



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

2018 年

2018 年武威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

信会师报字[2018]第ZA52258号

武威市财政局:

我们接受贵局委托,对拟用于发行 2018 年甘肃省武威市棚户区改造专项债券(以下简称“本期债券”)的甘肃省武威市凉州区、民勤县、古浪县共 3 个棚户区改造项目(以下简称“本项目”或“棚改项目”)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管理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》。本项目管理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,在本项目管理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,本次评价的棚改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. 棚改项目范围

本次拟发债对应的棚户区改造项目共 3 个，分别是凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目、民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造项目、古浪县 2018 年古浪镇、土门镇棚户区改造项目，其中凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目包含 6 个片区，如下表：

序号	项目名称
1	凉州区西藏楼旧住宅楼片区
2	兰家庄旧住宅楼片区
3	原外贸公司家属院平房片区
4	原皮贸市场西侧水利局家属院片区
5	三道巷南口片区
6	和平镇棚户区改造片区

2. 本期债券应付本息测算情况

甘肃省武威市凉州区、民勤县、古浪县共 3 个棚户区改造项目本期拟发债融资金额为人民币 46,000.00 万元，债券期限七年，按年支付利息，第七年末偿还本金，假设融资利率为 4.00%（根据最近地方专项政府债券发行结果预测）。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	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第二年	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第三年	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第四年	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第五年	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第六年	46,000.00		4.00%	1,840.00	1,840.00
第七年	46,000.00	46,000.00	4.00%	1,840.00	47,840.00
合计		46,000.00		12,880.00	58,880.00

3. 土地出让净现金流入预测

(1) 土地出让基准价及未来增长率预测

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

根据本项目管理机构的土地出让计划及上述价格预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，测算出各项目土地出让净现金流入，并分别以预测的土地价格的年平均增长率 4.8% 的 100%、90%、80% 比例进行敏感性分析。

具体预测情况如下：

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 4.8%的 100%	按预测增速 4.8%的 90%	按预测增速 4.8%的 80%
凉州区 2018 年棚户区（城中村） 改造项目	55,599.33	54,832.50	54,072.81
民勤县 2018 年棚户区（城中村） 改造项目	25,252.17	25,021.38	24,791.66
古浪县 2018 年古浪镇、土门镇 棚户区改造项目	30,403.54	29,673.02	28,959.31
合 计	111,255.04	109,526.90	107,823.78

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 1.89、1.86、1.83。

具体测算表如下：

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	111,255.04	58,880.00	1.89
按预测增速 4.8% 的 90% 测算	109,526.90	58,880.00	1.86
按预测增速 4.8% 的 80% 测算	107,823.78	58,880.00	1.83

5. 其他事项说明

(1) 本评价报告仅供发行人本次发行 2018 年武威市棚户区改造项目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) 棚改项目的合法、合规及真实性均依据本项目管理机构提供的资料，本项目管理机构对其提供资料的真实性、合规性和完整性负责；

(4) 本评价依据各区县人民政府及建设局审批的棚改项目实施方案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、土地规划性质及面积、建设方案、容积率等各项指标进行预测，各棚改管理机构对其资料 and 数据的真实性、合法性、完整性负责。

(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

本次预测以武威市凉州区、民勤县、古浪县共 3 个棚改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 年武威市棚改项目土地出让净现金流入预测表，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）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗力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）项目管理单位基本情况

1、凉州区棚改项目管理单位情况

凉州区住房和城乡建设局属政府组成部门，设 8 个内设机构：党政办、住房保障股、项目管理股、建筑业管理股、村镇规划股（行政审批股）、城乡建设股、财务审计股、纪检监察室（法规信访股）；11 个局属企事业单位，供热办、档案室、质监站、拆迁办、西郊公园、海藏公园、凉州植物园、供排水公司、武威市凉州区东升城投有限公司、天马监理公司、澳华设计院。

具体信息如下：

名称	凉州区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	116223010139320269

住所	甘肃省武威市凉州区西大街城建大厦
法定代表人	陈学发
经费来源	全额财政拨款
颁发日期	2017 年 9 月 12 日
赋码机关	凉州区机构编制委员会办公室

2、民勤县棚改项目管理单位情况

民勤县住房和城乡建设局属政府组成部门，设 7 个内设机构：人秘股、城建股、房产股、招标办、保障股、村镇股、行政审批股；1 个挂靠机构：民勤县人民防空办公室；7 个隶属机构：供热办公室、建设工程安全质量监督站、工程监理站（设计室）、工程建设咨询站、给排水管理站、热力供应站、项目代建办公室。

具体信息如下：

名称	民勤县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11622322013933213Y
住所	机构地址 甘肃省武威市民勤县城东大街 14 号
法定代表人	刘永东
经费来源	全额财政拨款
颁发日期	2017 年 01 月 12 日
赋码机关	民勤县机构编制委员会办公室

3、古浪县棚改项目管理单位情况

古浪县住房和城乡建设局系 2010 年新一轮政府机构改革中组建设立的县政府工作部门，主要承担住房保障、城乡规划建设管理、建筑市场管理、房地产市场管理和人民防空建设管理等职能。目前归口管理人防办、房改办等 2 个议事协调机构，内设办公室、规划建设股、房地产管理股、住房保障股等 4 个职能股室。下属城乡规划建设管理办公室、市政管理所、城镇房屋拆迁管理办公室、集中供热管理站等 4 个全额财政拨款股级事业单位。1 个企业化管理自收自支股级事业单位八里营小区集中供热站和下属质监站、环卫所、给排水管理站等 3 个科级事业单位，并在大靖镇设立了城建分局。

具体信息如下：

名称	古浪县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	116223230139336437
住所	甘肃省武威市古浪县昌灵路
法定代表人	陈华
经费来源	财政拨款
颁发日期	2018 年 05 月 07 日
赋码机关	古浪县机构编制委员会办公室

（二）项目概况

1.凉州区棚改项目

1.1 总体概况

凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目包括六个片区，分别是凉州区西藏楼旧住宅楼片区、兰家庄旧住宅楼片区、原外贸公司家属院平房片区、原皮贸市场西侧水利局家属院片区、三道巷南口平房片区和和平镇棚户区改造片区。

该项目拟拆迁安置棚户区居民 774 户，拆迁面积 119,713.16 平方米，占地面积 307.95 亩，改造方式均采用货币化方式安置，项目估算总投资为 44,180.00 万元，资金来源为发行地方政府专项债券 30,000.00 万元和地方财政配套 14,180.00 万元。

项目名称	凉州区 2018 年棚户区（城中村）改造项目
坐落地区	凉州区
土地储备面积	307.95 亩
可出让土地面积	296.97 亩
棚改开始时间	2018 年 4 月
投资总额	44,180.00 万元
资金来源	申请专项债券规模 30,000 万元，政府配套 14,180 万元。
本次发行债券金额	30,000 万元
已取得批文	《关于凉州区 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（凉发改发〔2018〕241 号）、《关于凉州区 2018 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（凉建设〔2018〕528 号）、《关于凉州区 2018 年棚户区改造项目环境影响评价的情况说明》
棚改进展及现状	具体棚改进展及现状分片区情况说明，详见 1.2 分片区情况

1.2 分片区情况

1.2.1 凉州区西藏楼旧住宅楼片区

项目名称	凉州区西藏楼旧住宅楼片区
坐落地区	凉州区南关东路 396 号
四至范围	东至工商银行，南至南关东路，西至富民便民市场，北至富民花园小区
土地规划性质	公共设施用地（武威市城市总体规划图）
土地储备面积	10.98 亩
可出让土地面积	
棚改开始时间	2018 年 4 月
棚改进展及现状	该项目正向武威市规划局申请规划意见，土地目前处于征收状况，项目涉及居民 96 户，建筑面积约 8,928 平方米，已签订 12 户征收协议。

1.2.2 兰家庄旧住宅楼片区

项目名称	兰家庄旧住宅楼片区
坐落地区	凉州区南关东路 448 号
四至范围	东至三道巷南口，南至南关东路，西至工商银行，北至原财税局家属院
土地规划性质	居住用地（武威市城市总体规划图）
土地储备面积	2.47 亩
可出让土地面积	2.47 亩
棚改开始时间	2018 年 4 月
土地出让计划	2020 年出让 2.47 亩
棚改进展及现状	该项目正向武威市规划局申请规划意见，土地处于征收状况，涉及居民 22 户，建筑面积约 2,354.22 平方米，占地面积约 2.47 亩，目前尚未签订征收协议。

1.2.3 原外贸公司家属院平房片区

项目名称	原外贸公司家属院平房片区
坐落地区	凉州区治沙所研究所东侧
四至范围	东至祁连大道 1800 号，南至祁连大道，西至治沙研究所，北至锅炉房

土地规划性质	商业用地（武威市城市总体规划图）
土地储备面积	2.31 亩
可出让土地面积	2.31 亩
棚改开始时间	2018 年 4 月
土地出让计划	2020 年出让 2.31 亩
棚改进展及现状	该项目正向武威市规划局申请规划意见。土地处于征收状况，涉及居民 20 户，建筑面积约 2,201.18 平方米，占地面积约 2.31 亩，目前已签订 14 户征收协议。

1.2.4 原皮贸市场西侧水利局家属院片区

项目名称	原皮贸市场西侧水利局家属院片区
坐落地区	凉州区富阳路西侧
四至范围	东至富阳路，南至富民路平房区域，西至四建大院，北至立安种子有限公司
土地规划性质	居住用地（武威市城市总体规划图）
土地储备面积	12.18 亩
可出让土地面积	12.18 亩
棚改开始时间	2018 年 4 月
土地出让计划	2021 年出让 12.18 亩
棚改进展及现状	该项目正向武威市规划局申请规划意见，土地处于征收状况，涉及居民 108 户，建筑面积约 11,601.36 平方米，占地面积约 12.18 亩，目前已签订 10 户征收协议。

1.2.5 三道巷南口片区

项目名称	三道巷南口片区
坐落地区	凉州区三道巷南口
四至范围	东至水利工程局家属院，南至工艺美术社家属院，西至三道巷，北至金都丽景小区
土地规划性质	居住用地（武威市城市总体规划图）
土地储备面积	3.26 亩
可出让土地面积	3.26 亩

棚改开始时间	2018 年 4 月
土地出让计划	2020 年出让 3.26 亩
棚改进展及现状	该土地处于征收状况,涉及居民 28 户,建筑面积约 3,102.96 平方米,占地面积约 3.26 亩,已与 6 户签订征收协议。

1.2.6 和平镇棚户户区改造片区

项目名称	和平镇棚户户区改造片区
坐落地区	凉州区和平镇
四至范围	东至南关中路,南至火车站,西至和平镇牌楼村,北至南二环路
土地规划性质	住宅、商业、公共设施用地(武威市城市总体规划图)
土地储备面积	276.75 亩
可出让土地面积	276.75 亩
棚改开始时间	2018 年 4 月
土地出让计划	2020 年出让 276.75 亩
棚改进展及现状	该项目正向武威市规划局申请规划意见,土地处于征收状况,涉及居民 500 户,建筑面积约 90,000 平方米,占地面积约 276.75 亩,已签订 190 户征收协议。

2. 民勤县棚改项目

2.1 民勤县 2018 年棚户户区(城中村)改造项目

项目名称	民勤县 2018 年棚户户区(城中村)改造项目
坐落地区	新关片区、健康家园北侧片区、建设八、九巷片区、甘家巷南段片区、大寺庙周边片区
四至范围	新关片区:东至新民小学东墙、西至新关廉租房、南至新关中路、北至原毛纺厂;其他片区因无法测绘未提供四至范围。
土地规划性质	居住用地(民规函(2018)90 号)
土地储备面积	212.35 亩
可出让土地面积	209.71 亩
棚改开始时间	2018 年 1 月
土地出让计划	2019 年出让 209.71 亩

投资总额	43,482.00 万元
资金来源	上级补助资金 4,623 万元（其中：中央 3,808 万元，省级 515 万元，市级 300 万元），农发行贷款 3.47 亿元（后续拟以发行地方政府专项债券替代）
本次发行债券金额	6,000.00 万元
已取得批文	《武威市发展和改革委员会关于民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（武发改投资〔2017〕871 号）、《民勤县人民政府关于民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造房屋征收决定的公告》（民政发〔2018〕34 号）、《民勤县人民政府关于民勤县 2018 年棚户区改造涉及房屋的征收决定的公告》（民政法〔2018〕33 号）
棚改进展及现状	该项目涉及拆迁居民 1,287 户，计划通过政府购买服务的模式，采取新建安置房安置 316 户和直接货币补偿 971 户相结合的方式实施，其中：新关片区涉及居民 1,213 户，健康家园北侧片区涉及居民 18 户；建设八、九巷片区涉及居民 22 户；甘家巷南段片区涉及居民 18 户；大寺庙周边片区涉及居民 16 户，拆迁总建筑面积 110,682.00 平方米，已签订拆迁补偿协议 971 户，尚未开始拆迁。

3.古浪县棚改项目

3.1 古浪县 2018 年古浪镇、土门镇棚户区改造项目

项目名称	古浪县 2018 年古浪镇、土门镇棚户区改造项目
坐落地区	古浪镇片区、土门镇片区
四至范围	古浪镇片区：东至兰新铁路，西至平顶山脚，南至县城上城路，北至 S308 土门镇片区：东至魁星阁，西至土门镇 2013 年公租房，南至唐家坡底，北至土门镇区主街道
土地规划性质	商业、住宅（可行性研究报告）
土地储备面积	古浪镇片区：872 亩；土门镇片区：461.5 亩
可出让土地面积	1,333.5 亩
棚改开始时间	2019 年
土地出让计划	2019 年至 2025 年（详见表 1：古浪县棚改项目土地出让计划明细表）

投资总额	99,996.28 万元
资金来源	银行贷款 78,000 万元（后续拟发行地方政府专项债券替代），补助资金 9,578.11 万元，自筹 2,418.17 万元
本次发行债券金额	10,000 万元
已取得批文	《武威市发展和改革委员会关于古浪县及土门镇棚户区改造项目可行性研究的批复》（武发改投资〔2017〕779 号）、《古浪县人民政府关于古浪县 2018 年棚户区改造项目房屋征收的决定》（古政发〔2018〕26 号）
棚改进展及现状	项目建设期三年（2018 年至 2020 年），古浪镇拆迁居民 1,200 户，改造房屋面积约 14.4 万平方米，腾退土地约 872 亩，货币化安置居民 200 户，新建安置房 1000 套和商业等 173,033.86 平方米，配套建设古浪县城相关道路；土门镇拆迁居民 635 户，改造房屋面积约 7.6 万平方米，腾退土地约 461.5 亩，货币化安置 235 户，新建安置房 400 套及商业等 49,976.77 平方米，配套建设土门镇区相关道路、供热和广场等。目前已完成全部房屋测绘评估，发放评估表 1,666 户，签订征收补偿协议 1351 户，1,400 套安置房全部开工建设。

附表 1：古浪县棚改项目土地出让计划明细表

年 度	古浪县出让面积（亩）	土门镇出让面积（亩）
2019 年	120	60
2020 年	120	60
2021 年	120	60
2022 年	120	60
2023 年	120	70
2024 年	130	70
2025 年	142	81.5
小计	872	461.5

(三) 项目收益及现金流入预测

1.土地出让价格预测说明

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

具体如下表所示：

A. 2018 年凉州区棚户区改造项目

A-1 西藏楼旧住宅楼片区							
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)
拟规划用地为公共设施用地，不产生收益。							
A-2 兰家庄旧住宅楼片区							
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)
6206022016A00532	发放镇天颐大道北侧	0.3146	批发零售用地	0≤容积率≤1	628.53	2017/6/29	133.19
本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相近的地块出售价格，即 2017 年 6 月土地出让价 133.19 万元/亩，作为本次测算的土地基准出让价；							
A-3 原外贸公司家属院平房片区							
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)
6206022016B01568	祁连大道南侧	0.0721	其他普通商品住房用地	1.5≤容积率≤1.5	180.2	2016/10/21	166.62
本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相同或相近的地块出售单价，作为本次测算的土地基准出让价。因选取价格为 2016 年 10 月 21 日的土地出让价 166.62 万元，基于本次测算增长率为 2015 年-2017 年 GDP 综合增长率 4.8%，故将该增长率作为价格调整参数，调整本地块土地基准出让价为 166.62*1.048=174.65 万元/亩。							

A-4 原皮贸市场西侧水利局家属院片区							
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)
6206022016A00532	发放镇天颐大道北侧	0.3146	批发零售用地	0≤容积率≤1	628.53	2017/6/29	133.19
本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相近的地块出售价格，即 2017 年 6 月土地出让价 133.19 万元/亩，作为本次测算的土地基准出让价；							
A-5 三道巷南口平房片区							
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)
6206022018B01083	凉州区东大街	0.1320	住宿餐饮用地	0≤容积率≤2.46	457.4	2018/6/9	230.98
本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相近的地块出售价格，即 2018 年 6 月土地出让价 230.98 万元/亩，作为本次测算的土地基准出让价；							
A-6 和平镇棚户区改造片区							
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)
6206022018B01083	凉州区东大街	0.1320	住宿餐饮用地	0≤容积率≤2.46	457.4	2018/6/9	230.98
本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相近的地块出售价格，即 2018 年 6 月土地出让价 230.98 万元/亩，作为本次测算的土地基准出让价；							
B.民勤县棚户区改造项目							
B-1 民勤县 2018 年棚户区（城中村）改造项目							
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最近一期与项目同区块、用途相同或相近的地块出售价格，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.古浪县棚户区改造项目

C-1 古浪县 2018 年古浪镇、土门镇棚户区改造项目							
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
6206222016B00252	土门镇漪泉村	1.007924	商住用地	1≤容积率≤2.0	151.39	2016.5.9	10.01

本项目土地出让价选择最近一期与项目同区块、用途相同或相近的地块出售单价，作为本次测算的土地基准出让价。1、古浪镇土地出让价选取参考数据为 2018 年 1 月 8 日土地出让价 32.05 万元/亩，作为本次测算的价格；2、土门镇土地出让价选取参考数据为 2016 年 5 月 9 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：10.01*1.048=11.10 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 6.0%，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%计算的土地价格指数如下：

项 目	土地价格指数								
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 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%	138.84%	145.51%
按年预测增速 4.8%的 90%	100.00%	104.32%	108.83%	113.53%	118.43%	123.55%	128.89%	134.45%	140.26%
按年预测增速 4.8%的 80%	100.00%	103.84%	107.83%	111.97%	116.27%	120.73%	125.37%	130.18%	135.18%

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. 凉州区棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计
A-1 西藏楼旧住宅楼											
1.1 出让土地面积（亩）	商住										-
1.2 出让土地单价（万元/亩）		215.68	226.03	236.88	248.25	260.17	272.66	285.74	299.46	313.83	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A-2 兰家庄旧住宅楼											
1.1 出让土地面积（亩）	商住				2.47						2.47
1.2 出让土地单价（万元/亩）		133.19	139.58	146.28	153.30	160.66	168.37	176.45	184.92	193.80	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	378.65	-	-	-			378.65
A-3 原外贸公司家属院平房棚户区											
1.1 出让土地面积（亩）	商住				2.31						2.31
1.2 出让土地单价（万元/亩）		166.62	174.62	183.00	191.78	200.99	210.64	220.75	231.34	242.45	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	443.02	-	-	-			443.02
A-4 原皮贸市场西侧水利局家属院棚户区											
1.1 出让土地面积（亩）	商住					12.18					12.18
1.2 出让土地单价（万元/亩）		133.19	139.58	146.28	153.30	160.66	168.37	176.45	184.92	193.80	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	1,956.84	-	-			1,956.84

A-5 三道巷南口平房区域												
1.1 出让土地面积（亩）	商住							3.26				3.26
1.2 出让土地单价（万元/亩）		230.98	242.06	253.68	265.86	278.62	291.99	306.01	320.70	336.09		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	-	-	-	-			866.70
A-6 和平镇棚户区改造片区												
1.1 出让土地面积（亩）	商住							276.75				276.75
1.2 出让土地单价（万元/亩）		230.98	242.06	253.68	265.86	278.62	291.99	306.01	320.70	336.09		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	73,576.08	-	-	-				73,576.08
预测收入合计												77,221.29

B. 民勤县棚户区改造项目

项目名称	用途	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	
B-1 2018 年棚户区（城中村）改造项目												
1.1 出让土地面积（亩）	住宅用地			209.71							209.71	
1.2 出让土地单价（万元/亩）		152.27	159.58	167.24	175.27	183.68	192.50	201.74	211.42	221.57		
1.3 预测收入（万元）		-	-	35,072.46	-	-	-	-			35,072.46	
预测收入合计												35,072.46

C. 古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计
C-1-1 古浪县棚户区改造项目-古浪镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	130.00	142.00	872.00
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	44.51	46.64	
1.3 预测收入（万元）		-	-	4,224.59	4,427.37	4,639.89	4,862.60	5,096.00	5,785.66	6,623.07	35,659.19
C-1-2 古浪县棚户区改造项目-土门镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	81.50	461.50
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	15.41	16.15	
1.3 预测收入（万元）		-	-		766.58	803.38	841.94	1,029.41	1,078.82	1,316.35	6,567.95
预测收入合计											42,227.14

（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. 凉州区棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计
A-1 西藏楼旧住宅楼											
1.1 出让土地面积（亩）	商住		-	-	-	-	-	-			-
1.2 出让土地单价（万元/亩）		215.68	225.00	234.72	244.86	255.43	266.47	277.98	289.99	302.52	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	-	-	-			-

A-2 兰家庄旧住宅楼												
1.1 出让土地面积（亩）	商住					2.47	-	-	-	-		2.47
1.2 出让土地单价（万元/亩）		133.19	138.94	144.94	151.20	157.74	164.55	171.66	179.08	186.81		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	373.48	-	-	-				373.48
A-3 原外贸公司家属院平房棚户区												
1.1 出让土地面积（亩）					2.31	-	-	-				2.31
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商住	166.62	173.82	181.33	189.16	197.33	205.86	214.75	224.03	233.71		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	436.96	-	-	-				436.96
A-4 原皮贸市场西侧水利局家属院棚户区												
1.1 出让土地面积（亩）					-	12.18	-	-				12.18
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商住	133.19	138.94	144.94	151.20	157.74	164.55	171.66	179.08	186.81		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	1,921.23	-	-				1,921.23
A-5 三道巷南口平房区域												
1.1 出让土地面积（亩）					3.26	-	-	-				3.26
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商住	230.98	240.95	251.36	262.22	273.55	285.37	297.69	310.55	323.97		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	854.84	-	-	-				854.84
A-6 和平镇棚户区改造片区												
1.1 出让土地面积（亩）					276.75	-	-	-				276.75
1.2 出让土地单价（万元/亩）	商住	230.98	240.95	251.36	262.22	273.55	285.37	297.69	310.55	323.97		
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	72,569.74	-	-	-				72,569.74
预测收入合计												76,156.25

B. 民勤县棚户区改造项目

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	2024 年	2025 年	合计
B-1 2018 年棚户区（城中村）改造项目											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅用地		-	209.71	-	-	-	-			209.71
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	204.74	213.58	
1.3 预测收入（万元）		-	-	34,751.92	-	-	-	-	-		34,751.92
预测收入合计											
34,751.92											

C. 古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计
C-1-1 古浪县棚户区改造项目-古浪镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	130.00	142.00	872.00
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	43.10	44.96	
1.3 预测收入（万元）		-	-	4,185.98	4,366.82	4,555.46	4,752.26	4,957.56	5,602.70	6,384.25	34,805.02
C-1-2 古浪县棚户区改造项目-土门镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	81.50	461.50
1.2 出让土地单价（万元/亩）		11.10	11.58	12.08	12.60	13.15	13.71	14.31	14.92	15.57	
1.3 预测收入（万元）		-	-	724.79	756.10	788.76	822.83	1,001.44	1,044.71	1,268.88	6,407.51
预测收入合计											
41,212.52											

(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. 凉州区棚户区改造项目

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	2024 年	2025 年	合计
A-1 西藏楼旧住宅楼											
1.1 出让土地面积（亩）	商住			-	-	-	-	-			-
1.2 出让土地单价（万元/亩）		215.68	223.96	232.56	241.49	250.76	260.39	270.39	280.78	291.56	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	-	-	-	-		-
A-2 兰家庄旧住宅楼											
1.1 出让土地面积（亩）	商住			-	2.47	-	-	-			2.47
1.2 出让土地单价（万元/亩）		133.19	138.30	143.61	149.13	154.85	160.80	166.97	173.39	180.04	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	368.34	-	-	-			368.34
A-3 原外贸公司家属院平房棚户区											
1.1 出让土地面积（亩）	商住			-	2.31	-	-	-			2.31
1.2 出让土地单价（万元/亩）		166.62	173.02	179.66	186.56	193.73	201.16	208.89	216.91	225.24	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	430.96	-	-	-	-		430.96
A-4 原皮贸市场西侧水利局家属院棚户区											
1.1 出让土地面积（亩）	商住			-	-	12.18	-	-			12.18
1.2 出让土地单价（万元/亩）		133.19	138.30	143.61	149.13	154.85	160.80	166.97	173.39	180.04	
1.3 预测收入（万元）		-	-	-	-	1,886.12	-	-	-		1,886.12

A-5 三道巷南口平房区域													
1.1 出让土地面积（亩）	商住											3.26	
1.2 出让土地单价（万元/亩）				230.98	239.84	249.05	258.62	268.55	278.86	289.57	300.69	312.24	
1.3 预测收入（万元）				-	-	-	843.10	-	-	-	-	-	-
A-6 和平镇棚户区改造片区													
1.1 出让土地面积（亩）	商住											276.75	
1.2 出让土地单价（万元/亩）				230.98	239.84	249.05	258.62	268.55	278.86	289.57	300.69	312.24	
1.3 预测收入（万元）				-	-	-	71,572.61	-	-	-	-	-	-
预测收入合计													75,101.12

B. 民勤县棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计	
B-1 2018年棚户区（城中村）改造项目												
1.1 出让土地面积（亩）	住宅用地	-	-	209.71	-	-	-	-			209.71	
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	198.23	205.85		
1.3 预测收入（万元）		-	-	34,432.86	-	-	-	-			34,432.86	
预测收入合计												34,432.86

C. 古浪县古浪镇、土门镇棚户区改造项目

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	2024年	2025年	合计
C-1-1 古浪县棚户区改造项目-古浪镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	130.00	142.00	872.00
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	41.73	43.33	
1.3 预测收入（万元）		-	-	4,147.55	4,306.81	4,472.20	4,643.93	4,822.26	5,424.72	6,153.00	33,970.45
C-1-2 古浪县棚户区改造项目-土门镇											
1.1 出让土地面积（亩）	住宅、 商铺			60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	81.50	461.50
1.2 出让土地单价（万元/亩）		11.10	11.53	11.97	12.43	12.91	13.40	13.92	14.45	15.01	
1.3 预测收入（万元）		-	-	718.13	745.71	774.34	804.08	974.11	1,011.52	1,222.92	6,250.81
预测收入合计											40,221.26

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〔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）各棚改项目土地出让金净现金流入预测

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：111,255.04万元、109,526.90万元、107,823.78万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让净现金流入预测金额		
	按预测增速 4.8%的 100%	按预测增速 4.8%的 90%	按预测增速 4.8%的 80%
凉州区 2018 年棚户区（城中村） 改造项目	55,599.33	54,832.50	54,072.81
民勤县 2018 年棚户区（城中村） 改造项目	25,252.17	25,021.38	24,791.66
古浪项目 2018 年古浪镇、土门 镇棚户区改造项目	30,403.54	29,673.02	28,959.31
合 计	111,255.04	109,526.90	107,823.78

此证复印件仅作为报告书附件使用，
不能作为他用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，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。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关





会计师事务所 执业证书



名称：立信会计师事务所(普通合伙)

主任会计师：朱建弟

办公场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

会计师事务所编号：310000006

注册资本(出资额)：人民币11350万元整

批准设立文号：沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准设立日期：2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

证书编号：NO. 025730

复印件仅作为报告书的附件使用，
不能作为他用。

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



此证及附件仅作为报告书附件使用，
不能作为他用。

证书序号：000194

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇〇九年七月十七日

证书有效期至：二〇〇九年七月十七日

此复印件仅作为报告附件使用，
不能作他用。

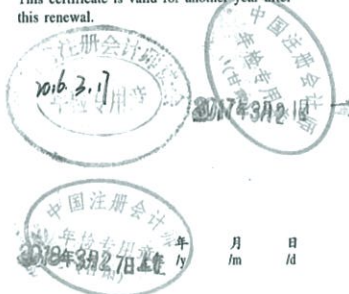


姓名 张 萍
性别 女
出生日期 1968年11月01日
工作单位 甘肃茂源会计师事务所有限公司
身份证号 622201681101032
Identity card No.



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.



8

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 月 日
/y /m /d

9

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 李晓玲
性别: 女
出生日期: 1976年8月18日
工作单位: 立信会计师事务所甘肃分所
身份证号码: 642124197608180329

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.

中国注册会计师协会
2018年3月27日
(甘肃)

证书编号: 310000061454
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017年11月1日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

4 5