

**2018 年庆阳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**

甘广合会专评[2018]第 007 号

甘肃广合会计师事务所有限公司

防伪条形码:



09312018080026451024

防伪编号: 09312018080026451024

报告文号: 甘广合会专评[2018]第007号

委托单位: 庆阳市财政局

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

报告日期: 2018-08-27

报备时间: 2018-08-29 10:45

签名注册会计师: 王海鹏

魏周军

2018年庆阳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

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

事务所电话: 13609350349

传 真: 0931-8405768-888

通 讯 地 址: 兰州市城关区张掖路街道静宁路351号保利大厦C座11层

电 子 邮 件: 2500805419@qq.com

事务所网址:



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>

甘肃广合会计师事务所有限公司

GANSU GUANGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

甘广合会专评[2018]第 007 号

2018 年庆阳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

庆阳市财政局：

我们接受委托，对庆阳市土地储备项目(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，本次评价的相关土地储备单位的 24 个土地储备项目，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

庆阳市 2018 年 24 个土地储备项目计划总投资金额为 188,436.84 万元，总融资金额 69,000.00 万元。

假设融资利率为 4%，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	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	69,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00
第二年	69,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00
第三年	69,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00
第四年	69,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00
第五年	69,000.00	69,000.00	-	4.00%	2,760.00
合计		69,000.00			13,800.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018年庆阳市土地储备项目包含24宗土地，分别位于庆阳市西峰区、庆城县、华池县、正宁县、宁县、镇原县、环县，具体如下：

1)庆阳市西峰区

庆阳市西峰区土地储备项目包含5块土地，分别为：xf201803B项目、xf201804B项目、xf201805B项目、xf201806B项目、xf201807B项目。

2)庆城县

庆城县土地储备项目涉及1块土地，为庆城县十万只肉羊加工繁育基地建设项目。

3)华池县

华池县土地储备项目涉及1块土地，为阳砭(老虎沟)土地收储项目。

4)正宁县

正宁县土地储备项目包含10块土地，分别为：原庆安中学置换土地项目、煤炭配送中心项目、黄帝文化研究基地项目、交通局南侧综合开发项目、永正加油站项目、五顷塬香炉山旅游开发项目、榆林子-宫河-周家综合改造项目、融诚集团项目、华腾制药厂项目、周家工业园区生物质发电项目。

5)宁县

宁县土地储备项目包含2块土地，分别为：和盛工业集中区工矿仓储项目、原瓦斜剧院住宅建设项目。

6)镇原县

镇原县土地储备项目包含2块土地，分别为：县城东区工业集中区开发(金龙村)项目、县城东区工业集中区开发(高庄村)项目。

7)环县

环县土地储备项目包含 3 块土地，分别为：西滩工业集中区二期土地征收及前期开发项目、文化产业园片区土地征收项目、环县城南新区曲子路以北土地征收及前期开发项目。

相关土地储备单位根据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，依据近三年庆阳市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

庆阳市 2015 至 2017 年全市生产总值(GDP)同比增长按可比价格计算，近三年平均增速为 4%。在庆阳市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 5%。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长，即增速 4%。

2、出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 24 个储备项目用地，自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

分别以 2018 年 GDP 目标增速(4%)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，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	按 2018 年 GDP 增速 4%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%
1	xf201803B 项目	175,791.00	158,211.90	140,632.80
2	xf201804B 项目	17,752.00	15,976.80	14,201.60
3	xf201805B 项目	53,082.00	47,773.80	42,465.60
4	xf201806B 项目	17,949.00	16,154.10	14,359.20
5	xf201807B 项目	24,655.00	22,189.50	19,724.00
6	庆城县十万只肉羊加工繁育基地建设项目	8,047.00	7,242.30	6,437.60
7	阳砭(老虎沟)土地收储项目	6,451.00	5,805.90	5,160.80
8	原庆安中学置换土地项目	1,270.00	1,143.00	1,016.00
9	煤炭配送中心项目	1,222.00	1,099.80	977.60
10	黄帝文化研究基地项目	3,869.00	3,482.10	3,095.20

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速 4%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%
11	交通局南侧综合开发项目	414.00	372.60	331.20
12	永正加油站项目	230.00	207.00	184.00
13	五顷塬香炉山旅游开发项目	1,827.00	1,644.30	1,461.60
14	榆林子、宫河、周家综合改造项目	2,026.00	1,823.40	1,620.80
15	融诚集团项目	556.00	500.40	444.80
16	华腾制药厂项目	236.00	212.40	188.80
17	周家工业园区生物质发电项目	2,094.00	1,884.60	1,675.20
18	和盛工业集中区工矿仓储项目	6,395.00	5,755.50	5,116.00
19	原瓦斜剧院住宅建设项目	243.00	218.70	194.40
20	县城东区工业集中区开发(金龙村)项目	6,286.00	5,657.40	5,028.80
21	县城东区工业集中区开发(高庄村)项目	6,286.00	5,657.40	5,028.80
22	西滩工业集中区二期土地征收及前期开发项目	8,766.00	7,889.40	7,012.80
23	文化产业园片区土地征收项目	6,555.00	5,899.50	5,244.00
24	环县城南新区曲子路以北土地征收及前期开发项目	18,888.00	16,999.20	15,110.40
合计		370,890.00	333,801.00	296,712.00

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，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 4%的 100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.48 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.03 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.58 倍。

表 1：按 2018 年 GDP 目标增速 4%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		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00

第二年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第三年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第四年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第五年	69,000.00	2,760.00	71,760.00	370,890.00	2,760.00	373,650.00
合计	69,000.00	13,800.00	82,800.00	370,890.00	13,800.00	384,690.00
本息覆盖倍数	4.48					

表 2：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 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		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第二年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第三年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第四年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第五年	69,000.00	2,760.00	71,760.00	333,801.00	2,760.00	336,561.00
合计	69,000.00	13,800.00	82,800.00	333,801.00	13,800.00	347,601.00
本息覆盖倍数	4.03					

表 3：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 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		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第二年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第三年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第四年		2,760.00	2,760.00		2,760.00	2,760.00
第五年	69,000.00	2,760.00	71,760.00	296,712.00	2,760.00	299,472.00
合计	69,000.00	13,800.00	82,800.00	296,712.00	13,800.00	310,512.00
本息覆盖倍数	3.58					

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，本次评价的庆阳市 24 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(4%)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



甘肃广合会计师事务所有限公司

中国·兰州

中国注册会计师：王海鹏



中国注册会计师：魏周军



二〇一八年八月二十七日

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近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据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，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、庆阳市西峰区共5个项目的实施单位情况：

单位名称：庆阳市土地收购储备中心

单位住所：庆阳市西峰区南苑路10号

单位性质：事业单位

法定代表人：张国锋

开办资金：266万元

宗旨和业务范围：实施土地征用、征收和储备供应，负责征用、征收土地的开发管理，建设占用耕地补充，土地招标、拍卖、挂牌出让被征收、征收土地的补偿、安置、拆迁等工作。

2、庆城县共1个项目的实施单位情况：

单位名称：庆城县土地收购储备中心

单位住所：庆城县北区

单位性质：事业单位

法定代表人：樊治渊

开办资金：2,120.00万元

宗旨和业务范围：负责全县国有土地的收购各类建设用地统征包干所有征购土地的统一使用和管理征购土地的挂牌出让、出租及地价的确定工作。

3、华池县共1个项目的实施单位情况：

单位名称：华池县土地收购储备中心

单位住所：华池县中街60号

单位性质：事业单位

法定代表人：张小婷

开办资金：22万元

宗旨和业务范围：1.负责实施全县国有土地收购、储备工作，负责做好土地收购、储备的资金测算平衡。2.负责办理国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让的事务性工作，为土地市场交易提供咨询服务。3.负责宗地招标、拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权测算工作。4.负责办理国有建设用地使用权有关税费的征收。5.收集、汇总、储存、发布土地出让信息，提供国有建设用地使用权出让宗地咨询服务。

4、正宁县共10个项目的实施单位情况：

单位名称：正宁县土地整理储备中心

单位住所：正宁县城南街12号

单位性质：事业单位

法定代表人：王强

开办资金：9.64万元

宗旨和业务范围：负责全县土地整治规划及项目实施；组织实施土地出让、转让、租赁、收购、储备、招拍挂工作；管理收回土地及储备土地出让或划拨前期工作，规范、调控土地一、二级市场；筹集、管理和运营土地收购储备资金，发布供地信息。

5、宁县共2个项目的实施单位情况：

单位名称：宁县土地开发储备中心

单位住所：宁县新宁镇人民路5号

单位性质：事业单位

法定代表人：赵力田

开办资金：2万元

宗旨工业和业务范围：为保护和合理利用土地提供技术服务。负责辖区内国有土地的收购、征用、储备、置换；负责国有土地招标采购、挂牌出让和划拨；开展国土资源有关法规的宣传、咨询工作；争取和管理有关土地开发项目等工作。

6、镇原县共2个项目的实施单位情况：

单位名称：镇原县土地收购储备中心

单位住所：镇原县文化广场东侧

单位性质：事业单位

法定代表人：孙喜宏

开办资金：62万元

宗旨和业务范围：依法管理国有土地资产，增强政府对国有土地市场宏观调控和调拨能力，负责土地收购储备组织对国有土地招投标和引资，拆迁补偿，依法收回违法用地，管理闲置无合法使用权的土地对土地收购储备资金进行管理和运管工作。

7、环县共3个项目的实施单位情况：

单位名称：环县国土资源局

单位住所：甘肃省庆阳市环县

单位性质：行政单位

法定代表人：徐万峰

宗旨和业务范围：贯彻执行国家有关国土资源的法律法规、方针政策和省、市、县有关的政策规定；负责拟定全县国土资源管理的办法措施；负责编制并组织实施全县国土资源各类专项规划；负责全县城乡地政管理工作做好土地利用数据统计、提供工作；负责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；负责监测全县土地市场和全县土地市场和建设用地利用情况，监管地价。

(二)项目概况

1、项目位置及规模

庆阳市西峰区共5个项目的位臵及规模：

1)xf201803B项目土地，东至长庆大道，南至镇园西路以南，西至银西高铁站前广场，北至环线西路。主要规划用于商服用地。本项目预计出让土地面积1,069.49亩，规划用途为商服用地。按现有规划条件，规划用地面积约983.94亩。实施单位：庆阳市土地储备中心。

2)xf201804B项目土地，东至北京大道，南至庆城东路，西至陇东大道，北至合水东路。主要规划用于居住用地。本项目预计出让土地面积108.00亩，规划用途为住宅用地。按现有规划条件，规划用地面积约99.36亩。实施单位：庆阳市土地储备中心。

3)xf201805B项目土地，东至北京大道，南至御景城，西至区委，北至安定东路。主要规划用于商服用地。本项目预计出让土地面积322.95亩，规划用途为商业用地。按现有规划条件，规划用地面积约297.11亩。实施单位：庆阳市土地储备中心。

4)xf201806B项目，东至傅玄路，南至汇景家园，西至北京大道，北至安定东路。主要规划用于居住用地。本项目预计出让土地面积109.20亩，规划用途为居住用地。按现有规划条件，规划用地面积约100.46亩。实施单位：庆阳市土地储备中心。

5)xf201807B项目土地，东至北大街，南至翼龙路，西至长庆大道，北至双塔路。主要规划用于居住用地。本项目预计出让土地面积150.00亩，规划用途为居住用地。按现有规划条件，规划用地面积约138.00亩。实施单位：庆阳市土地储备中心。

庆城县共1个项目的现状及规模：

1)庆城县十万只肉羊加工繁育基地建设项目土地位于庆城县驿马镇儒林村，东至村庄道路，南至耕地，西临耕地，北临耕地。本次收储将完成对儒林村共241.63亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积241.63亩，规划用途为工业用地。按现有规划条件，规划用地面积约193.30亩。实施单位：庆城县土地收购储备中心。该地块目前完成项目立项批复工作。

华池县共1个项目的现状及规模：

1)阳砭(老虎沟)土地收储项目土地位于华池县华吴路，东靠小路，南临华庆路，西接老虎沟，北临山体。本次收储将完成对华池县华吴路共61.67亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积61.67亩，规划用途为商住用地。实施单位：华池县土地收购储备中心。该地块目前处于正在平整阶段。

正宁县共10个项目的现状及规模：

1)原庆安中学置换土地项目土地位于正宁县县城，东至供热公司，南至开源路，

西至安定路，北至客运服务中心。本次收储将完成对正宁县城共13.90亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积13.90亩，规划用途为商住用地。

2)煤炭配送中心项目土地位于正宁县县城，东至如意面粉厂，南至西关村耕地，西至一砖厂，北至月明路。本次收储将完成对正宁县城共22.28亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积22.28亩，规划用途为商住用地。

3)黄帝文化研究基地项目土地位于正宁县县城，东至正宁县人民医院，南至黄帝文化研究基地一期工程，西至文明路，北至创业路。本次收储将完成对正宁县城共36.30亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积36.30亩，规划用途为商住用地。

4)交通局南侧综合开发项目土地位于正宁县县城，东至西关六组安置楼，南至鼎盛花园小区，西至长乐路，北至交通局。本次收储将完成对正宁县城共4.95亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积4.95亩，规划用途为商住用地。

5)永正加油站项目土地位于正宁县县城，东至纪村耕地，南至正周路，西至纪村耕地，北至纪村耕地。本次收储将完成对正宁县城共7.56亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积7.56亩，规划用途为商服用地。

6)五顷塬香炉山旅游开发项目土地位于正宁县永正镇，东至西渠根底，南至西渠耕地，西至西渠耕地，北至西渠耕地。本次收储将完成对正宁县永正镇共30.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积30.00亩，规划用途为商服用地。

7)榆林子-宫河-周家综合改造项目土地位于正宁县周家镇，其中：

①榆林子综合改造项目，东至长乐路，南至马槽沟村耕地，西至北环路，北至北环路；

②宫河综合改造项目，东至街道，南至农业银行，西至宫河村村道，北至宫河交警队；

③周家综合改造项目，东至周家村耕地，南至周家村村道，西至周家村耕地，北至周家村耕地。

本次收储将完成对正宁县城共28.11亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积28.11亩，规划用途为商住用地。

8)融诚集团项目土地位于正宁县榆林子镇、宫河镇、周家镇，东至东关村耕地，南至正铜路，西至步天医药公司，北至东关村耕地。本次收储将完成对上述村镇

共24.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积24.00亩，规划用途为工业用地。

9)华腾制药厂项目土地位于正宁县宫河镇，东至雷村耕地，南至正周公路，西至雷村耕地，北至雷村耕地。本次收储将完成对正宫河镇城共30.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积30.00亩，规划用途为工业用地。

10)周家工业园区生物质发电项目土地位于正宁县五顷塬乡，东至纵西路，南至纵二路，西至周家安防工程公司，北至徐家村耕地。本次收储将完成对五顷塬乡共200.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积200.00亩，规划用途为工业用地。

宁县共2个项目的地理位置及规模：

1)和盛集中区工矿仓储项目位于宁县和盛镇，包含2个地块，其中：地块一：东至中瑞盛邦有限公司，南至店子村耕地，西至西长凤高速公路，北至屯庄村耕地；地块二：东至屯庄村耕地，南至屯庄村农宅，西至铜眉公路，北至屯庄村耕地。本次收储将完成对宁县和盛镇共213.15亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积213.15亩，规划用途为工矿、仓储用地。实施单位：宁县土地开发储备中心。该地块目前已完成三通一平工作。

2)原瓦斜剧院住宅建设项目土地位于宁县瓦斜镇，东至瓦斜村耕地，南至瓦斜派出所，西至瓦斜村耕地，北至瓦斜村耕地。本次收储将完成对宁县瓦斜镇共6.75亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积6.75亩，规划用途为商服用地。实施单位：宁县土地整理储备中心。该地块目前已完成三通一平工作。

镇原县共2个项目的地理位置及规模：

1)县城东区工业集中区开发(金龙村)项目土地位于城关镇金龙村，东至镇北公路，南至原镇北公路，西至科融商砼站围墙，北至镇北公路。本次收储将完成对金龙村共300.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积300.00亩，规划用途为工业用地。实施单位：镇原县土地收购储备中心。该地块目前处于入户调查摸底阶段。

2)县城东区工业集中区开发(高庄村)项目土地位于城关镇高庄村，东至茹河河堤，南至茹河河堤，西至空地，北至祁川村地坎。本次收储将完成对高庄村共300.00亩的集体土地的收储工作。本项目预计出让土地面积300.00亩，规划用途为工业用地。实施单位：镇原县土地收购储备中心。该地块目前已经完成征收，正在平整

土地阶段。

环县共3个项目的位臵及规模：

1)西滩工业集中区二期土地征收及前期开发项目位于环县环城镇，东至211国道，南至罗山路，西至环江大道、上善路，北至樊家川路。本项目预计出让土地面积743.07亩，规划用途为工业用地。按现有规划条件，规划用地面积约594.46亩。实施单位：环县国土资源局。

2)文化产业园片区土地征收项目位于环县环城镇，东至东山二合根底，南至环县老城北城墙，西至环江大道，北至城东沟。本项目预计出让土地面积282.53亩，规划用途为商住旅游用地。按现有规划条件，规划用地面积约169.52亩。实施单位：环县国土资源局。

3)环县城南新区曲子路以北土地征收及前期开发项目位于环县环城镇，东至211国道，南至曲子路，西至环江大道，北至山城路。本项目预计出让土地面积466.48亩，规划用途为商住用地。按现有规划条件，规划用地面积约373.18亩。实施单位：环县国土资源局。

2、投资估算与资金筹措方式

1)投资估算

庆阳市本次融资涉及24个储备项目，项目总投资188,436.84万元，各项目投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
1	庆阳市西峰区	xf201803B 项目	74,865.00	25,000.00
2	庆阳市西峰区	xf201804B 项目	6,480.00	5,000.00
3	庆阳市西峰区	xf201805B 项目	32,300.00	3,000.00
4	庆阳市西峰区	xf201806B 项目	8,736.00	2,000.00
5	庆阳市西峰区	xf201807B 项目	12,000.00	5,000.00
6	庆阳市庆城县	庆城县十万只肉羊加工繁育基地建设项目	4,349.00	4,000.00
7	华池县	阳砭(老虎沟)土地收储项目	5,534.58	1,000.00
8	正宁县	原庆安中学置换土地项目	221.00	200.00
9	正宁县	煤炭配送中心项目	354.32	400.00
10	正宁县	黄帝文化研究基地项目	577.17	600.00
11	正宁县	交通局南侧综合开发项目	78.71	100.00

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
12	正宁县	永正加油站项目	61.04	100.00
13	正宁县永正镇	五顷塬香炉山旅游开发项目	242.18	200.00
14	正宁县周家镇	榆林子、宫河、周家综合改造项目	226.90	200.00
15	正宁县榆林子镇、宫河镇、周家镇	融诚集团项目	381.60	400.00
16	正宁县宫河镇	华腾制药厂项目	242.28	200.00
17	正宁县五顷塬乡	周家工业园区生物质发电项目	1,614.80	1,600.00
18	宁县和盛镇	和盛工业集中区工矿仓储项目	4,263.06	3,900.00
19	宁县瓦斜镇	原瓦斜剧院住宅建设项目	134.97	100.00
20	镇原县城关镇金龙村	县城东区工业集中区开发(金龙村)项目	3,000.00	3,000.00
21	镇原县城关镇高庄村	县城东区工业集中区开发(高庄村)项目	3,000.00	3,000.00
22	环县环城镇	西滩工业集中区二期土地征收及前期开发项目	19,060.75	5,000.00
23	环县环城镇	文化产业园片区土地征收项目	2,825.30	1,500.00
24	环县环城镇	环县城南新区曲子路以北土地征收及前期开发项目	7,888.18	3,500.00
合计			188,436.84	69,000.00

2)资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和庆阳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、土地出让收入预测

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，预测出让土地项目价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地收益(万元/亩)	出让土地回款(万元)
1	xf201803B 项目	商服用地	983.94	178.66	175,791.00
2	xf201804B 项目	居住用地	99.36	178.66	17,752.00
3	xf201805B 项目	商服用地	297.11	178.66	53,082.00
4	xf201806B 项目	居住用地	100.46	178.66	17,949.00
5	xf201807B 项目	居住用地	138.00	178.66	24,655.00

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地收益 (万元/亩)	出让土地回 款(万元)
6	庆城县十万只肉羊加工繁育 基地建设项目	工业用地	193.30	41.63	8,047.00
7	阳砭(老虎沟)土地收储项目	商住	61.67	104.60	6,451.00
8	原庆安中学置换土地项目	商住用地	13.90	91.37	1,270.00
9	煤炭配送中心项目	商住用地	20.06	60.92	1,222.00
10	黄帝文化研究基地项目	商住用地	36.30	106.58	3,869.00
11	交通局南侧综合开发项目	商住用地	4.53	91.39	414.00
12	永正加油站项目	商服用地	7.56	30.42	230.00
13	五顷塬香炉山旅游开发项目	商服用地	30.00	60.90	1,827.00
14	榆林子、宫河、周家综合改造 项目	商住用地	26.61	76.14	2,026.00
15	融诚集团项目	工业用地	20.20	27.52	556.00
16	华腾制药厂项目	工业用地	22.50	10.49	236.00
17	周家工业园区生物质发电项 目	工业用地	200.00	10.47	2,094.00
18	和盛工业集中区工矿仓储项 目	工矿、仓储用 地	170.52	37.50	6,395.00
19	原瓦斜剧院住宅建设项目	商服用地	5.40	45.01	243.00
20	县城东区工业集中区开发(金 龙村)项目	工业用地	300.00	20.95	6,286.00
21	县城东区工业集中区开发(高 庄村)项目	工业用地	300.00	20.95	6,286.00
22	西滩工业集中区二期土地征 收及前期开发项目	工业用地	594.46	14.75	8,766.00
23	文化产业园片区土地征收项 目	商住旅游用地	169.52	38.67	6,555.00
24	环县城南新区曲子路以北土 地征收及前期开发项目	商住用地	373.18	50.61	18,888.00
合计			4,168.58	88.97	370,890.00

2、土地出让收益预测

自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

单位：万元

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿 成本	用于资金平衡 的土地相关收益
1	xf201803B 项目	175,791.00	9,056.92	166,734.08
2	xf201804B 项目	17,752.00	914.60	16,837.40
3	xf201805B 项目	53,082.00	2,734.84	50,347.16
4	xf201806B 项目	17,949.00	924.75	17,024.25

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
5	xf201807B 项目	24,655.00	1,270.25	23,384.75
6	庆城县十万只肉羊加工繁育基地建设项目	8,047.00	402.42	7,644.58
7	阳砭(老虎沟)土地收储项目	6,451.00	334.88	6,116.12
8	原庆安中学置换土地项目	1,270.00	66.28	1,203.72
9	煤炭配送中心项目	1,222.00	65.556	1,156.44
10	黄帝文化研究基地项目	3,869.00	200.71	3,668.29
11	交通局南侧综合开发项目	414.00	21.69	392.31
12	永正加油站项目	230.00	13.012	216.99
13	五顷塬香炉山旅游开发项目	1,827.00	97.35	1,729.65
14	榆林子、宫河、周家综合改造项目	2,026.00	682.652	1,343.35
15	融诚集团项目	556.00	189.62	366.38
16	华腾制药厂项目	236.00	83.26	152.74
17	周家工业园区生物质发电项目	2,094.00	729.49	1,364.51
18	和盛工业集中区工矿仓储项目	6,395.00	383.70	6,011.30
19	原瓦斜剧院住宅建设项目	243.00	14.17	228.83
20	县城东区工业集中区开发(金龙村)项目	6,286.00	374.30	5,911.70
21	县城东区工业集中区开发(高庄村)项目	6,286.00	374.30	5,911.70
22	西滩工业集中区二期土地征收及前期开发项目	8,766.00	587.30	8,178.70
23	文化产业园片区土地征收项目	6,555.00	384.75	6,170.25
24	环县城南新区曲子路以北土地征收及前期开发项目	18,888.00	1,037.40	17,850.60
合计		370,890.00	20,944.20	349,945.80

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 349,945.80 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约 4,772.02 亩，项目总投资 188,436.84 万元，其中：自筹资金 119,436.84 万元，融资总额 69,000.00 万元。

上述土地预计自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。预计土地出让收入为 370,890.00 万元，预计土地出让收益为 349,945.80 万元。

融资成本测算方面，总融资金额为 69,000.00 万元，融资利息为 13,800.00 万元，本息合计为 82,800.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.48 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。

甘肃广合会计师事务所有限公司

2018年8月27日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620100767737040G

名称 甘肃广合会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道静宁路351号(保利大厦C座11楼)
法定代表人 郭倩峰
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年02月25日
营业期限 2005年02月25日至2035年02月24日
经营范围 审计业务、基建预决算审计、会计咨询、资金验证(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)***



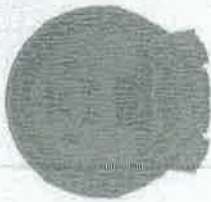
登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：甘肃广合会计师事务所有限公司

主任会计师：郭倩峰

办公场所：兰州市静宁路351号保利大厦C座11楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：62010111

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：甘财企(2005)6号

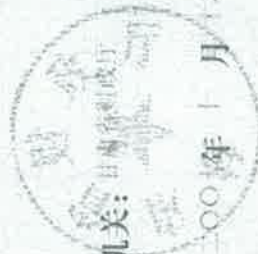
批准设立日期：2005-02-21

说明

证书序号：NO.001618

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》。

发证机关：



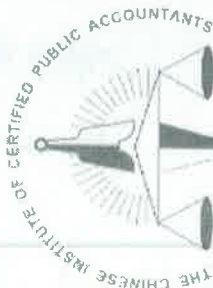
二〇〇五年十一月十六日

中华人民共和国财政部制

与原件一致 复印无效



中华人民共和国
注册会计师证书
The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



中国注册会计师

姓名 王海鹏

性别 男

出生日期 1969年05月21日

工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司

身份证号码 620103690521101

Identity card No.



与原件一致 出具报告专用



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

与原件一致 出具报告专用



姓名 魏周军

Full name 魏

性别 男

Sex 男

出生日期 1974 年 08 月 30 日

Date of birth 1974 年 08 月 30 日

工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司

Work unit 甘肃广合会计师事务所有限公司

身份证号码 610103197408303217

Identity card No. 610103197408303217

