



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

武威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

2018 年

2018 年武威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

信会师报字[2018]第ZA52267号

武威市财政局:

我们接受贵局委托,对拟用于发行 2018 年甘肃省武威市土地储备专项债券(以下简称“本期债券”)的甘肃省武威市凉州区、民勤县、古浪县、天祝县共 9 个土地储备项目(以下简称“本项目”或“土储项目”)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。

我们的评价是在审核本项目土地储备机构编制的《项目收益及现金流入预测》基础之上进行的,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》。本项目土地储备机构对项目收益和现金流入预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益及现金流入预测中披露。

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,该项目收益和现金流入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中所述的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,实际结果可能与预期性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在本项目土地储备机构对项目收益和现金流入预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的土储项目预期土地出让净现金流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:

1. 土储项目范围

本次拟发债对应的土地储备项目共 9 个，具体如下表：

县、区	项 目 名 称
凉州区	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目
	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目
民勤县	民勤县红星盛世广场建设项目
古浪县	古浪县城安居工程建设项目
	古浪县大靖镇安居工程建设项目
	古浪县土门镇安居工程建设项目
	古浪工业集中区招商引资建设项目
天祝县	天祝县城北新区土地储备项目
	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目

2. 本期债券应付本息测算情况

武威市 4 个区县的 9 个土地储备项目本期拟发债融资金额为人民币 90,000.00 万元，债券期限五年，按年支付利息，第五年末偿还本金，假设融资利率为 4.00%（根据最近地方政府专项债券发行结果预测），测算应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
第一年	90,000.00		4.00%	3,600.00	3,600.00
第二年	90,000.00		4.00%	3,600.00	3,600.00
第三年	90,000.00		4.00%	3,600.00	3,600.00
第四年	90,000.00		4.00%	3,600.00	3,600.00
第五年	90,000.00	90,000.00	4.00%	3,600.00	93,600.00
合计		90,000.00		18,000.00	108,000.00

3. 土地出让净现金流入预测

(1) 土地出让基准价及未来价格增长率预测

本项目土地出让基准价参考拟出让地块周边区域用途性质等相同或相近的近期土地挂牌出让地块的价格水平进行预测，无成交案例的参考地块所在的基准地价进行预测。

本项目土地出让价格增长率根据武威市 2015 年至 2017 年度历史成交平均地价增长率与全市国民生产总值（GDP）增长率及 2018 年 GDP 预测增长率孰低进行预测，确定 2018 年及其后土地价格的预测年平均增长率为 4.8%。

(2) 土地出让净现金流入预测

根据本项目土地储备机构提供的土地出让计划及预测的土地出让单价测算土地出让现金流入，扣除基本政策性基金及必要的费用等，得出各土储项目土地出让净现金流入，同时分别按预测的土地价格的年平均增长率 4.8% 的 100%、90%、80% 的比例进行敏感性分析。

具体预测结果如下：

单位：人民币万元

项 目 名 称	土地出让净现金流入预测金额		
	按预测增速 4.80%的 100%	按预测增速 4.80%的 90%	按预测增速 4.80%的 80%
方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目地块	20,752.50	20,244.81	19,747.63
武威雷台旅游文化综合体土地储备项目	46,820.28	46,179.89	45,545.37
民勤县红星盛世广场建设项目	36,373.68	36,041.25	35,710.34
古浪县城安居小区建设项目	12,184.52	12,013.24	11,844.21
古浪县大靖镇安居小区建设项目	15,868.24	15,691.90	15,517.53
古浪县土门镇安居小区建设项目	1,808.19	1,791.67	1,775.22
古浪工业集中区招商引资建设项目	3,045.88	2,990.46	2,935.80
天祝县城北新区土地储备项目	19,413.83	19,043.84	18,680.10
天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目	14,410.86	14,019.34	13,636.73
合 计	170,677.98	168,016.39	165,392.92

4. 土地出让净现金流入对应的政府性基金收入覆盖融资本息倍数情况

本项目以土地出让价格的年平均预测增长率 4.8%的 100%、90%、80%测算土地出让净现金流入覆盖融资本息倍数分别为 1.58、1.56、1.53。

具体如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	土地出让净现金流入金额	债券融资本息金额	本息覆盖倍数
按预测增速 4.8%的 100%测算	170,677.98	108,000.00	1.58
按预测增速 4.8%的 90%测算	168,016.39	108,000.00	1.56
按预测增速 4.8%的 80%测算	165,392.92	108,000.00	1.53

5. 其他事项说明

(1) 本评价报告仅供发行人本次发行 2018 年武威市土地储备专项债券之目的使用，不得用于其他任何目的；

(2) 提请报告使用者连同报告“附件：项目收益及现金收入预测”一并阅读使用，并充分关注附件中的相关编制基础、预测基本假设、编制依据及编制方法；

(3) 土储项目的合法、合规及真实性均依据本项目土地储备机构提供的资料，本项目土地储备机构对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责；

(4) 本评价依据各地方人民政府及土储管理机构签章确认的土地储备项目实施方案等确认的项目投资总额、计划资金来源、项目实施进度及现状、预计未来出让计划、土地规划性质、面积、容积率及建设方案等各项指标进行预测。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页无正文)

附件：项目收益及现金收入预测



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一八年九月四日

附件:

项目收益及现金流入预测

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以甘肃省武威市凉州区、民勤县、古浪县、天祝县共 9 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为基础,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、项目所在地的基准地价水平、土地出让涉及的政策性基金等,以预测期间经济环境的估计假设为前提,编制 2018 年武威市土地储备项目土地出让收益预测表,同时基于谨慎性考虑,分别按预测的未来土地出让价格年平均增长率 4.8%的 100%、90%、80%测算土地收入收益。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

(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整政策无重大变化;

(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、可用于偿还债务的净收益等能够顺利执行;

(五) 项目出让土地净现金流入全部优先用于偿还本次债券本息,无其他债务偿还的影响;

(六) 土地出让价格在正常范围内变动;

(七) 无其他人力不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

(八)

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 土地储备机构基本情况

1、武威市凉州区土储项目

武威市凉州区土储机构为武威市土地储备中心,该中心成立于 2002 年,主要职责为:负责制定有关土地储备的政策性文件。根据土地利用总体规划和城市规划及市场情况拟订土地储备计划;负责对已纳入储备范围土地实施收购收回的具体工作,并协助做好出让前的有关准备事务,实施收购收回的具体工作;负责对已纳入储备且暂不出让的土地进行前期开发、整理和经营;筹措土地储备资金,制订土地储备资金使用计划和管理办法,并接受国土资源行政主管部门、财政部门 and 审计部门的监督和管理;完成局交办的其他任务。

具体信息如下：

名称	武威市土地储备中心
统一社会信用代码	126223017396381330
宗旨和业务范围	土地收购储备规划编制、土地储备工作实施、土地储备资金平衡测算、招商洽谈及投入市场前期准备、土地储备收益收缴
住所	甘肃省武威市凉州区新城区国土大厦 6 楼
法定代表人	杨青林
经费来源	非财政补助
开办资金	50.00 万元
举办单位	凉州区国土资源局
有效期	2016 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 24 日
登记管理机关	凉州区事业单位登记管理局

2、武威市民勤县土储项目

武威市民勤县土地储备机构为民勤县土地储备中心，该中心成立于 2003 年，主要职责为：根据全县经济社会发展对土地的需求制定年度土地收储和配置计划；依据国家有关法律法规，对确认的地块进行征用、收回、收购或置换，并进行土地储备；根据土地市场状况开展征地拆迁、土地平整和基础配套设施建设；积极探索土地市场化的运作方式，以招标、拍卖或挂牌交易等方式公开出让建设用地；做好新出让宗地的合同签订、管理及放线服务工作；做好分批次用地的收集整理工作；承办局领导交办的其他工作。

具体信息如下：

名称	民勤县土地储备中心
统一社会信用代码	126223227734314275
宗旨和业务范围	城镇规划区新增土地、存量土地，为利用土地的征用、收购、置换、收回和储备工作；储备土地的前期开发工作；储备土地的资金平衡预算、招商洽谈及投入市场的前期准备工作；储备土地资金的筹集和土地收益的收缴、管理工作。
住所	甘肃省武威市民勤县东大街 7 号

法定代表人	彭家坤
经费来源	全额拨款
开办资金	56.00 万元
举办单位	民勤县国土资源局
有效期	2016 年 02 月 04 日至 2021 年 02 月 04 日
登记管理机关	民勤县事业单位登记管理局

3、武威市古浪县土储项目

武威市古浪县储备项目实施单位为古浪县土地收购储备中心，该中心根据古编发〔2001〕12 号文成立于 2001 年 5 月，主要职责为：实施土地储备，收回闲置及土地法律法规规定应收回的土地，实施由政府作价后统一收购储备的工作，负责征用集体土地，办理征地报批手续，负责征收土地调查、勘测定界等工作，负责对储备土地进行前期开发，以招拍挂等方式出让储备土地。

具体信息如下：

名称	古浪县土地储备中心
统一社会信用代码	12622323720283192D
宗旨和业务范围	为合理利用土地提供服务。土地收购、储备、拍卖、转让、及相关服务
住所	古浪县城世纪路
法定代表人	于建华
经费来源	财政拨款
开办资金	120.00 万元
举办单位	古浪县国土资源局
有效期	2016 年 04 月 14 日至 2020 年 03 月 31 日
登记管理机关	古浪县事业单位登记管理局

4、武威市天祝县土储项目

武威市天祝县土地储备机构为天祝藏族自治县土地收购储备中心，该中心依据《天祝藏族自治县人民政府关于成立天祝藏族自治县土地收购储备中心的通知》（天政发〔2002〕44 号）成立于 2002 年，主要职责为：负责制定有关土地储备的政策性文件。根据土地利用总

体规划和城市规划及市场情况拟订土地储备计划；负责对已纳入储备计划范围内的土地实施征收、收购、收回的具体工作，并协助做好土地出让前的有关准备事务；负责对已纳入储备且暂不出让的土地进行前期开发、整理和经营；筹措土地储备资金，制订土地储备资金使用计划和管理办法，并接受国土资源行政主管部门、财政部门 and 审计部门监督和管理；完成局交办的其他任务。

具体信息如下：

名称	天祝藏族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	1262232656640347X
宗旨和业务范围	承担全县土地收购储备，供应的中、长期规划和年度计划的编制、实施；依法采取收回、收购、置换和征用等方式储备国有土地；实行政府统一供地，垄断土地一级市场，规范、引导和鼓励二、三级市场发展；负责管好、用好土地收购储备资金；负责建立公开、公平、公正的供地机制。
住所	天祝县华藏寺镇团结南路国土局办公楼 6 楼
法定代表人	王建文
经费来源	财政拨款
开办资金	1.00 万元
举办单位	天祝藏族自治县国土资源局
有效期	2015 年 03 月 20 日至 2020 年 03 月 20 日
登记管理机关	天祝藏族自治县事业单位等级管理局

（二）项目概况

1. 凉州区土地储备项目

1.1 总体概况

凉州区土储项目包括方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目和武威雷台旅游文化综合体土地储备项目。

1.2 分项目情况

1.2.1 方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目

项目名称	方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目
坐落地区	凉州区清源镇蔡寨村
四至范围	东至威龙公司、西至荣华大道，南至清源镇蔡寨村，北至荣华颐养园

土地规划性质	商业、住宅（凉国土资发〔2018〕532号）
土地储备面积	1,400 亩（93.33 公顷）
可出让土地面积	1,400 亩
土地储备开始时间	2018 年 9 月
土地出让计划	2021 年出让 450 亩、2023 年出让 950 亩
投资总额	14,000 万元
资金来源	土地储备专项债券 14,000 万元
本次发行债券金额	14,000 万元
已取得批文	尚未申报及审批
进展及现状	该地块属国有建设用地，拟向规划局申请为商住用地，土地储备工作尚未开始。

1.2.2 武威雷台旅游文化综合体土地储备项目

项目名称	武威雷台旅游文化综合体土地储备项目
坐落地区	凉州区雷台东路北侧（金羊镇新鲜村）
四至范围	东至沿河路、西至雷台公园、南至新鲜北路、北至北二环路
土地规划性质	商业、住宅（凉国土资发〔2018〕532号）
土地储备面积	300 亩
可出让土地面积	300 亩
土地储备开始时间	2018 年 8 月
土地出让计划	2020 年出让 300 亩
投资总额	36,000 万元
资金来源	土地储备专项债券 36,000 万元
本次发行债券金额	36,000 万元
已取得批文	《甘肃省人民政府关于武威市 2017 年第 17 次批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2017〕524 号）、《甘肃省人民政府关于武威市 2017 年第 16 次批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2017〕525 号）、《甘肃省人民政府关于武威市 2017 年第 18 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2017〕526 号）
土储进展及现状	该地块为凉州区金羊镇新鲜村土地，列入凉州区 2018 年度土地储备计划，已办理农用地转用和土地征收手续，已丈量地面附着物 333 户并签订补偿协议 244 户，已丈量房屋 81 户尚未签订协议，现状仍为村庄。

2. 民勤县土地储备项目

项目名称	民勤县红星盛世广场建设土地储备项目
坐落地区	县城景苏路（原胡杨大道）西侧
四至范围	东至景苏路，西至瑞安路，南至蔡旗路（原红崖路），北至夹河路（原夹河路）
土地规划性质	商业、住宅用地（民国土资发〔2018〕190号）
土地储备面积	560.2 亩（37.3466 公顷）
可出让土地面积	302.07 亩
土地储备开始时间	2018 年 1 月
土地出让计划	2019 年出让 302.07 亩
投资总额	14,908 万元
资金来源	土地储备专项债券 5,000 万元，政府补助 9,908 万元
本次发行债券金额	5,000 万元
已取得批文	《民勤县人民政府关于民勤县 2018 年土地收购储备计划的批复》（民政办发〔2017〕196 号）、《甘肃省人民政府关于民勤县第 1 批次城市建设用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2011〕87 号）、《甘肃省人民政府关于民勤县 2018 年第 3 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2018〕132）、《甘肃省人民政府关于民勤县 2018 年第 3 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2018〕133 号）、《民勤县发展和改革局关于民勤县红星盛世广场建设项目登记备案的通知》（民发<备>〔2017〕136 号）
进展及现状	该地块城市批次建设用地申请已上报省市，部分规划用地已批准，其中三新四社 491.7 亩土地，已签订征收协议，有 16 户已达成拆迁协议，2 户已迁，建新五社和八社土地尚未征收，现状为耕地、村庄。

3. 古浪县土地储备项目

3.1 总体概况

古浪县土储项目共有 4 个，包括古浪县城安居小区建设项目、古浪县大靖镇安居小区建设项目、古浪县土门镇安居小区建设项目和古浪工业集中区招商引资建设项目。

3.2 分项目情况

3.2.1 古浪县城安居小区建设项目

项目名称	古浪县城安居小区建设项目
坐落地区	古浪县城昌松路西侧，属古浪镇丰泉村土地
四至范围	东至县城昌松路，西至丰泉村耕地，南至县城世纪路延伸段，北至建设用地
土地规划性质	其他商服用地、普通商品住房用地（古政发〔2018〕136号）
土地储备面积	458 亩（30.5019 公顷）
可出让土地面积	458 亩
土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划	2018 年出让 132 亩、2019 年出让 50 亩、2020 年出让 100 亩、2020 年出让 50 亩、2022 年出让 126 亩
投资总额	5,490 万元
资金来源	土地储备专项债券 5,490 万元
本次发行债券金额	5,490 万元
已取得批文	《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备计划的批复》（古政发〔2018〕78 号）、《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（古政发〔2018〕136 号）、《甘肃省人民政府关于古浪县 2017 年第 4 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2017〕325 号）
进展及现状	该地块 289 亩已办理农用地转用和土地征收手续，，规划用途为商住用地；169 亩已组织报批农用地转用手续，规划用途为商业、住宅用地。

3.2.2 古浪县大靖镇安居工程建设项目

项目名称	古浪县大靖镇安居工程建设项目
坐落地区	大靖镇东关村
四至范围	东至东关村耕地，西至大靖镇安家大路，南至东关村耕地，北至省道 308 线
土地规划性质	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地（古政发〔2018〕136 号）
土地储备面积	429.29 亩（28.6192 公顷）
可出让土地面积	374 亩

土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划时间	2018 年出让 180 亩，2019 年、2020 年各出让 50 亩，2021 年出让 30 亩，2022 年出让 64 亩
投资总额	6,351 万元
资金来源	土地储备专项债券 6,351 万元
本次发行债券金额	6,351 万元
取得批文	《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备计划的批复》（古政发〔2018〕78 号）、《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（古政发〔2018〕136 号）
进展及现状	该项目占地面积约 429.29 亩（28.6192 公顷），已组织报批农用地转用手续，规划用途为商业、住宅用地。现状村庄、耕地。该项目计划总投资 6351 万元，亩均投资 14.8 万元，含征地补偿费和地上附着物拆迁费用。

3.2.3 古浪县土门镇安居工程建设项目

项目名称	古浪县土门镇安居工程建设项目
坐落地区	土门镇公租房南侧
四至范围	东至台子村村庄，西至省道 308 线，南至土门村村庄，北至土门镇公租房用地
土地规划性质	其他商服用地、普通商品住房及公共管理与公共服务用地（古政发〔2018〕136 号）
土地储备面积	206 亩（13.7333 公顷）
可出让土地面积	206 亩（13.7333 公顷）
土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划	2019 年出让 206 亩
投资总额	1,195 万元
资金来源	土地储备专项债券 1,195 万元
本次发行债券金额	1,195 万元
已取得批文	《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备计划的批复》（古政发〔2018〕78 号）、《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（古政发〔2018〕136 号）
进展及现状	现状为耕地。该项目占地面积约 206 亩（13.7333 公顷），正在组织报批农用地转用手续。

3.2.4 古浪工业集中区招商引资工业项目

项目名称	古浪工业集中区招商引资工业项目
坐落地区	古浪工业集中区，属古浪镇、土门镇、泗水镇土地
四至范围	古浪工业集中区（双塔）：东至古双路，西至空地，南至纬六路，北至纬五路； 古浪工业集中区（土门）：东至预留建设用地，西至规划道路，南为营双高速公路，北至国澄电子公司用地
土地规划性质	工业用地（古政发〔2018〕136号）
土地储备面积	750 亩（50.00 公顷）
可出让土地面积	750 亩
土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划	2021 年出让 750 亩
投资总额	1,964 万元
资金来源	土地储备专项债券 1,964 万元
本次发行债券金额	1,964 万元
已取得批文	《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备计划的批复》（古政发〔2018〕78 号）、《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（古政发〔2018〕136 号）
进展及现状	尚未组织报批农用地转用手续，规划用途为工业用地，现状为耕地、未利用地。

4.天祝县土储项目：

4.1 总体概况

天祝县土储项目 2 个，分别为天祝县城北新区土地储备项目和天祝县岔口驿土地储备项目。

4.2 分项目情况

4.2.1 天祝县城北新区土地储备项目

项目名称	天祝县城北新区土地储备项目
坐落地区	天祝县城北新区
四至范围	东至华锐路、西至朵家窝、南至旦马路、北至华藏路。
土地规划性质	商服、公共设施用地（天政发〔2018〕298 号）
土地储备面积	790.08 亩（52.672 公顷）

可出让土地面积	546 亩（36.4 公顷）
土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划	2019 出让 109.96 亩,2020 年-2022 年每年出让 100 亩,2023 年出让 136.04 亩
投资总额	18,567 万元
资金来源	土地储备专项债券 10,000 万元, 自筹资金 8,567 万元
本次发行债券金额	10,000 万元
已取得批文	《甘肃省人民政府关于天祝县 2018 年第 2 批次城市建设用地的批复》（甘政国土发〔2018〕303 号）《甘肃省人民政府关于天祝县 2017 年第 4 批次城市建设农用地转用和土地征收的批复》（甘政国土发〔2017〕343 号）；天祝藏族自治县人民政府《关于天祝县 2018 年度土地储备计划的批复》（天政发〔2018〕298 号）和天祝藏族自治县人民政府《关于天祝县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（天政发〔2018〕297 号）
储备进展及现状	该地块现状为一般耕地, 已签订了预征收土地协议书。

4.2.2 天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目

项目名称	天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目
坐落地区	天祝县华藏寺镇岔口驿村
四至范围	北至岔口驿村二组农宅、南至天互公路、西至石门镇红沙湾村、东至岔口驿开发区
土地规划性质	其他商服用地（天政发〔2018〕298 号）
土地储备面积	1115.56 亩（74.3707 公顷）
可出让土地面积	1,090 亩（72.667 公顷）
土地储备开始时间	2018 年
土地出让计划	2023 年出让 1,090 亩
投资总额	11,936 万元
资金来源	土地储备专项债券 10,000 万元, 自筹资金 1,936 万元
本次发行债券金额	10,000 万元
已取得批文	《天祝藏族自治县人民政府关于天祝县 2018 年度土地储备计划的批复》（天政发〔2018〕298 号）、《天祝藏族自治县人民政府关于天祝县 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（天政发〔2018〕297 号）
储备进展及现状	该地块现状为一般耕地, 已签订了预征收土地协议书

(三)、项目收益及现金流入预测

1、土地出让价格预测说明

本项目土地出让基准单价参考拟出让地块周边区域用途性质等相同或相近的近期土地挂牌出让地块的价格水平进行预测，无成交案例的参考地块所在的基准地价进行预测。

具体如下所示：

A. 凉州区土地储备地块

单位：公顷、万元、万元/亩

A-1 方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目							
电子监管号	项目位置	占地面积（公顷）	土地用途	容积率	成交价格（万元）	成交时间	单价（万元/亩）
6206022018B01025	凉州区松树镇中堡村	1.0217	其他商服用地	容积率≤2.5	242.23	2018/5/16	16.00
本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相近的地块出让价格。即 2018 年 5 月 16 日的土地出让价 16.00 万元/亩 ，作为本次测算的土地基准出让价。							
A-2 武威雷台旅游文化综合体土地储备项目							
电子监管号	项目位置	占地面积（公顷）	土地用途	容积率	成交价格（万元）	成交时间	单价（万元/亩）
6206022017B00085	海藏路东侧	2.2900	其他普通商品 住房用地	容积率≤3	6172.4	2016/11/14	179.69
本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格。因选取参考数据为 2016 年 11 月 14 日的土地出让价，基于本次测算增长率为 2015 年-2017 年 GDP 综合增长率 4.8%，故将本次测算增长率作为价格调整参数，调整本地块土地基准出让价为：179.69*1.048= 188.32 万元/亩 。							

B.民勤县土地储备地块

单位：公顷、万元、万元/亩

B-1 民勤县红星盛世广场建设土地储备项目							
电子监管号	项目位置	占地面积（公顷）	土地用途	容积率	成交价格（万元）	成交时间	单价（万元/亩）
6206212018B00156	城北新区清泉路南 侧，崇文大道东侧	2.0577	其他普通商 品住房用地	1≤容积率≤3	4,700.00	2018/7/5	152.27

本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格, 即 2018 年 7 月土地出让价 **152.27 万元/亩**, 作为本次测算的土地基准出让价。

C.古浪县土地储备地块

单位：公顷、万元、万元/亩

C-1 古浪县城安居小区建设项目							
电子监管号	项目位置	占地面积(公顷)	土地用途	容积率	成交价格(万元)	成交时间	单价(万元/亩)
6206222018B00015	古浪县城昌灵路东侧	1.24482	商务金融用地	容积率≤3.0	598.52	2018/1/8	32.05

本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格, 即 2018 年 1 月土地出让价 **32.05 万元/亩**, 作为本次测算的土地基准出让价。

C-2 古浪县大靖镇安居小区建设项目

电子监管号	项目位置	占地面积(公顷)	土地用途	容积率	成交价格(万元)	成交时间	单价(万元/亩)
6206222016B00519	大靖新城区	0.04682	住宅用地	1.0≤容积率≤2.0	35.32	2016/8/29	50.29

本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格, 作为本次测算的土地基准出让价; 因选取参考数据为 2016 年 8 月 29 日的土地出让价, 基于本次测算增长率为 2015 年-2017 年 GDP 综合增长率 4.8%, 故将本次测算增长率作为价格调整参数, 调整本地块土地基准出让价为:

$$50.29 \times 1.048 = 52.70 \text{ 万元/亩。}$$

C-3 古浪县土门镇安居小区建设项目							
电子监管号	项目位置	占地面积(公顷)	土地用途	容积率	成交价格(万元)	成交时间	单价(万元/亩)
6206222016B00375	土门镇漪泉村	1.2196	其他商服用地	0≤容积率≤2.5	184.94	2016/2/1	10.11
本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同的地块出售单价，作为本次测算的土地基准出让价。因选取参考数据为2016年2月1日的土地 地出让价，基于本次测算增长率为2015年-2017年GDP综合增长率4.8%，故将本次测算增长率作为价格调整参数，调整本地块土地基准出让价为： 10.11*1.0482=11.10 万元/亩。							
C-4 古浪工业集中区招商引资建设项目							
电子监管号	项目位置	占地面积(公顷)	土地用途	容积率	成交价格(万元)	成交时间	单价(万元/亩)
6206222018B01063	土门工业园	3.333339	工业用地	容积率≥1.0	233.80	2018/6/27	4.68
6206222018B00060	双塔产业园	2.294298	工业用地	容积率≥0.7	160.34	2018/1/24	4.66
本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格，即2018年6月土地出让价4.68万元/亩，作为本次测算的土地基准 出让价；							
D.天祝县土地储备地块							
单位：公顷、万元、万元/亩							
D-1 天祝县城北新区土地储备项目							
电子监管号	项目位置	占地面积(公顷)	土地用途	容积率	成交价格(万元)	成交时间	单价(万元/亩)
6206232017B00056	天祝县县城城北北区莫 科路西侧、旦马路北侧 绣宗苑东南角	0.19004	其他商服用地	0≤容积率≤2.5	115.91	2017/7/5	40.66
本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同或相似的地块出售价格。即2017年7月5日的土地出让价40.66万元/亩，作为本次测算的土地 基准出让价；							

D-2 天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目							
电子监管号	项目位置	占地面积（公顷）	土地用途	容积率	成交价格（万元）	成交时间	单价（万元/亩）
6206232015B00038	华藏寺镇岔口驿村	0.8645	其他商服用地	0≤容积率≤1	163.5634	2015/2/25	12.61

本项目土地出让价选择为最近一期与项目同区块、用途相同的地块出售价格。因选取参考价格为 2015 年 2 月 25 日的土地出让价，基于本次测算增长率为 2015 年-2017 年 GDP 综合增长率 4.8%，故将本次测算增长率作为价格调整参数，调整本地块土地基准出让价为：12.61*1.0482=13.86 万元/亩。

2、土地出让价格增长率及土地价格指数预测

（1）土地出让价格增长率根据武威市2015年至2017年度历史成交平均地价增长率与全市生产总值（GDP）增长率及2018年GDP预测增长率孰低进项预测。根据统计资料，武威市年地价综合增长率为44.93%；武威市2015年至2017年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为8.7%、8.5%、-2.8%，近三年的平均增速为4.8%，2018年的GDP预测增长率为6.00%，基于谨慎原则，预测2018年及其后土地价格的年平均增长率为4.8%。

（2）以2017年12月31日作为基期，分别按年预测平均增长率4.8%的100%、90%、80%计算的 land 价格指数如下：

项目	土地价格指数						
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
按年预测增速 4.8%的 100%	100.00%	104.80%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%	132.49%
按年预测增速 4.8%的 90%	100.00%	104.32%	108.83%	113.53%	118.43%	123.55%	128.89%
按年预测增速 4.8%的 80%	100.00%	103.84%	107.83%	111.97%	116.27%	120.73%	125.37%

3、土地出让收入（未扣除政策性基金等扣除项目）预测

(1) 按年预测平均增长率 4.8%的 100%预测土地出让收入如下:

A. 凉州区土地储备项目

凉州区土地出让收入预测表（100%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
A-1 方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目地块									
1.1 出让土地面积（亩）						450.00		950.00	1,400.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅	16.00	16.77	17.57	18.42	19.30	20.23	21.20	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	8,685.16	-	20,137.77	28,822.92
A-2 武威雷台旅游文化综合体土地储备项目地块									
1.1 出让土地面积（亩）					300.00				300.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅	188.32	197.36	206.83	216.76	227.17	238.07	249.50	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	65,028.17	-	-	-	65,028.17
预测收入合计									93,851.09

B. 民勤县土地储备项目

民勤县土地出让收入预测表（100%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
B-1 红星盛世广场建设土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）				302.07					302.07
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅	152.27	159.58	167.24	175.27	183.68	192.50	201.74	
1.3 预测收入（万元）		-	-	50,518.99	-	-	-	-	50,518.99
预测收入合计									50,518.99

C. 古浪县土地储备项目

古浪县土地出让收入预测表（100%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
C-1 古浪县城安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		132.00	50.00	100.00	50.00	126.00		458.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		32.05	33.59	35.20	36.89	38.67	40.52	42.47	
1.3 预测收入（万元）		-	4,434.21	1,760.25	3,689.48	1,933.29	5,105.73	-	16,922.95
C-2 古浪县大靖镇安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		180.00	50.00	50.00	30.00	64.00		374.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		52.70	55.23	57.88	60.66	63.57	66.62	69.82	
1.3 预测收入（万元）		-	9,941.33	2,894.03	3,032.94	1,907.12	4,263.80	-	22,039.22
C-3 古浪县土门镇安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			206.00					206.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		11.10	11.63	12.19	12.78	13.39	14.03	14.71	
1.3 预测收入（万元）		-	-	2,511.38	-	-	-	-	2,511.38
C-4 古浪工业集中区招商引资建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅					750.00			750.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		4.68	4.90	5.14	5.38	5.64	5.91	6.20	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	4,230.39	-	-	4,230.39
预测收入合计									
									45,703.94

D. 天祝县土地储备项目

天祝县土地出让收入预测表（100%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
D-1 天祝县城北新区土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住			109.96	100.00	100.00	100.00	136.04	546.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	宅及公共	40.66	42.61	44.66	46.80	49.05	51.40	53.87	
1.3 预测收入（万元）	服务用地	-	-	4,910.49	4,680.06	4,904.70	5,140.13	7,328.27	26,963.65
D-2 天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住							1,090.00	1,090.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	宅及公共	13.86	14.53	15.22	15.95	16.72	17.52	18.36	
1.3 预测收入（万元）	服务用地	-	-	-	-	-	-	20,015.08	20,015.08
预测收入合计									46,978.73

（2）按年预测平均增长率 4.8%的 90%预测土地出让收入如下：

A. 凉州区土地储备项目

凉州区土地出让收入预测表（90%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
A-1 方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目地块									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			-	-	450.00	-	950.00	1,400.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		16.00	16.69	17.41	18.16	18.95	19.77	20.62	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	8,527.13	-	19,590.66	28,117.79

A-2 武威雷台旅游文化综合体土地储备项目										
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅					-	300.00	-	-	300.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		188.32	196.46	204.94	213.80	223.03	232.67	242.72		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	64,138.74	-	-	-	64,138.74	
预测收入合计		92,256.53								

B. 民勤县土地储备项目

民勤县土地出让收入预测表（90%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）	
B-1 红星盛世广场建设土地储备项目										
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		-	302.07	-	-	-	-	302.07	
1.2 出让土地单价（万元/亩）		152.27	158.85	165.71	172.87	180.34	188.13	196.26		
1.3 预测收入（万元）		-	-	50,057.29	-	-	-	-	50,057.29	
预测收入合计										50,057.29

C. 古浪县土地储备项目

古浪县土地出让收入预测表（90%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
C-1 古浪县城安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		132.00	50.00	100.00	50.00	126.00	-	458.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		32.05	33.44	34.88	36.39	37.96	39.60	41.31	
1.3 预测收入（万元）		-	4,413.90	1,744.16	3,639.01	1,898.11	4,989.87	-	16,685.05

C-2 古浪县犬靖镇安居小区建设项目											
1.1 出让土地面积（亩）			180.00	50.00	50.00	30.00	64.00	-		374.00	
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅		52.70	54.98	57.35	62.41	65.11	67.92			
1.3 预测收入（万元）		-	9,895.80	2,867.58	2,991.46	1,872.42	4,167.05	-		21,794.30	
C-3 古浪县盐门镇安居小区建设项目											
1.1 出让土地面积（亩）				206.00	-	-	-	-		206.00	
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅		11.10	11.58	12.08	13.15	13.71	14.31			
1.3 预测收入（万元）		-	-	2,488.43	-	-	-	-		2,488.43	
C-4 古浪工业集中区招商引资建设项目											
1.1 出让土地面积（亩）				-	-	750.00	-	-		750.00	
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅		4.68	4.88	5.09	5.31	5.78	6.03			
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	4,153.42	-	-		4,153.42	
预测收入合计										45,121.20	

D. 天祝县土地储备项目

天祝土地出让收入预测表（90%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
D-1 天祝县城北新区土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		-	109.96	100.00	100.00	100.00	136.04	
1.2 出让土地单价（万元/亩）	及公共服务	40.66	42.42	44.25	46.16	48.15	50.23	52.41	
1.3 预测收入（万元）	务用地	-	-	4,865.61	4,616.05	4,815.46	5,023.49	7,129.18	26,449.78

D-2 天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅				-	-	-	1,090.00	1,090.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	及公共服		13.86	14.46	15.08	15.73	16.41	17.12	17.86
1.3 预测收入（万元）	务用地		-	-	-	-	-	19,471.31	19,471.31
预测收入合计									45,921.09

（3）按年预测平均增长率 4.8%的 80%预测土地出让收入如下：

A. 凉州区土地储备项目

凉州区土地出让收入预测表（80%）

项目名称	用途	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计（万元）
A-1 方特熊出没小镇+动漫游乐主题公园土地储备项目地块									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			-	-	450.00	-	950.00	1,400.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		16.00	16.61	17.25	17.91	18.60	19.32	20.06	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	8,371.27	-	19,056.00	27,427.26
A-2 武威雷台旅游文化综合体土地储备项目地块									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			-	300.00	-	-	-	300.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		188.32	195.55	203.06	210.86	218.96	227.36	236.09	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	63,257.46	-	-	-	63,257.46
预测收入合计		90,684.72							

B. 民勤县土地储备项目

民勤县土地出让收入预测表（80%）

项目名称	用途	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计（万元）
A-1 红星盛世广场建设土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅	-	-	302.07	-	-	-	-	302.07
1.2 出让土地单价（万元/亩）		152.27	158.12	164.19	170.50	177.04	183.84	190.90	
1.3 预测收入（万元）		-	-	49,597.70	-	-	-	-	49,597.70
预测收入合计									
									49,597.70

C. 古浪县土地储备项目

古浪县土地出让收入预测表（80%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
C-1 古浪县城安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		132.00	50.00	100.00	50.00	126.00	-	458.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		32.05	33.28	34.56	35.89	37.27	38.70	40.19	
1.3 预测收入（万元）		-	4,393.59	1,728.15	3,589.01	1,863.41	4,876.12	-	16,450.29
C-2 古浪县大靖镇安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅		180.00	50.00	50.00	30.00	64.00	-	374.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）		52.70	54.72	56.83	59.01	61.27	63.63	66.07	
1.3 预测收入（万元）		-	9,850.26	2,841.25	2,950.36	1,838.19	4,072.06	-	21,552.12

C-3 古浪县土门镇安居小区建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）				206.00	-	-	-	-	206.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅	11.10	11.53	11.97	12.43	12.91	13.40	13.92	
1.3 预测收入（万元）		-	-	2,465.58	-	-	-	-	2,465.58
C-4 古浪工业集中区招商引资建设项目									
1.1 出让土地面积（亩）				-	-	750.00	-	-	750.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商业、住宅	4.68	4.86	5.04	5.24	5.44	5.65	5.86	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	4,077.50	-	-	4,077.50
预测收入合计									44,545.49

D. 天祝县土地储备项目

天祝县土地出让收入预测表（80%）

项目名称	用途	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计（万元）
D-1 天祝县城北新区土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			109.96	100.00	100.00	100.00	136.04	546.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	及公共服	40.66	42.22	43.84	45.53	47.27	49.09	50.97	
1.3 预测收入（万元）	务用地	-	-	4,820.94	4,552.62	4,727.44	4,908.97	6,934.61	25,944.58
D-2 天祝县岔口驿棚户区改造项目土地储备项目									
1.1 出让土地面积（亩）	商业、住宅			-	-	-	-	1,090.00	1,090.00
1.2 出让土地单价（万元/亩）	及公共服	13.86	14.39	14.94	15.52	16.11	16.73	17.38	
1.3 预测收入（万元）	务用地	-	-	-	-	-	-	18,939.91	18,939.91
预测收入合计									44,884.49

4、土地出让净现金流入（已扣除政策性基金等扣除项目）预测

（1）土地收入扣除项目

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53号）、《省财政厅关于国有土地使用权出让收入省市分成的通知》（甘财综〔2008〕3号）、《省政府办公厅关于切实加快保障性住房建设的通知》（甘政办发〔2010〕168号）、《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）、《国有土地使用权收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《甘肃省财政厅、甘肃省教育厅关于印发〈甘肃省土地出让收益用于教育资金的计提使用管理办法〉的通知》（甘财综〔2016〕86号）、《甘肃省财政厅、甘肃省水利厅关于印发〈甘肃省土地出让收益用于农田水利建设资金的计提使用管理办法〉的通知》（甘财综〔2016〕87号）等相关文件的规定，土地出让收入需剔除上述三项政策基金等。

根据项目实施单位的预测征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%~40%之间，基于谨慎原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述三项政策基金的计提依据。以上地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照《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凭证的通知》（财〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（2）各土储项目土地出让净现金流入预测

根据按年预测平均增长率4.8%的100%、90%、80%分别预测的各项目土地出让现金流入金额及上述扣除项目金额测算相同增速比例下本项目土地出让净现金流入金额分别为：170,677.98万元、168,016.39万元、165,392.92万元，具体明细如下：

单位：人民币万元

项 目 名 称	土地出让净现金流入预测金额		
	按预测增速 4.80%的 100%	按预测增速 4.80%的 90%	按预测增速 4.80%的 80%
方特熊出没小镇+动漫游乐 主题公园土地储备项目地块	20,752.50	20,244.81	19,747.63
武威雷台旅游文化综合体土 地储备项目	46,820.28	46,179.89	45,545.37
红星盛世广场建设项目	36,373.68	36,041.25	35,710.34
古浪县城安居小区建设项目	12,184.52	12,013.24	11,844.21
古浪县大靖镇安居小区建设 项目	15,868.24	15,691.90	15,517.53
古浪县土门镇安居小区建设 项目	1,808.19	1,791.67	1,775.22
古浪工业集中区招商引资建 设项目	3,045.88	2,990.46	2,935.80
天祝县城北新区土地储备项 目	19,413.83	19,043.84	18,680.10
天祝县岔口驿棚户区改造项 目土地储备项目	14,410.86	14,019.34	13,636.73
合 计	170,677.98	168,016.39	165,392.92