。

2016 年，市、区根据中心城区棚改工作实际，进一步优化调整了棚改中心组成人员，棚改中心下设“一办五组”，“一办”即综合办公室，内设办公室、财务科、业务科、法制信访科、宣传科 5 个科室；“五组”即规划编制组、认定组、

征收安置组、司法保障组、监督监察组，共抽调市、区各部门、单位干部 301 人参与棚户区改造土地及房屋征收和工程建设，其中县级干部 16 人、科级干部 57 人、一般干部 228 人。抽调市上干部 57 人（县级干部 9 人、科级干部 28 人、一般干部 20 人），区上 244 人（县级干部 7 人、科级干部 29 人、一般干部 208 人）。

2. 泾川县项目单位

单位名称：泾川县城关棚户区改造工程建设指挥部

2014 年 7 月，泾川县成立了以县长任总指挥、县委、人大、政府、政协分管领导为副总指挥，政府分管县长兼任指挥部办公室主任，住建、规划、国土、发改、财政、城市社区管委会和城关镇主要领导任副主任，下设综合协调、规划设计、征收安置、司法保障四个工作小组，指挥部组成人员 98 人，其中县级干部 5 人、科级干部 31 名、一般干部 62 名。统筹负责全县城关棚户区改造工作，具体包括棚户区改造项目规划、年度计划的申报；负责征收协议的签定、征收房屋的拆迁；负责全县棚户区改造项目的调研论证及负责改造房屋、土地的依法处置、依法裁决和依法强制执行等工作。

3. 崇信县项目单位

单位名称：崇信县棚户区改造管理中心

为推动全县棚户区改造项目顺利实施，2015 年 7 月 13 日县委、县政府组织成立崇信县棚户区改造管理中心，具体负责全县棚户区改造项目的组织实施，由分管领导任主任，并下发了崇办字〔2017〕47 号文件《关于成立崇信县棚户区改造管理中心的通知》。棚改中心下设 1 个办公室和 4 个工作组，具体负责棚户区改造过程中的协调调度、政策宣传、用地保障和司法保障等事宜。

2017 年 7 月 10 日，县委、县政府对棚户改改造管理中心进行了补充及调整，下发崇办〔2017〕36 号文件，增加了 2 个工作小组，棚改中心下设“一办六组”，具体负责棚户区改造过程中的协调调度、宣传报道、房屋征收、土地征收、司法保障、监督监察和拆违控违等事宜。

根据《崇信县 2018-2020 年棚户区改造规划》，崇信县实施的 2018-2020 年棚户区改造一期项目，其中 2018 年计划改造东塬子片区（二期），该项目已纳入甘肃省上报国家的 2018-2020 年棚户区改造计划，决定采取“政府购买服务”的方式

实施该项目，通过单一来源采购的采购方式，确定平凉市惠民投资开发有限责任公司作为承接主体，并签订《平凉市崇信县2018-2020年棚户区改造一期项目政府购买服务协议》，

4.庄浪县项目单位

单位名称：庄浪县县城棚户区改造管理中心

庄浪县县城棚户区改造管理中心，为棚户区改造工作常设机构，具体负责县城棚户区改造项目的组织实施。下设“一办三组”，工作人员从相关部门、单位抽调，脱离原单位工作，独立办公。组建一个综合办公室和三个职能小组，隶属于庄浪县棚户区改造工作领导小组，为棚户区改造工作常设机构，负责庄浪县城区棚户区改造项目的组织实施。

5.静宁县项目单位

单位名称：静宁县县城棚户区改造管理中心

静宁县于2014年成立了由县政府主要领导任组长、四大机关分管领导任副组长、各成员单位主要负责人为成员的县城棚户区改造工作领导小组，负责县城棚户区改造工作的组织领导、政策制定、协调调度、督查考核以及棚户区改造过程中重大、突出问题的研究解决。

静宁县县城棚户区改造管理中心，为棚户区改造工作的组织协调机构，具体负责县城棚户区改造项目的组织实施。棚改中心下设“两办六组”，工作人员由组织、人社部门从相关部门、单位抽调，脱离原单位工作，独立办公。“两办六组”即综合办公室、征收安置办公室、征收安置组、资金保障组、规划编制及安置房建设组、司法保障及信访维稳组、宣传报道组、监督监察组。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）崆峒区棚户区改造汪家园西片区项目

该项目四至范围为：东起水桥沟、西至平凉市崆峒区骨伤医院、南至和平医院、北至飞龙花园住宅小区。

（2）泾川县棚户区改造城西片区项目，该项目包括二处零散改造地块

1) 广场南侧区域四至范围为：东起人行家属楼，南至廉租楼住宅楼，北临北新街，西至泾崇路；

2) 石家巷区域东起青年路，南至石家巷，西至王府商城，北至工商局。

(3) 泾川县棚户区改造延风片区项目

该项目四至范围为：东北、西北临山，东南临汭河及南滨河景观大道。

(4) 崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）项目

该项目四至范围为：东至看守所，西至饲料公司、职教中心，南至 304 线东街延长线，北至畜牧局家属楼。

(5) 庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目

该项目四至范围为：该片区东起翠庭花苑，西至滨河路，北起车站路，南至汽修市场一期棚改。

(6) 庄浪县农机公司片棚户区改造项目

该项目四至范围为：东起锦盛花苑，西至南舒苑，北起泰和佳苑，南至车站路。

(7) 静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）项目

该项目四至范围为：东起畜牧局，西至东泉嘉园，南起东街，北至北环东路。

(8) 静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）项目

该项目四至范围为：东起成纪路，西至郭家巷子，南起成纪嘉园，北至 312 国道。

(9) 静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）项目

该项目四至范围为：东起西环路，西至西环支路，南起南环西路，北至规划新街西路。

(10) 静宁县 2017 年棚户区改造后街片区项目

该项目四至范围为：东起规划阿阳南路，西至人民巷，南起南环路，北至后街。

2.项目内容与规模

(1) 崆峒区棚户区改造汪家园西片区项目，项目总拆 390 户，整理土地 32.8 亩，房屋征收总面积 27825.56 平方米。涉及拆迁人口 1107 万元。

(2) 泾川县棚户区改造城西片区项目，项目总拆迁 192 户，整理土地共 52.8 亩。

(3) 泾川县棚户区改造延风片区项目, 项目总拆迁 380 户, 整理土地共 260.4 亩, 需要拆迁建筑面积 73210 平方米, 涉及拆迁人口 1710 人。

(4) 崇信县棚户区改造东塬子片区(二区)项目, 项目计划总拆迁 279 户, 整理土地 115.5 亩, 需要拆迁建筑面积 50135 平方米。

(5) 庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目, 项目总拆迁 350 户, 整理土地共 88.64 亩, 需要拆迁建筑面积 61247 平方米, 涉及拆迁人口 1336 人。

(6) 庄浪县农机公司片棚户区改造项目, 项目总拆迁 60 户, 整理土地共 13.77 亩, 需要拆迁建筑面积 7600 平方米, 涉及拆迁人口 212 人。

(7) 静宁县 2014 年棚户区改造东关片区(一期)项目。项目区现有土地面积 24.2 亩, 可用于出让 20.2 亩, 拆迁住户 56 户(全部为住宅, 临街带事实性经营用房), 拆迁建筑面积 12600 平方米, 其中住宅 9500 平方米, 非住宅 3100 平方米。

(8) 静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区(一期)项目, 项目区现有土地面积 28 亩, 拆迁住户 45 户(全部为住宅, 临街带事实性经营用房), 拆迁建筑面积 11005 平方米, 其中住宅 9105 平方米, 非住宅 1900 平方米。

(9) 静宁县 2014 年棚户区改造南关片区(一期)项目, 项目区现有土地面积 206 亩, 可用于出让 166 亩, 拆迁住户 290 户(全部为住宅, 临街带事实性经营用房), 拆迁建筑面积 65490 平方米, 其中住宅 57290 平方米, 非住宅 8200 平方米。

(10) 静宁县 2017 年棚户区改造后街片区项目, 项目区现有土地 100.50 亩(国有土地 21 亩, 集体土地 79.50 亩), 可用于出让 88.5 亩, 住户 300 户(全部为住宅), 需要拆迁建筑面积 48600 平方米(全部为住宅), 涉及拆迁人口 1229 人。

3. 项目建设的工期

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) 崆峒区棚户区改造汪家园西片区项目, 预计该地块土地整理成本约 9156.98 万元。

2) 泾川县棚户区改造城西片区项目, 预计该地块土地整理成本约 220.2 万元。

3) 泾川县棚户区改造延风片区项目, 预计该地块土地整理成本约 781.2 万元。

4) 崇信县棚户区改造东塬子片区(二区)项目, 土地预计整理成本为 15439.71 万元, 其中货币补偿费 9540.85 万元、拆迁费 5248.86 万元、征地费 550 万元、预备费 100 万元。

5) 庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目, 预计该地块土地整理成本约 1700 万元。

6) 庄浪县农机公司片棚户区改造项目, 预计该地块土地整理成本约 215 万元。

7) 静宁县 2014 年棚户区改造东关片区(一期)项目, 预计该地块土地整理成本约 3601 万元。

8) 静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区(一期)项目, 预计该地块土地整理成本约 2476 万元。

9) 静宁县 2014 年棚户区改造南关片区(一期)项目, 预计该地块土地整理成本约 11901 万元。

10) 静宁县 2017 年棚户区改造后街片区项目, 预计该地块土地整理成本约 12947 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甘肃省平凉市政府专项债券。

5. 资金平衡

根据甘肃省平凉市人民政府《平凉市人民政府关于平凉中心城区棚户区改造的实施意见》(平政发[2016]58 号)文件相关政策, 棚户区改造项目缴纳的土地出让金全部用于中心城区棚户区改造, 主要用于棚户区改造筹集资本金、还本付息和基础设施配套建设等。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推

出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.36%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚改是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，为贯彻落实中央城市工作会议提出的“到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”的部署要求，甘肃省平凉市人民政府提出，对棚户区改造统一规划，分步实施，进一步实施棚户区改造。

2.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 年甘肃省平凉市 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	第六年	第七年
一	崆峒区								
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	2,500.00	2,590.00	2,683.24	2,779.84	2,879.91	2,983.59	3,091.00	3,202.27
二	泾川县								
1	泾川县棚户区改造城西片区	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72	618.20	640.45

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
2	泾川县棚户区改造延风片区	500.00	518.00	536.65	555.97	575.98	596.72	618.20	640.45
三	崇信县								
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	400.00	414.40	429.32	444.77	460.79	477.37	494.56	512.36
四	庄浪县								
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	950.00	984.20	1,019.63	1,056.34	1,094.37	1,133.76	1,174.58	1,216.86
2	农机公司片棚户区改造项目	950.00	984.20	1,019.63	1,056.34	1,094.37	1,133.76	1,174.58	1,216.86
五	静宁县								
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	750.00	777.00	804.97	833.95	863.97	895.08	927.30	960.68
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	750.00	777.00	804.97	833.95	863.97	895.08	927.30	960.68
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	750.00	777.00	804.97	833.95	863.97	895.08	927.30	960.68
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	750.00	777.00	804.97	833.95	863.97	895.08	927.30	960.68

（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：

第七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	崆峒区			
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	20,055.43	18,049.89	16,044.35
二	泾川县			
1	泾川县棚户区改造城西片区	3,607.06	3,246.35	2,885.65
2	泾川县棚户区改造延风片区	17,789.35	16,010.42	14,231.48
三	崇信县			
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	13,808.20	12,427.38	11,046.56
四	庄浪县			
1	迎宾南路东片区棚户区改造项目	25,154.30	22,638.87	20,123.44
2	农机公司片棚户区改造项目	5,008.61	4,507.75	4,006.89
五	静宁县			
1	静宁县 2014 年棚户区改造东关片区（一期）	3,881.17	3,493.06	3,104.94
2	静宁县 2014 年棚户区改造高城寨片区（一期）	4,399.92	3,959.93	3,519.94
3	静宁县 2014 年棚户区改造南关片区（一期）	27,437.07	24,693.36	21,949.66
4	静宁县 2017 年棚户区改造后街片区	17,196.20	15,476.58	13,756.96
	土地出让收入	138,337.32	124,503.59	110,669.86

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第七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年甘肃省平凉市GDP增速3.6%

第七年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	泾川县棚户区改造城西区	泾川县棚户区改造延风片区	崇信县棚户区改造东塬子片区(二期)	庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目	庄浪县农机公司片棚户区改造项目	静宁县2014年棚户区改造东关片区(一期)	静宁县2014年棚户区改造高城寨片区(一期)	静宁县2014年棚户区改造南关片区(一期)	静宁县2017年棚户区改造后街片区
一	出让土地回款	万元	20,055.43	3,607.06	17,789.35	13,808.20	25,154.30	5,008.61	3,881.17	4,399.92	27,437.07	17,196.20
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	17,984.29	2,325.95	12,163.22	12,273.38	22,550.23	4,493.98	2,512.86	3,611.93	23,347.36	14,138.08
1	土地出让收入	万元	20,055.43	3,607.06	17,789.35	13,808.20	25,154.30	5,008.61	3,881.17	4,399.92	27,437.07	17,196.20
2	农业土地开发基金	万元	65.60	70.40	347.20	154.00	88.64	13.77	20.20	28.00	166.00	88.50
3	上缴省级财政(1*5%)	万元	1,002.77	180.35	889.47	690.41	1,257.71	250.43	194.06	220.00	1,371.85	859.81
4	保障性住房(1*5%)	万元	1,002.77	180.35	889.47	690.41	1,257.71	250.43	194.06	220.00	1,371.85	859.81
5	可返还土地成本(1-2-3-4)	万元	17,984.29	3,175.95	15,663.22	12,273.38	22,550.23	4,493.98	3,472.86	3,931.93	24,527.36	15,388.08
6	国家开发银行贷款	万元		850.00	3,500.00				960.00	320.00	1,180.00	1,250.00
7	用于资金平衡土地相关收益(5-6)	万元	17,984.29	2,325.95	12,163.22	12,273.38	22,550.23	4,493.98	2,512.86	3,611.93	23,347.36	14,138.08

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

第七年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	泾川县棚户区改造城西区	泾川县棚户区改造延风片区	崇信县棚户区改造东塬子片区(二区)	庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目	庄浪县农机公司片棚户区改造项目	静宁县2014年棚户区改造东关片区(一期)	静宁县2014年棚户区改造高城寨片区(一期)	静宁县2014年棚户区改造南关片区(一期)	静宁县2017年棚户区改造后街片区
一	出让土地回款	万元	18,049.89	3,246.35	16,010.42	12,427.38	22,638.87	4,507.75	3,493.06	3,959.93	24,693.36	15,476.58
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	16,179.30	2,001.32	10,562.17	11,030.64	20,286.34	4,043.20	2,163.55	3,215.94	20,878.03	12,590.42
1	土地出让收入	万元	18,049.89	3,246.35	16,010.42	12,427.38	22,638.87	4,507.75	3,493.06	3,959.93	24,693.36	15,476.58
2	农业土地开发基金	万元	65.60	70.40	347.20	154.00	88.64	13.77	20.20	28.00	166.00	88.50
3	上缴省级财政(1*5%)	万元	902.49	162.32	800.52	621.37	1,131.94	225.39	174.65	198.00	1,234.67	773.83
4	保障性住房(1*5%)	万元	902.49	162.32	800.52	621.37	1,131.94	225.39	174.65	198.00	1,234.67	773.83
5	可返还土地成本(1-2-3-4)	万元	16,179.30	2,851.32	14,062.17	11,030.64	20,286.34	4,043.20	3,123.55	3,535.94	22,058.03	13,840.42
6	国家开发银行贷款	万元		850.00	3,500.00				960.00	320.00	1,180.00	1,250.00
7	用于资金平衡土地相关收益(5-6)	万元	16,179.30	2,001.32	10,562.17	11,030.64	20,286.34	4,043.20	2,163.55	3,215.94	20,878.03	12,590.42

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

第七年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	泾川县棚户区改造城西区	泾川县棚户区改造延风片区	崇信县棚户区改造东塬子片区（二区）	庄浪县迎宾南路东片区棚户区改造项目	庄浪县农机公司棚户区改造项目	静宁县2014年棚户区改造关片区（一期）	静宁县2014年棚户区改造高城寨片区（一期）	静宁县2014年棚户区改造南关片区（一期）	静宁县2017年棚户区改造后街片区
一	出让土地回款	万元	16,044.35	2,885.65	14,231.48	11,046.56	20,123.44	4,006.89	3,104.94	3,519.94	21,949.66	13,756.96
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	14,374.31	1,676.68	8,961.13	9,787.90	18,022.45	3,592.43	1,814.25	2,819.94	18,408.69	11,042.77
1	土地出让收入	万元	16,044.35	2,885.65	14,231.48	11,046.56	20,123.44	4,006.89	3,104.94	3,519.94	21,949.66	13,756.96
2	农业土地开发基金	万元	65.60	70.40	347.20	154.00	88.64	13.77	20.20	28.00	166.00	88.50
3	上缴省级财政（1*5%）	万元	802.22	144.28	711.57	552.33	1,006.17	200.34	155.25	176.00	1,097.48	687.85
4	保障性住房（1*5%）	万元	802.22	144.28	711.57	552.33	1,006.17	200.34	155.25	176.00	1,097.48	687.85
5	可返还土地成本（1-2-3-4）	万元	14,374.31	2,526.68	12,461.13	9,787.90	18,022.45	3,592.43	2,774.25	3,139.94	19,588.69	12,292.77
6	国家开发银行贷款	万元		850.00	3,500.00				960.00	320.00	1,180.00	1,250.00
7	用于资金平衡土地相关收益（5-6）	万元	14,374.31	1,676.68	8,961.13	9,787.90	18,022.45	3,592.43	1,814.25	2,819.94	18,408.69	11,042.77

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 115,401.27 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 102,950.91 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 90,500.54 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的甘肃省平凉市五个县区十个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年甘肃省平凉市 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)

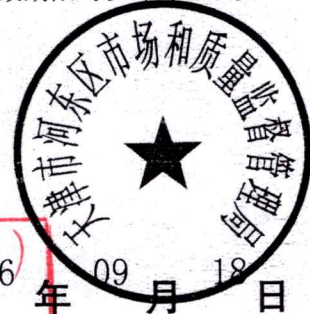
统一社会信用代码

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、建设工程概算、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(年 月 日) 2016 年 09 月 18 日
委托方经办人 审核人