

2018 年张掖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

瑞华核字【2018】62020014 号

目 录

一、 项目概述.....	1
二、 评价要素.....	3
（一）资金充足性.....	4
1、土地出让收入.....	4
2、项目收益与融资平衡测算.....	6
3、专项债券还本付息.....	7
4、敏感性分析.....	7
（二）资金稳定性.....	8
三、 风险分析.....	9
四、 总体分析.....	9
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	10

2018 年张掖市土地储备专项债券收益 与融资自求平衡专项评价报告

瑞华核字【2018】62020014 号

张掖市财政局：

我们接受委托，对 2018 年张掖市土地储备专项债券（以下称：“项目”或“本项目”）《项目收益与融资自求平衡方案》进行审核并提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：1、分析本项发债评价要素；2、项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；3、从现金角度对项目进行总体评价。

我们审核的依据是《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》。我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求张掖市各县区财政局提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。发行人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。

总体评价结果如下：

一、项目概述

土地储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。近年来，随着张掖市城市化逐步发展，城市范围不断扩大，土地刚性需求将持续存在。

张掖市各县区土地储备中心作为张掖市土地储备机构拟展开核心区域 20 个项目地块的土地后续储备工作，批准储备总面积 8,322.13 亩。

（一）张掖市土地储备项目地块具体情况如下：

1、甘州区共 7 个地块，共计 2,883.13 亩，分别是张掖市新墩镇南华村土地征收项目用地 953.83 亩、张掖市新墩镇流泉村土地征收项目用地 489.85 亩、张掖市新墩镇白塔村土地征收项目 333.59 亩、张掖市新墩镇西关村土地征收项目用地 91.74 亩、张掖市新墩镇园艺村土地征收项目用地 144.60 亩、张掖市新墩镇青松村土地征收项目用地 209.07 亩、张掖市新墩镇花儿村土地征收项目用地 660.45 亩。

2、高台县共 5 个地块，共计 752.00 亩，分别是南湾片区商住开发及道路建设项目用地 55.00 亩、李家花园商住开发及道路建设项目用地 133.00 亩、湿地新区商住开发及道路建设项目用地 142.00 亩、月牙湖片区商住开发项目用地 159.00 亩、滨河新区商住开发及道路建设项目用地 263.00 亩。

3、民乐县共 5 个地块，共计 1,043.00 亩，分别是圣天寺文化产业园项目用地 400.00 亩、金山公园旅游娱乐项目用地 200.00 亩、城北新区房地产开发项目用地 83.00 亩、高铁大道南物流项目用地 260.00 亩、高铁大道北商业开发项目用地 100.00 亩。

4、山丹县共 3 个地块，共计 3,644.00 亩，分别是张掖国际物流园区土地储备项目用地 3,090.00 亩、新城区土地储备项目用地 354.00 亩、旧城区北环影院、胜利街土地拆迁征收项目用地 200.00 亩。

（二）投资估算与资金筹措方式

张掖市本次融资涉及 20 个地块，项目总投资 98,304.07 万元，其中建设成本 93,984.92 万元，债券发行费用 50.00 万元，建设期的债券利息 4,269.15 万元；筹资总额 98,304.07 万元，其中财政资金 48,304.07 万元，发行债券 50,000.00 万元。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	投资总额			资金筹措方式	
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券
1	甘州区	南华村土地征收项目	18,456.56	1.22	145.58	17,389.86	1,213.50
2	甘州区	流泉村土地征收项目	9,625.56	2.99	359.34	6,993.46	2,994.43
3	甘州区	白塔村土地征收项目	6,555.03	3.68	441.22	3,323.23	3,676.70
4	甘州区	西关村土地征收项目	1,802.69	0.83	99.09	1,076.95	825.66
5	甘州区	园艺村土地征收项目	2,798.01	1.08	130.14	1,844.73	1,084.50
6	甘州区	青松村土地征收项目	4,108.23	1.83	219.84	2,497.91	1,831.99
7	甘州区	花儿村土地征收项目	12,977.84	3.37	404.79	10,012.78	3,373.22
8	高台县	南湾片区商住开发及道路建设项目	752.50	0.75	60.20	60.95	752.50
9	高台县	李家花园商住开发及道路建设项目	1,781.50	1.78	142.52	144.30	1,781.50
10	高台县	湿地新区商住开发及道路建设项目	1,381.00	1.25	199.20	336.45	1,245.00
11	高台县	月牙湖片区商住开发项目	3,124.50	3.12	374.94	378.06	3,124.50
12	高台县	滨河新区商住开发及道路建设项目	3,096.50	3.10	495.44	498.54	3,096.50
13	民乐县	圣天寺文化旅游产业园	2,000.00	1.69	135.13	447.82	1,689.00
14	民乐县	金山公园旅游娱乐项目	600.00	0.48	38.08	162.56	476.00
15	民乐县	城北新区商业开发项目	680.00	0.63	25.16	76.79	629.00
16	民乐县	高铁大道南物流项目	1,820.00	1.65	132.48	298.13	1,656.00
17	民乐县	高铁大道北商业开发项目	600.00	0.55	66.00	116.55	550.00
18	山丹县	张掖国际物流园区土地储备项目	9,285.00	9.00	360.00	654.00	9,000.00
19	山丹县	新城区土地储备项目	3,540.00	3.00	120.00	663.00	3,000.00
20	山丹县	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	9,000.00	8.00	320.00	1,328.00	8,000.00
小 计			93,984.92	50.00	4,269.15	48,304.07	50,000.00
合 计			98,304.07			98,304.07	

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017] 89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

1、土地出让收入

本次债券募集资金投资项目将土地出让现金流入作为还本付息基础。我们通过对张掖市提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中土地储备项目的数据进行了分析测算。债券存续期内，张掖市项目区块可实现的土地出让现金流入170,087.47万元，出让现金净流入137,023.00万元。详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、收入估算								
1	甘州区	南华村土地征收项目			23,845.75			23,845.75
2	甘州区	流泉村土地征收项目			17,144.58			17,144.58
3	甘州区	白塔村土地征收项目			11,675.65			11,675.65
4	甘州区	西关村土地征收项目			3,210.90			3,210.90
5	甘州区	园艺村土地征收项目			4,338.00			4,338.00
6	甘州区	青松村土地征收项目			7,317.45			7,317.45
7	甘州区	花儿村土地征收项目			23,115.75			23,115.75
8	高台县	南湾片区商住开发及道路建设项目		1,548.00				1,548.00
9	高台县	李家花园商住开发及道路建设项目		2,700.00				2,700.00
10	高台县	湿地新区商住开发及道路建设项目				2,160.00		2,160.00
11	高台县	月牙湖片区商住开发项目			5,364.00			5,364.00
12	高台县	滨河新区商住开发及道路建设项目				6,660.00		6,660.00
13	民乐县	圣天寺文化旅游产业园		2,000.00	2,000.00			4,000.00
14	民乐县	金山公园旅游娱乐项目		1,174.00				1,174.00

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
15	民乐县	城北新区商业开发项目	1,521.39					1,521.39
16	民乐县	高铁大道南物流项目		1,680.00	1,232.00			2,912.00
17	民乐县	高铁大道北商业开发项目			1,120.00			1,120.00
18	山丹县	张掖国际物流园区土地储备项目	3,000.00	4,680.00	4,200.00	3,600.00	3,060.00	18,540.00
19	山丹县	新城区土地储备项目	4,800.00	7,200.00	6,000.00	3,240.00		21,240.00
20	山丹县	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	5,250.00	3,150.00	1,050.00	1,050.00		10,500.00
收入小计			14,571.39	24,132.00	111,614.08	16,710.00	3,060.00	170,087.47

二、出让扣除项目估算

1	甘州区	南华村土地征收项目			3,047.51			3,047.51
2	甘州区	流泉村土地征收项目			3,198.66			3,198.66
3	甘州区	白塔村土地征收项目			2,178.34			2,178.34
4	甘州区	西关村土地征收项目			599.07			599.07
5	甘州区	园艺村土地征收项目			715.05			715.05
6	甘州区	青松村土地征收项目			1,365.22			1,365.22
7	甘州区	花儿村土地征收项目			4,312.74			4,312.74
8	高台县	南湾片区商住开发及道路建设项目		322.50				322.50
9	高台县	李家花园商住开发及道路建设项目		421.80				421.80
10	高台县	湿地新区商住开发及道路建设项目				350.70		350.70
11	高台县	月牙湖片区商住开发项目			962.40			962.40
12	高台县	滨河新区商住开发及道路建设项目				1,429.80		1,429.80
13	民乐县	圣天寺文化旅游产业园		430.00	430.00			860.00
14	民乐县	金山公园旅游娱乐项目		260.90				260.90
15	民乐县	城北新区商业开发项目	340.94					340.94

序号	区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
16	民乐县	高铁大道南物流项目		232.50	170.50			403.00
17	民乐县	高铁大道北商业开发项目			516.54			516.54
18	山丹县	张掖国际物流园区土地储备项目	699.27	1,090.86	978.98	839.13	713.26	4,321.50
19	山丹县	新城区土地储备项目	1,456.00	2,184.00	1,820.00	982.80		6,442.80
20	山丹县	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	507.50	304.50	101.50	101.50		1,015.00
扣除小计			3,003.71	5,247.06	20,396.51	3,703.93	713.26	33,064.47
三、出让现金净流入合计			11,567.68	18,884.94	91,217.57	13,006.07	2,346.74	137,023.00

2、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 98,304.07 万元，通过发行土地储备专项债券筹集资金 50,000.00 万元，财政资金 48,304.07 元。债券存续期内可实现土地出让现金净流入 137,023.00 万元，债券累计支付利息 10,000.00 万元，本项目的债券偿债覆盖率等于用于资金平衡的出让净现金流入除以债券还本付息总额，债券偿债覆盖率为 2.28。各年现金流测算详见下表：

单位：万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、现金流入						
1、财政资金流入	46,231.77	1,000.00	898.64	173.66		48,304.07
2、借款资金流入						
3、债券资金流入	50,000.00					50,000.00
4、其他融资方式资金流入						
5、土地出让现金净流入	11,567.68	18,884.94	91,217.57	13,006.07	2,346.74	137,023.00
现金流入小计：	107,799.45	19,884.94	92,116.21	13,179.73	2,346.74	235,327.07
二、现金流出						
1、项目建设运营等支出	85,772.42	7,012.50	600.00	600.00		93,984.92
2、债券发行费用	50.00					50.00
3、债券还本付息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00	60,000.00
4、借款还本付息						
三、现金流出小计	87,822.42	9,012.50	2,600.00	2,600.00	52,000.00	154,034.92

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
四、当年现金净流入	19,977.03	10,872.44	89,516.21	10,579.73	-49,653.26	81,292.15
五、项目累计现金结存额	19,977.03	30,849.47	120,365.68	130,945.41	81,292.15	——
六、债券偿债覆盖率	——	——	——	——	——	2.28

3、专项债券还本付息

发行人拟就张掖市土地储备项目，发行专项债券 50,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期每年末支付债券利息，到期支付本金。自发行之日起五年债券存续期还本付息情况详见下表：

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	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第三年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第四年	50,000.00		50,000.00	4.00	2,000.00
第五年	50,000.00	50,000.00		4.00	2,000.00
合 计	——	50,000.00	——	——	10,000.00

4、敏感性分析

考虑到土地出让收入是本次所发行债券还本付息的基础，土地出让价格的变动会直接影响到债券本息的偿还。张掖市各县区土地储备部门提供的《项目收益与融资自求平衡说明》中，土地出让价格的预测主要依据了项目地块所在地区的基准地价和近三年的平均出让价格。对于土地出让价格依据基础地价预测的，预计出让价格下降的可能性极低，不考虑价格变动对债券偿债覆盖率的影响；对于按项目地块所在地区近三年平均出让价格预测的，我们按预测的土地出让价格分别下降 10%、20%的情况下对债券偿债覆盖率的影响进行敏感性分析，分析结果详见下表：

单位：万元

项目	预测的出让价格	预测的出让价格下降 10%	预测的出让价格下降 20%
一、土地出让净现金流入	137,023.00	126,835.59	116,571.38
其中：甘州区	75,231.49	69,339.36	63,447.23
高台县	14,944.80	13,823.52	12,625.44

项目	预测的出让价格	预测的出让价格 下降 10%	预测的出让价格 下降 20%
民乐县	8,346.01	8,346.01	8,346.01
山丹县	38,500.70	35,326.70	32,152.70
二、债券还本付息	60,000.00	60,000.00	60,000.00
其中：甘州区	18,000.00	18,000.00	18,000.00
高台县	12,000.00	12,000.00	12,000.00
民乐县	6,000.00	6,000.00	6,000.00
山丹县	24,000.00	24,000.00	24,000.00
三、银行借款还本付息			
四、债券偿债覆盖率	2.28	2.11	1.94

如本报告二、2 项目的收益与融资平衡测算的结果，张掖市土地储备项目的偿债覆盖率为 2.28，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过对销售价格进行变动敏感性分析，按销售价格下降 20%的情况下债券偿债覆盖率均大于 1，因此项目收益能够覆盖债券还本付息。

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，本项目于 2018 年发行，债券金额合计 50,000.00 万元，期限为 5 年，利率为 4.00%。

根据张掖市土地储备部门的计划，张掖市各项目地块收储及整理工作预计在 2023 年全部完成，土地出让预计从 2019 年陆续开始，至 2023 年全部完成。项目现金流入可有效覆盖债券对应地块土地收储整理成本及债券还本付息。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 81,292.15 万元，各项目资金稳定性总体上可以得到保证。

张掖市 2018 年土地储备项目在专项债券偿还期内的资金留存情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	第一年末	第二年末	第三年末	第四年末	第五年末
1	甘州区			75,231.49	74,631.49	59,031.49
2	高台县		3,503.70	7,803.94	14,617.10	4,217.10
3	民乐县	1,377.30	5,107.90	8,142.86	7,942.86	2,742.86
4	山丹县	18,599.73	22,237.87	29,187.39	33,753.96	15,300.70

序号	项目名称	第一年末	第二年末	第三年末	第四年末	第五年末
	合 计	19,977.03	30,849.47	120,365.68	130,945.41	81,292.15

三、风险分析

总体来看，本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，张掖市土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给土地建设开发提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以土地出让收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足张掖市土地储备项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的土地出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2018 年张掖市土地储备专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 9 月 3 日



附件：

项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以张掖市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、张掖市人民政府关于更新城镇国有土地基准地价的通告、土地收储成本、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制张掖市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

- （一）《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）
- （二）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）
- （三）《关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预[2017]62号）
- （四）《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）
- （五）《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设基金有关事项的通知》（财综[2011]48号）
- （六）《甘肃省人民政府关于印发甘肃省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（甘政发[2005]5号）
- （七）《甘肃省发展和改革委员会 甘肃省国土资源厅关于张掖市五县一区国有土地基准地价的批复》（甘发改服务[2014]943号）

三、项目收益及现金流入预测假设

- （一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）预测期内政府制定的出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- （四）预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- （五）销售价格正常范围内变动。
- （六）预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、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、甘州区共 7 个项目，实施单位情况：

单位名称：甘州区土地储备中心

单位住所：滨河新区中央商务区写字楼 3 楼 313 室

单位性质：机关

法定代表人：吴文舰

开办资金：人民币 475.00 万元

宗旨和业务范围：根据土地利用和城市总体规划及市场需求储备土地。

2、高台县共 5 个项目，实施单位情况：

单位名称：高台县土地收购储备中心

单位住所：高台县城关镇湿地新区国土资源局办公楼

单位性质：事业单位

法定代表人：赵治军

开办资金：人民币 5.00 万元

宗旨和业务范围：代表政府依法征收储备农民集体土地，办理国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让等。

3、民乐县共 5 个项目，实施单位情况：

单位名称：民乐县土地储备中心（测绘管理办公室）

单位住所：甘肃省张掖市民乐县县府西街 9 号

单位性质：事业单位

法定代表人：刘伟

开办资金：人民币 50.00 万元

宗旨和业务范围：开展国有土地收购、储备、出让工作，编制土地储备规划和计划。

4、山丹县共 3 个项目，实施单位情况：

单位名称：山丹县土地储备中心

单位住所：山丹县北大路政府统办 2 号楼

单位性质：事业单位

法定代表人：甘茂林

开办资金：人民币 5.00 万元

宗旨和业务范围：开展国有土地收购、储备、出让工作，编制土地储备规划和计划。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）甘州区 7 个地块的位置及规模：

①张掖市新墩镇南华村土地征收项目地块位于张掖绿洲现代物流园区内，四至范围为东至南华村二社集体土地，南至园艺村集体土地、西至宝瓶河牧场用地、北至国有未利用地。本次收储将完成对新墩镇南华村共 953.83 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

②张掖市新墩镇流泉村土地征收项目地块位于张掖城北片区，四至范围为东至流泉村二社集体土地，南至阿薛渠、西至居延路延伸段、北至流泉村六社集体土地。本次收储将完成对新墩镇流泉村共 489.85 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

③张掖市新墩镇白塔村土地征收项目地块位于张掖滨河新区，四至范围为东至河西学院，南至昭武路延伸段、西至白塔村、西关村集体土地、北至白塔村六社集体土地。本次收储将完成对新墩镇白塔村共 333.59 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

④张掖市新墩镇西关村土地征收项目地块位于张掖滨河新区，四至范围为东至西二环路，南至规划南华街、西至西关村三社集体土地、北至西关村五社集体土地。本次收储将完成对新墩镇西关村共 91.74 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

⑤张掖市新墩镇园艺村土地征收项目地块位于张掖绿洲现代物流园区内，四至范围为东至新墩村四社集体土地，南至 G30 高速公路、西至 G30 高速公路、北至南华一社集体土地。本次收储将完成对新墩镇园艺村共 144.60 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

⑥张掖市新墩镇青松村土地征收项目地块位于张掖滨河新区，四至范围为东至西二环路，南至南闸四社集体土地、西至青松三社集体土地、北至青松村集体土地。本次收储将完成对新墩镇青松村共 209.07 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

⑦张掖市新墩镇花儿村土地征收项目地块位于张掖滨河新区，四至范围为东至兰新铁路第二双线，南至花儿村集体土地、西至城儿闸村集体土地、北至省道 213 线。本次收储将完成对新墩镇花儿村共 660.45 亩集体土地的收储工作。实施单位：张掖市国土资源局甘州区分局。该地块目前完成土地征收报批工作。

（2）高台县 5 个地块的位置及规模：

①南湾片区商住开发及道路建设项目地块位于高台县巷正路南侧，四至范围为东临汽车南站，西至巷道镇南湾村四社居民点，南至巷道镇南湾村四社耕地，北至巷正路。总面积 55.00 亩，其中：征收南湾村集体土地 43.00 亩，拆迁居民住宅 3 户。征收拆迁面积主要用于商住和城市基础道路建设，其中：商住 43.00 亩，城市基础道路建设 12.00 亩。项目总投资估算 752.50 万元，计划于 2018 年完成。实施单位：高台县土地收购储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

②李家花园商住开发及道路建设项目地块位于高台县站家渠北侧，四至范围为东临城关镇国庆村三社，西至巷道镇沙坡村耕地，南至站家渠，北至南苑小区。总面积 133.00 亩，其中：征收南湾村、国庆村集体土地 133.00 亩，拆迁居民住宅 7 户（包括赵光远液化气站 1 座）。征收拆迁面积主要用于商住和城市基础道路建设，其中：商住 75.00 亩，城市基础道路建设 58.00 亩（规划 18 号路 42.00 亩，李家花园路 16.00 亩）。项目总投资估算 1,781.50 万元，计划于 2018 年完成。实施单位：高台县土地收购储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

③湿地新区商住开发及道路建设项目地块位于高台县巷道镇高地村四社附近，四至范围为东临居民小区，西至巷道镇高地村耕地，南至奇正嘉园小区，北至五福和园。总面积 142.00 亩，其中：征收高地村集体土地 142.00 亩，拆迁居民住宅 4 户。征收拆迁面积主要用于商住和城市基础道路建设，其中：商住 60.00 亩，城市基础道路建设 82.00 亩（北环路西延伸段）。项目总投资估算 1,381.00 万元，计划于 2020 年完成。实施单位：高台县土地收购储备中心。该

地块目前完成土地征收报批工作。

④月牙湖片区商住开发项目地块位于高台县高石路和西外环路（月牙湖出口道路）交界处，四至范围为东临金水湾小区，西至巷道镇小寺村，南至巷道镇五里墩村，北至高地村、小寺村。总面积 159.00 亩，其中：征收小寺村、五里墩村集体土地 159.00 亩，拆迁居民住宅 15 户。征收面积主要用于商住和城市基础道路建设，其中：商住 149.00 亩，城市基础道路建设 10.00 亩（人民西路西延伸段）。项目总投资估算 3,124.50 万元，计划于 2019 年完成。实施单位：高台县土地收购储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

⑤滨河新区商住开发及道路建设项目地块位于高台县污水处理厂南侧，四至范围为东临西环路，西至巷道镇高地村，南至北环路村，北至污水处理厂。总面积 263.00 亩，其中：征收高地村集体土地 263.00 亩，拆迁居民住宅 11 户。征收面积主要用于商住和城市基础道路建设，其中：商住 185.00 亩，城市基础道路建设 78.00 亩（人民西路西延伸段）。项目总投资估算 3,096.50 万元，计划于 2020 年完成。实施单位：高台县土地收购储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（3）民乐县 5 个地块的位置及规模：

①圣天寺文化产业园项目地块面积为 400.00 亩。四至范围为东至奎益民东干区、西至滨河路、南至圣天寺、北至集体土地，规划用途为其他商服用地；本次收储将完成对圣天寺文化产业园 400.00 亩土地的收储工作。实施单位：民乐县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

②金山公园旅游娱乐项目地块面积为 200.00 亩。项目位于民乐县金山公园内，规划用途为其他商服用地；本次收储将完成对金山公园旅游娱乐区 200.00 亩土地的收储工作。实施单位：民乐县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

③城北新区房地产开发项目地块面积为 83.00 亩。四至范围为东至同乐路、南至国有土地、西至益民东干区、北至嘉园路，规划用途为普通商品住房用地；本次收储将完成对城北新区房地产开发区 83.00 亩土地的收储工作。实施单位：民乐县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

④高铁大道南物流项目地块：面积为 260.00 亩。四至范围为东至汽贸城、

南至水渠、西至集体土地、北至高铁大道，规划用途为仓储用地；本次收储将完成对高铁大道南物流区 260.00 亩土地的收储工作。实施单位：民乐县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

⑤高铁大道北商业开发项目地块：面积为 100.00 亩。四至范围为东至规划道路、西至国道 227 线、南至高铁大道、北至集体土地，规划用途为其他商服用地；本次收储将完成对高铁大道北商业区 100.0 亩土地的收储工作。实施单位：民乐县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（4）山丹县 3 个地块的位置及规模：

①张掖国际物流园区土地储备项目地块：面积 3,090.00 亩，四至范围为东至空地、西至空地、南至空地、北至 G30 连霍过高速公路山丹段；规划用途工业用地；本次收储将完成对张掖国际物流园区 3,090.00 亩土地的收储工作。实施单位：山丹县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

②新城区土地储备项目地块：面积 354.00 亩，四至范围：东至新城区道路，西至新城区道路，南至新城区道路，北至新城区道路。本次收储将完成对新城区 354.00 亩土地的收储工作。实施单位：山丹县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

③旧城区北环影院、胜利街土地拆迁征收项目 200.00 亩地块：第一块储备土地，面积为 160.00 亩，四至范围为：东至丹马小区、电力小区，西至阳光花园、体育场、龙首广场，南至龙首东路，北至培黎学校；第二块储备土地，面积为只 40.00 亩，四至范围为：东至东环路西侧个人宅基地后墙，西至樊家大院，南至山丹县农副产品交易市场，北至公安局、原武警中队；规划用途城镇住宅用地，零售商业用地。本次收储将完成对旧城区北环影院、胜利街 200.00 亩土地的收储工作。实施单位：山丹县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

2、投资估算与资金筹措方式

张掖市本次融资涉及 20 个地块，项目总投资 98,304.07 万元，其中建设成本 93,984.92 万元，债券发行费用 50.00 万元，建设期的债券利息 4,269.15 万元；筹资总额 98,304.07 万元，其中财政资金 48,304.07 万元，发行债券 50,000.00 万元。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	投资总额			资金筹措方式	
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券
1	甘州区	南华村土地征收项目	18,456.56	1.22	145.58	17,389.86	1,213.50
2	甘州区	流泉村土地征收项目	9,625.56	2.99	359.34	6,993.46	2,994.43
3	甘州区	白塔村土地征收项目	6,555.03	3.68	441.22	3,323.23	3,676.70
4	甘州区	西关村土地征收项目	1,802.69	0.83	99.09	1,076.95	825.66
5	甘州区	园艺村土地征收项目	2,798.01	1.08	130.14	1,844.73	1,084.50
6	甘州区	青松村土地征收项目	4,108.23	1.83	219.84	2,497.91	1,831.99
7	甘州区	花儿村土地征收项目	12,977.84	3.37	404.79	10,012.78	3,373.22
8	高台县	南湾片区商住开发及道路建设项目	752.50	0.75	60.20	60.95	752.50
9	高台县	李家花园商住开发及道路建设项目	1,781.50	1.78	142.52	144.30	1,781.50
10	高台县	湿地新区商住开发及道路建设项目	1,381.00	1.25	199.20	336.45	1,245.00
11	高台县	月牙湖片区商住开发项目	3,124.50	3.12	374.94	378.06	3,124.50
12	高台县	滨河新区商住开发及道路建设项目	3,096.50	3.10	495.44	498.54	3,096.50
13	民乐县	圣天寺文化旅游产业园	2,000.00	1.69	135.13	447.82	1,689.00
14	民乐县	金山公园旅游娱乐项目	600.00	0.48	38.08	162.56	476.00
15	民乐县	城北新区商业开发项目	680.00	0.63	25.16	76.79	629.00
16	民乐县	高铁大道南物流项目	1,820.00	1.65	132.48	298.13	1,656.00
17	民乐县	高铁大道北商业开发项目	600.00	0.55	66.00	116.55	550.00
18	山丹县	张掖国际物流园区土地储备项目	9,285.00	9.00	360.00	654.00	9,000.00
19	山丹县	新城区土地储备项目	3,540.00	3.00	120.00	663.00	3,000.00
20	山丹县	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	9,000.00	8.00	320.00	1,328.00	8,000.00
小计			93,984.92	50.00	4,269.15	48,304.07	50,000.00
合计					98,304.07		98,304.07

（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

张掖市各县区土地储备部门依据张掖市各县区人民政府发布的《关于县市

快速通道、县城新区建设项目征地拆迁及其他有关事宜的通告》中的基准地价和张掖市各县区近 3 年土地出让价格，经合理调整后确认的土地出让价格。

① 近 3 年张掖市甘州区、高台县、山丹县土地出让情况详见下表：

单位：万元

区划	用途	2018 年			2017 年		
		土地出让 总价款	土地出让 总面积 (亩)	土地出让均 价 (万元/亩)	土地出让 总价款	土地出让 总面积 (亩)	土地出 让均价 (万元/ 亩)
甘州区	住宅				4,863.00	90.87	53.52
	商服				3,900.03	138.44	28.17
	工业				6,569.00	118.07	55.64
高台县	住宅				190.40	6.09	31.26
	商服				484.41	23.48	20.63
山丹县	商服	1,059.49	17.40	60.89	94.02	1.53	61.45

(续)

区划	用途	2016 年			2015 年		
		土地出让 总价款	土地出让 总面积 (亩)	土地出让均 价 (万元/亩)	土地出让 总价款	土地出让 总面积 (亩)	土地出 让均价 (万元/ 亩)
甘州区	住宅	9,200.76	182.63	50.38	11,087.75	238.69	46.45
	商服	18,917.00	369.78	51.16	33,510.18	771.02	43.46
	工业	4,947.00	104.09	47.53	7,767.00	146.93	52.86
高台县	住宅	4,092.12	123.76	33.06	1,670.59	50.12	33.33
	商服	3,026.53	152.09	19.90	796.40	43.54	18.29
山丹县	商服	1,254.82	19.00	66.04			

(2) 土地出让收入预测

根据储备项目地块的土地开发程度、用途和使用年限开发计划及出让计划预测的土地出让收入情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地出让 单价(万 元/亩)	出让土地现金 注入总额
1	新墩镇南华村土地征收	工矿仓储、商服	953.83	25.00	23,845.75

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地出让 单价(万元/亩)	出让土地现金 注入总额
	项目	用地			
2	新墩镇流泉村土地征收项目	普通商品住房	342.89	50.00023	17,144.58
3	新墩镇白塔村土地征收项目	普通商品住房	233.51	50.00064	11,675.65
4	新墩镇西关村土地征收项目	普通商品住房	64.22	49.9984	3,210.90
5	新墩镇园艺村土地征收项目	工矿仓储用地	144.60	30.00	4,338.00
6	新墩镇青松村土地征收项目	普通商品住房	146.35	49.99965	7,317.45
7	新墩镇花儿村土地征收项目	普通商品住房	462.32	49.99945	23,115.75
8	南湾片区商住开发及道路建设项目	商住及道路建设	43.00	36.00	1,548.00
9	李家花园商住开发及道路建设项目	商住及道路建设	75.00	36.00	2,700.00
10	湿地新区商住开发及道路建设项目	商住及道路建设	60.00	36.00	2,160.00
11	月牙湖片区商住开发项目	商住及道路建设	149.00	36.00	5,364.00
12	滨河新区商住开发及道路建设项目	商住及道路建设	185.00	36.00	6,660.00
13	圣天寺文化旅游产业园	其他商服	400.00	10.00	4,000.00
14	金山公园旅游娱乐项目	其他商服	200.00	5.87	1,174.00
15	城北新区商业开发项目	其他商服	83.00	18.33	1,521.39
16	高铁大道南物流项目	仓储	260.00	11.20	2,912.00
17	高铁大道北商业开发项目	其他商服	100.00	11.20	1,120.00
18	张掖国际物流园区土地储备项目	工业用地	3,090.00	6.00	18,540.00
19	新城区土地储备项目	城镇住宅用地、商业零售及其他商服用地	354.00	60.00	21,240.00
20	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	城镇住宅用地、商业零售及其他商服用地	200.00	52.50	10,500.00
合 计			7,546.72	—	170,087.47

(3) 土地出让成本预测

土地出让成本预测主要包括：土地出让收入上缴财政的部分、教育基金、农业土地开发资金、廉租房住房保障资金、农田水利建设资金等，张掖市土地储备项目涉及的土地出让成本明细预测详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	上缴上级财政	四项政策资金	其他扣除项目	合计
1	新墩镇南华村土地征收项目	1,192.29	1,855.22		3,047.51
2	新墩镇流泉村土地征收项目	857.23	2,341.43		3,198.66
3	新墩镇白塔村土地征收项目	583.78	1,594.56		2,178.34
4	新墩镇西关村土地征收项目	160.55	438.52		599.07
5	新墩镇园艺村土地征收项目	216.90	498.15		715.05
6	新墩镇青松村土地征收项目	365.87	999.35		1,365.22
7	新墩镇花儿村土地征收项目	1,155.79	3,156.95		4,312.74
8	南湾片区商住开发及道路建设项目	77.40	245.10		322.50
9	李家花园商住开发及道路建设项目	135.00	286.80		421.80
10	湿地新区商住开发及道路建设项目	108.00	242.70		350.70
11	月牙湖片区商住开发项目	268.20	694.20		962.40
12	滨河新区商住开发及道路建设项目	333.00	1,096.80		1,429.80
13	圣天寺文化旅游产业园	200.00	659.99		859.99
14	金山公园旅游娱乐项目	58.70	202.20		260.90
15	城北新区商业开发项目	76.07	264.87		340.94
16	高铁大道南物流项目	145.60	257.41		403.01
17	高铁大道北商业开发项目	56.00	460.54		516.54
18	张掖国际物流园区土地储备项目	927.00	3,394.50		4,321.50
19	新城区土地储备项目	1,062.00	5,380.80		6,442.80
20	旧城区北环影院、胜利街土地储备项目	525.00	490.00		1,015.00
合 计		8,504.38	24,560.09		33,064.47



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 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。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



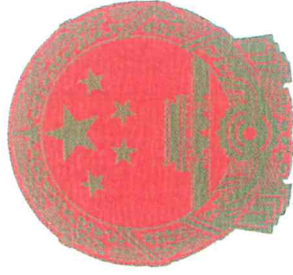
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 05 月 24 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

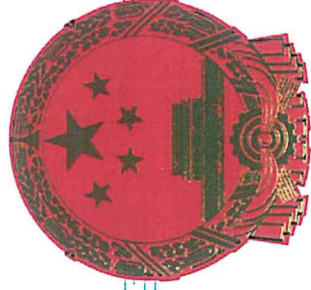
说明

- 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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

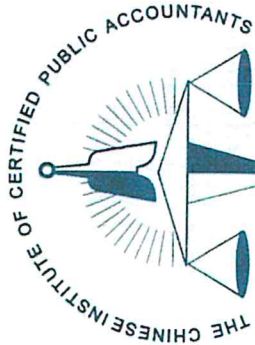
首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17

发证时间: 二〇二〇年七月五日

证书有效期至: 二〇二〇年七月五日



姓名: 刘志文
性别: 男
出生日期: 1967.10.19
工作单位: 北京五联方固会计师事务所
身份证号: 1103 0567 1219 003
Identity card No.: 410305 96712194031



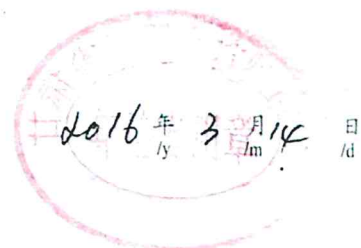
年度检验登记 Annual Renewal Registration

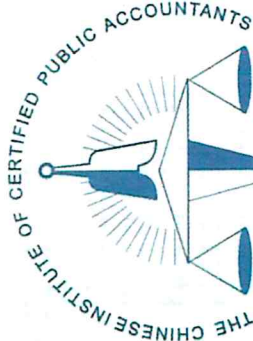
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.





中国注册会计师



魏才香

姓 Full name

女

性 Sex

1977-10-27

出生日期 Date of birth

国富浩华会计师事务所甘肃分所

工作单位 Working unit

620103197710272628

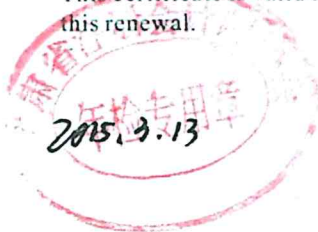
身份证号码 Identity card No.



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.

