

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 006 号

2018 年甘南州夏河县土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002682614

防伪编号: 09312018090002682614

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第006号

委托单位: 夏河县财政局

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

报告日期: 2018-08-24

报备时间: 2018-09-05 11:53

签名注册会计师: 何鹏举

马琰

2018年甘南州夏河县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价审计报告

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

事务所电话: 0931-8437847

传 真: 0931-8465042

通 讯 地 址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层

电 子 邮 件: lasercpa@sohu.com

事务所网址: lasercpa.com



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>

甘肃励致安远会计师事务所

GANSULASER&ANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

甘励安会专评字[2018]第 006 号

2018 年甘南州夏河县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

夏河县财政局：

我们接受夏河县财政局委托，对 2018 年夏河县土地储备中心（以下简称“土地储备中心”）土地储备项目（以下简称“该项目”）的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，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的储备中心的各土地储备项目，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

夏河县土地储备中心 2018 年 10 宗土地储备项目计划总投资金额为 6,000.00 万元，总融资金额 6,000.00 万元。假设融资利率为 4.5%，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	6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00
第二年	6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00
第三年	6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00
第四年	6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00
第五年	6,000.00	6,000.00		4.50%	270.00
合计		6,000.00			1,350.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018年夏河县土地储备中心土地储备项目包含 10 宗土地，具体情况如下表：

序号	项目名称	规划用途	预期收储面积 (亩)	坐落位置
1	夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目	公共服务项目	30.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
2	夏河县电力公司综合楼建设项目	办公用地	6.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
3	夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目	住宿餐饮	10.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
4	夏河县仁和五金建材市场建设项目	批发零售	10.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
5	夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目	住宿餐饮	16.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
6	夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目	批发零售	10.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
7	夏河县更腾大酒店建设项目	住宿餐饮	12.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
8	夏河县勒吉合综合市场建设项目	批发零售	10.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
9	夏河县惠民现代物流中心建设项目	批发零售	30.00	夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村
10	夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目	商业用地	300.00	夏河县甘加镇八角城行政村
	合计		434.00	

根据夏河县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，依据近三年夏河县 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

夏河县 2015 至 2017 年全县生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为 2.03%。在夏河县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 4.5%，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值，即增速 2.03%。

2、出让产生的净现金流入

假设土地储备中心的 10 个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。分别以近三年平均 GDP 增速（2.03%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起五年内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	项目名称	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100%	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90%	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80%
1	夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目	1,034.65	1,032.59	1,030.53
2	夏河县电力公司综合楼建设项目	262.11	261.59	261.07
3	夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目	478.70	475.85	473.01
4	夏河县仁和五金建材市场建设项目	478.70	475.85	473.01
5	夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目	750.69	747.70	744.72
6	夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目	488.42	484.55	480.69
7	夏河县更腾大酒店建设项目	586.11	581.46	576.83
8	夏河县勒吉合综合市场建设项目	469.18	467.31	465.45
9	夏河县惠民现代物流中心建设项目	1,172.60	1,170.27	1,167.94
10	夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设 项目	4,548.97	4,503.90	4,459.18
	合计	10,270.13	10,201.07	10,132.43

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自筹资金支付，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%的 100%计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.40 倍，接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%

的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39 倍，接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38 倍。

表 1：接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		270.00	270.00	2,469.37
第二年		270.00	270.00	1,219.87
第三年		270.00	270.00	957.40
第四年		270.00	270.00	1,074.53
第五年	6,000.00	270.00	6,270.00	4,548.96
合计	6,000.00	1,350.00	7,350.00	10,270.13
本息覆盖倍数	1.40			

表 2：接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		270.00	270.00	2,464.45
第二年		270.00	270.00	1,215.02
第三年		270.00	270.00	951.70
第四年		270.00	270.00	1,066.00
第五年	6,000.00	270.00	6,270.00	4,503.90
合计	6,000.00	1,350.00	7,350.00	10,201.07
本息覆盖倍数	1.39			

表 3：接近三年平均 GDP 目标增速 2.03%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		270.00	270.00	2,459.54
第二年		270.00	270.00	1,210.18
第三年		270.00	270.00	946.00
第四年		270.00	270.00	1,057.53
第五年	6,000.00	270.00	6,270.00	4,459.18
合计	6,000.00	1,350.00	7,350.00	10,132.43
本息覆盖倍数	1.38			

四、还本付息的测算

根据上述测算，在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，本次评价的夏河县 10 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年平均 GDP 增速（2.03%）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



甘肃励致安远会计师事务所

中国·兰州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十四日

办公地址：兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层1503室

联系电话：（0931）843784784650428432190 邮编：730030

欢迎登陆甘肃省注册会计师协会网址：<http://www.gsicpa.net> 查询报告真伪
本报告防伪编码：09312018090002682614

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

本次预测以土地储备中心根据夏河县近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据夏河县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）基本情况

名称：夏河县土地储备中心

事证第：162302700074

住所：夏河县人民东街9号

法定代表人：张金平

经费来源：全额拨款

开办资金：20万元

举办单位：夏河县国土资源局

业务范围：编制年度土地收购储备计划，适时收购储备土地等。

经核查，夏河县土地储备中心《事业单位法人证书》的机构名称为夏河县土地收购储备中心，夏河县土地储备中心做出说明，因机构名称变更，目前正在办理换证手续。

（2）项目概况

①夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目，面积为30亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻省道312，西邻油江塘村耕地，南邻省道312，北邻大夏河，规划用途为综合用地，预计可出让面积30亩。

②夏河县电力公司综合楼建设项目，面积为6亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻省道312，西邻油江塘村耕地，南邻省道312，北邻大夏河，规划用途为办公用地，预计可出让面积6亩。

③夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目，面积为10亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻岗坚土特产公司，西邻县勒吉合综合市场，南邻勒吉合山坡，北邻省道312，规划用途为住宿餐饮用地，预计可出让面积10亩。

④夏河县仁和五金建材市场建设项目，面积为10亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻县勒吉合综合市场，西邻甘南文化产业园，南邻勒吉合山坡，北邻省道312，规划用途为批发零售用地，预计可出让面积10亩。

⑤夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目，面积为16亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻勒吉合村耕地，西邻勒吉合村耕地，南邻省道312，北邻大夏河，规划用途为住宿餐饮用地，预计可出让面积16亩。

⑥夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目，面积为10亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻勒吉合耕地，西邻仁青帐篷厂，南邻省道312，北邻县变电所，规划用途为批发零售用地，预计可出让面积10亩。

⑦夏河县更腾大酒店建设项目，面积为12亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻勒吉合村耕地，西邻汽修厂，南邻勒吉合村山坡，北邻省道312，规划用途为住宿餐饮用地，预计可出让面积12亩。

⑧夏河县勒吉合综合市场建设项目，面积为10亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻民族唐卡餐饮中心，西邻仁和五金建材市场，南邻勒吉合村山坡，北邻省道312，规划用途为批发零售用地，预计可出让面积10亩。

⑨夏河县惠民现代物流中心建设项目，面积为30亩，该项目位于夏河县拉卜楞镇麻莲滩行政村，四至范围：东邻县吾录玛综合市场，西邻马莲滩村委会，南邻勒吉合村山坡，北邻省道312，规划用途为批发零售用地，预计可出让面积30亩。

⑩夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目，面积300亩，该项目位于夏河县甘加镇八角城行政村，四至范围：东邻河滩，西邻山坡，北邻上坡，南邻村道，规划用途商服用地，预计可出让面积300亩。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

夏河县本次融资涉及10个储备项目，项目总投资6,000.00万元，各地块投资额详见下表：

序号	项目名称	总投资（万元）
1	夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目	600.00
2	夏河县电力公司综合楼建设项目	120.00
3	夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目	200.00
4	夏河县仁和五金建材市场建设项目	200.00
5	夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目	320.00
6	夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目	200.00
7	夏河县更腾大酒店建设项目	240.00
8	夏河县勒吉合综合市场建设项目	200.00
9	夏河县惠民现代物流中心建设项目	600.00
10	夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目	3,320.00
	合计	6,000.00

2、资金筹措方式

资金筹措全部为夏河县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、土地出让价格预测

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，预测土地储备项目自融资开始起五年内出让时的价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
1	夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目	公共服务项目	30.00	30.00	34.49
2	夏河县电力公司综合楼建设项目	办公用地	6.00	6.00	43.69
3	夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目	住宿餐饮	10.00	10.00	47.87
4	夏河县仁和五金建材市场建设项目	批发零售	10.00	10.00	47.87
5	夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目	住宿餐饮	16.00	16.00	46.92
6	夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目	批发零售	10.00	10.00	48.84
7	夏河县更腾大酒店建设项目	住宿餐饮	12.00	12.00	48.84
8	夏河县勒吉合综合市场建设项目	批发零售	10.00	10.00	46.92
9	夏河县惠民现代物流中心建设项目	批发零售	30.00	30.00	39.09
10	夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目	商业用地	300.00	300.00	15.16
合计			434.00	434.00	

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易，在土地挂牌出让价格分别以近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收益情况：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)	近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100%	近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90%	近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80%
1	夏河县拉卜楞公用型汽车站建设项目	公共服务项目	30.00	34.49	1,034.65	1,032.59	1,030.53
2	夏河县电力公司综合楼建设项目	办公用地	6.00	43.69	262.11	261.59	261.07
3	夏河县民族唐卡餐饮中心综合开发项目	住宿餐饮	10.00	47.87	478.70	475.85	473.01
4	夏河县仁和五金建材市场建设项目	批发零售	10.00	47.87	478.70	475.85	473.01
5	夏河县拉德林卡精品度假酒店建设项目	住宿餐饮	16.00	46.92	750.69	747.70	744.72

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积(亩)	出让土地单价(万元/亩)	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100%	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90%	接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80%
	目						
6	夏河县央嘎尔藏族服饰展览加工建设项目	批发零售	10.00	48.84	488.42	484.55	480.69
7	夏河县更腾大酒店建设项目	住宿餐饮	12.00	48.84	586.11	581.46	576.83
8	夏河县勒吉合综合市场建设项目	批发零售	10.00	46.92	469.18	467.31	465.45
9	夏河县惠民现代物流中心建设项目	批发零售	30.00	39.09	1,172.60	1,170.27	1,167.94
10	夏河县甘加秘境文化旅游产业综合开发建设项目	商业用地	300.00	15.16	4,548.97	4,503.90	4,459.18
	合计		434.00		10,270.13	10,201.07	10,132.43

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100% 为 10,270.13 万元，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90% 为 10,201.07 万元，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80% 为 10,132.43 万元。

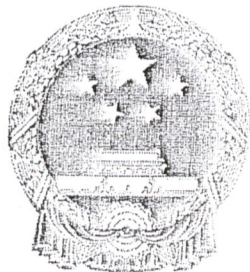
四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 434 亩，项目总投资 6,000.00 万元，项目融资总额 6,000.00 万元。上述地块预计在 2023 年之前出让完毕，预计土地出让收益接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100% 为 10,270.13 万元，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90% 为 10,201.07 万元，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80% 为 10,132.43 万元。融资成本测算方面，总融资金额 6,000.00 万元，融资利息 1,350.00 万元，本息合计为 7,350.00 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 100% 为 1.40，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 90% 为 1.39，接近三年平均 GDP 增速 2.03% 的 80% 为 1.38。

根据上述测算，在土地储备中心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。

甘肃励致安远会计师事务所

2018年8月24日

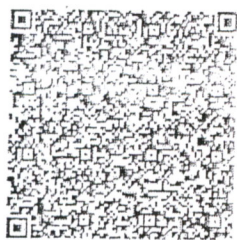


营业执照

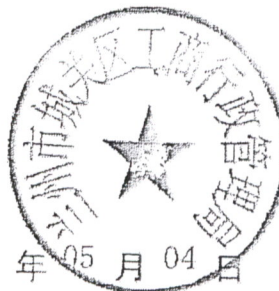
(副本)

统一社会信用代码 91620102585905760P

名称 甘肃励致安远会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
主要经营场所 甘肃省兰州市城关区庆阳路442号凤鑫大厦1503室
执行事务合伙人 何鹏举
成立日期 2011年11月11日
合伙期限 2011年11月11日
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。***

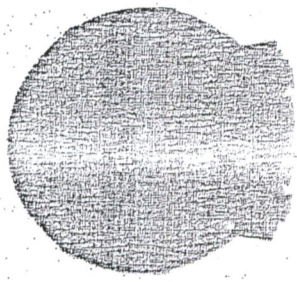


登记机关



2017 年 05 月 04 日

提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间



会计师事务所 执业证书

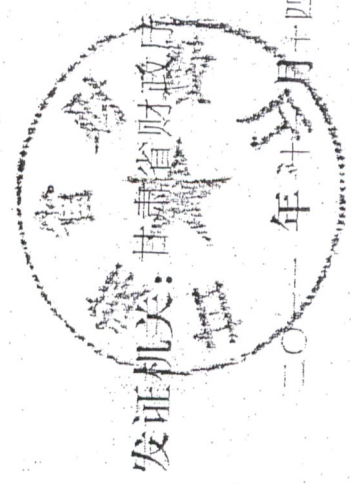
名称：甘肃励致远会计师事务所
主任会计师：何鹏举
办公场所：兰州市庆阳路442号凤鑫大厦1503室
组织形式：合伙制
会计师事务所编号：62010007
注册资本(出资额)：200万元
批准设立文号：甘财会【2011】34号
批准设立日期：2011-10-24



证书序号：NO.001760

说明

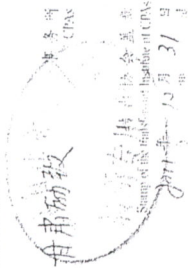
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

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

甘肃励致安远会计师事务所
Gansu Lishi An Yuan Accounting Firm
2011年12月31日

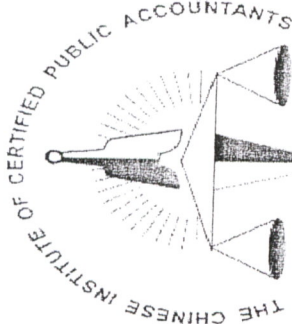
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

甘肃励致安远会计师事务所
Gansu Lishi An Yuan Accounting Firm
2011年12月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

甘肃励致安远会计师事务所
Gansu Lishi An Yuan Accounting Firm
2011年12月31日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.3.9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



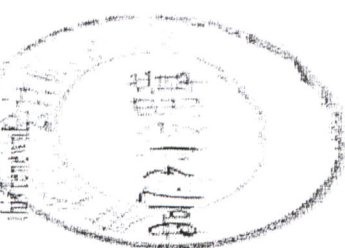
姓名 Full name 何鹏举
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1966年05月04日
工作单位 Working unit 甘肃励致安远会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 620102660504583



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

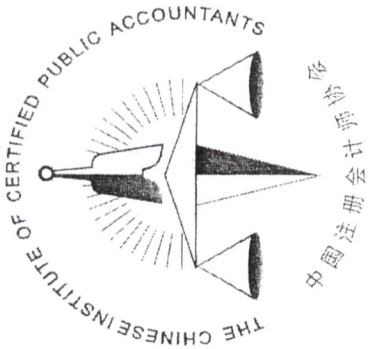
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.



姓 名	马 琰
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1977 年 8 月 18 日
Date of birth	
工 作 单 位	甘肃励致安远会计师事务所
Working unit	
身 份 证 号 码	62010319770818264x
Identity card No.	

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 007 号

2018 年甘南州玛曲县土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002726455

防伪编号: 09312018090002726455

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第007号

委托单位: 玛曲县财政局

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

报告日期: 2018-08-25

报备时间: 2018-09-05 11:59

签名注册会计师: 何鹏举

马琰

2018年甘南州玛曲县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价审计报告

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

事务所电话: 0931-8437847

传 真: 0931-8465042

通 讯 地 址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层

电 子 邮 件: lasercpa@sohu.com

事务所网址: lasercpa.com



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>

甘肃励致安远会计师事务所

GANSULASER&ANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

甘励安会专评字[2018]第 007 号

2018 年甘南州玛曲县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

玛曲县财政局：

我们接受玛曲县财政局委托，对 2018 年玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）（以下简称“土地储备中心”）土地储备项目（以下简称“该项目”）的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，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的储备中心的各土地储备项目，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

玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）2018 年 2 宗土地储备项目计划总投资金额为 4,600.00 万元，总融资金额 4,600.00 万元。假设融资利率为 4.5%，

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	4,600.00		4,600.00	4.50%	207.00
第二年	4,600.00		4,600.00	4.50%	207.00
第三年	4,600.00		4,600.00	4.50%	207.00
第四年	4,600.00		4,600.00	4.50%	207.00
第五年	4,600.00	4,600.00		4.50%	207.00
合计		4,600.00			1,035.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）土地储备项目包含 2 宗土地，具体情况如下表：

序号	项目名称	规划用途	预期收储面积（亩）	坐落位置
1	玛曲县通用机场建设项目	交通用地	799.50	尼玛镇萨合村
2	玛曲县雪顿乳业建设项目	工业用地	99.00	尼玛镇萨合村
	合计		898.50	

根据玛曲县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，依据近三年玛曲县 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

玛曲县 2015 至 2017 年全县生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为 4.67%。在玛曲县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 4%，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 2 个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。分别以 2018 年 GDP 增速（4%）的 100%、90%、80%比例

计算土地价格的的增长，以融资开始日起五年内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	项目名称	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	玛曲县通用飞机场	7,176.20	7,039.25	6,904.40
	玛曲县雪顿乳业用地项目	1,199.21	1,194.59	1,189.98
	合计	8,375.41	8,233.84	8,094.38

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自筹资金支付，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。

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% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.49 倍，按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.46 倍，按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.44 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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		207.00	207.00	1,199.21
第二年		207.00	207.00	
第三年		207.00	207.00	
第四年		207.00	207.00	
第五年	4,600.00	207.00	4,807.00	7,176.20
合计	4,600.00	1,035.00	5,635.00	8,375.41
本息覆盖倍数	1.49			

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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		207.00	207.00	1,194.59
第二年		207.00	207.00	
第三年		207.00	207.00	
第四年		207.00	207.00	
第五年	4,600.00	207.00	4,807.00	7,039.25
合计	4,600.00	1,035.00	5,635.00	8,233.84
本息覆盖倍数	1.46			

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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		207.00	207.00	1,189.98
第二年		207.00	207.00	
第三年		207.00	207.00	
第四年		207.00	207.00	
第五年	4,600.00	207.00	4,807.00	6,904.40
合计	4,600.00	1,035.00	5,635.00	8,094.38
本息覆盖倍数	1.44			

四、还本付息的测算

根据上述测算，在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，本次评价的玛曲县 2 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

(此页无正文)



中国·兰州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年八月二十五日

办公地址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层1503室

联系电话: (0931) 843784784650428432190 邮编: 730030

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

本次预测以玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）根据玛曲县近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据玛曲县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）基本情况

玛曲县共2个项目，实施单位情况如下：

单位名称：玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）

单位住所：甘肃省甘南藏族自治州玛曲县团结西路1号

单位性质：事业单位

法定代表人：罗白

开办资金：8.5万元

宗旨和业务范围：一、承担全县不动产统一登记的技术支撑工作，二、负

责全县管土地登记工作，三、承担县政府确定的国有重点林区森林、林池、林木的登记发证工作。四、承担不动产统一登记基础信息平台的构建、数据互联互通及维护更新等技术保障工作，五、负责对土地进行定类、评价和土地价格的动态监测，地价指数的编制工作，六、根据土地利用总体规划和城镇建设总体规划及市场需求情况编制全县土地收购、储备计划，七、承担全县各类盘活的存量土地和其他供应的调整服务，八、各类由政府依法收回的违法用地和闲置土地，纳入储备土地范围，筹措管理，使用土地储备资金，九、负责土地收购储备综合统计工作，十、贯彻执行国家土地管理政策、法律、法规和章程，制定内部管理制度，具体实施土地交易市场的建设计划，十一、承办上级业务部门和县国土资源局交办的其他工作。

（2）项目概况

1、玛曲县通用飞机场建设项目，占地面积799.50亩，该项目位于玛曲县尼玛镇萨合村，四周全为牧草地，土地用途为交通用地，预计出让面积约799.50亩，已列入2018年土地储备计划。

2、玛曲县雪顿乳业建设项目，占地面积99.00亩，该项目位于玛曲县尼玛镇萨合村，四至范围：东至玛曲中街，南至沃特路，西至保洁公司、索白，北至三分矿家属院、市政大队，土地用途为工业用地，预计出让面积约99.00亩，已列入2018年土地储备计划。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

玛曲县本次融资涉及2个储备项目，项目总投资4,800.00 万元，各地块投资额见下表：

序号	项目名称	总投资（万元）
1	玛曲县通用飞机场	4,000.00
2	玛曲县雪顿乳业用地项目	800.00
		4,800.00

2、资金筹措方式

资金筹措方式全部为玛曲县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、土地出让价格预测

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，预测土地储备项目自融资开始起五年内出让时的价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
1	玛曲县通用飞机场建设项目	交通用地	799.50	799.50	8.98
2	玛曲县雪顿乳业建设项目	工业用地	99.00	99.00	12.11
	合计		898.50	898.50	

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易，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，预期土地出让收益情况：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)	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	玛曲县通用飞机场建设项目	交通用地	799.50	8.98	7,176.20	7,039.25	6,904.40
2	玛曲县雪顿乳业建设项目	工业用地	99.00	12.11	1,199.21	1,194.59	1,189.98
	合计		898.50		8,375.41	8,233.84	8,094.38

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益按 2018 年 GDP 增速 4% 的 100% 为 8,375.41 万元，按 2018 年 GDP 增速 4% 的 90% 为 8,233.84 万元，按 2018 年 GDP 增速 4% 的 80% 为 8,094.38 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 898.50 亩，项目总投资 4,800.00 万元，融资总额 4,600.00 万元。上述地块预计在 2023 年之前出让完毕，预计土地出让收益按 2018 年 GDP 增速 4% 的 100% 为 8,375.41 万元，按 2018 年 GDP 增速 4% 的 90% 为 8,233.84 万元，按 2018 年 GDP 增速 4% 的 80% 为 8,094.38 万元。融资成本测算方面，总融资金额 4,600.00 万元，融资利息 1,035.00 万元，本息合计为 5,635.00 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数按 2018 年

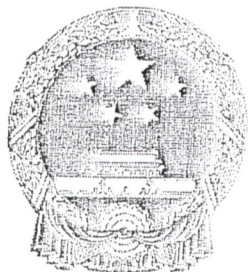
GDP 增速 4%的 100%为 1.49，按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%为 1.46，按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%为 1.44。

根据上述测算，在玛曲县不动产登记事务中心（土地储备中心）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。

甘肃励致安远会计师事务所



2018年8月25日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620102585905760P

名称 甘肃励致安远会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
主要经营场所 甘肃省兰州市城关区庆阳路442号凤鑫大厦1503室
执行事务合伙人 何鹏举
成立日期 2011年11月11日
合伙期限 2011年11月11日
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。***

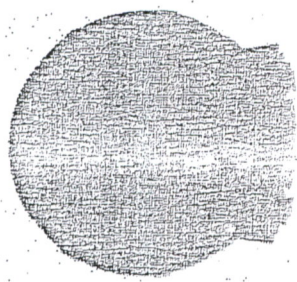


登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

2017 年 05 月 04 日



会计师事务所 执业证书

名称: 甘肃励致安远会计师事务所

主任会计师: 何鹏举

办公场所: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦1503室

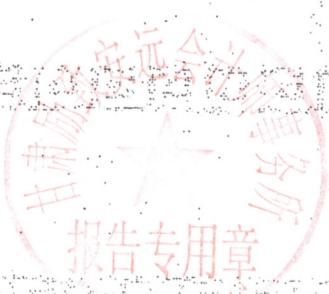
组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 62010007

注册资本(出资额): 200万元

批准设立文号: 甘财会【2011】34号

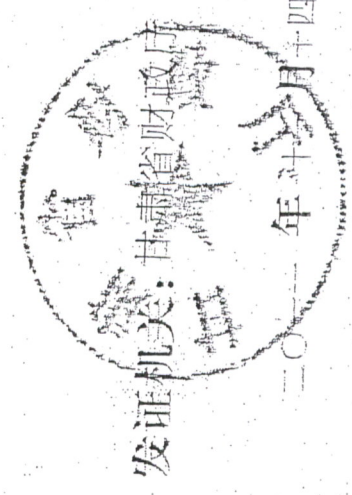
批准设立日期: 2011-10-24



证书序号: NO.001760

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》。



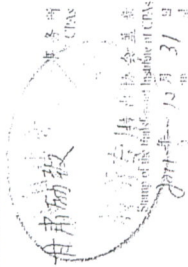
发证机关: 甘肃省财政厅

中华人民共和国财政部制

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

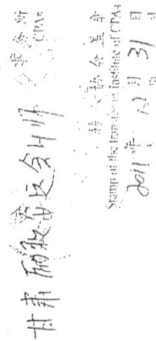
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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

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



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

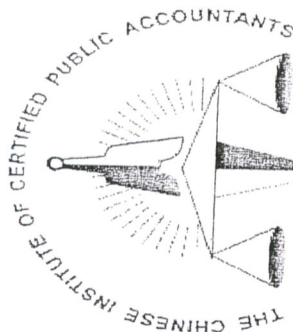
何鹏举

男

1966年05月04日

甘肃励致安远会计师事务所

620102660504583



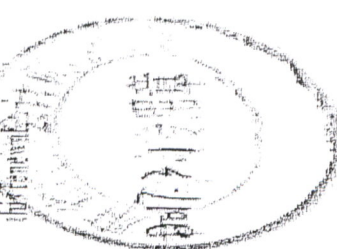
中国注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期为一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

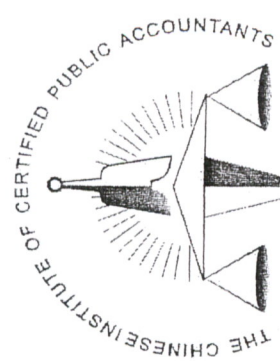


年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期为一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	马琰
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1977年8月18日
Date of birth	
工作单位	甘肃励致安远会计师事务所
Working unit	
身份证号码	62010319770818264x
Identity card No.	

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 005 号

2018 年甘南州迭部县土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002674950

防伪编号: 09312018090002674950

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第005号

委托单位: 迭部县财政局

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

报告日期: 2018-08-23

报备时间: 2018-09-05 11:46

签名注册会计师: 何鹏举

马琰

2018年甘南州迭部县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价审计报告

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

事务所电话: 0931-8437847

传 真: 0931-8465042

通 讯 地 址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层

电 子 邮 件: lasercpa@sohu.com

事务所网址: lasercpa.com



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>

甘肃励致安远会计师事务所

GANSULASER&ANYUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

甘励安会专评字[2018]第 005 号

2018 年甘南州迭部县土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

迭部县财政局：

我们接受迭部县财政局委托，对 2018 年迭部县土地储备中心（以下简称“土地储备中心”）土地储备项目（以下简称“该项目”）的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，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的储备中心的各土地储备项目，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

迭部县土地储备中心 2018 年 1 宗土地储备项目计划总投资金额为 2,900.00 万元，总融资金额 2,900.00 万元。假设融资利率为 4.5%，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	2,900.00		2,900.00	4.50%	130.50
第二年	2,900.00		2,900.00	4.50%	130.50
第三年	2,900.00		2,900.00	4.50%	130.50
第四年	2,900.00		2,900.00	4.50%	130.50
第五年	2,900.00	2,900.00		4.50%	130.50
合计		2,900.00			652.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018年迭部县土地储备中心土地储备项目包含1宗土地，具体情况如下表：

序号	项目名称	规划用途	预期收储面积（亩）	坐落位置
1	迭部扎尕那生态旅游养生特色小镇	商服用地	423.85	迭部县滨江南岸
	合计		423.85	

根据迭部县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测算出土地出让价格，依据近三年迭部县GDP增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

迭部县2015至2017年全县生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为4.13%。在迭部县政府工作报告中预计2018年GDP增长4%，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

假设土地储备中心的1个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。分别以2018年GDP增速（4%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起五年内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	项目名称	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	迭部县扎尕那生态旅游养生特色小镇	12,597.85	12,357.44	12,120.71
	合计	12,597.85	12,357.44	12,120.71

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自筹资金支付，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。

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% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.55 倍，按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.48 倍，按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.41 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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		130.50	130.50	
第二年		130.50	130.50	
第三年		130.50	130.50	
第四年		130.50	130.50	
第五年	2,900.00	130.50	3,030.50	12,597.85
合计	2,900.00	652.50	3,552.50	12,597.85
本息覆盖倍数	3.55			

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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		130.50	130.50	

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第二年		130.50	130.50	
第三年		130.50	130.50	
第四年		130.50	130.50	
第五年	2,900.00	130.50	3,030.50	12,357.44
合计	2,900.00	652.50	3,552.50	12,357.44
本息覆盖倍数	3.48			

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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		130.50	130.50	
第二年		130.50	130.50	
第三年		130.50	130.50	
第四年		130.50	130.50	
第五年	2,900.00	130.50	3,030.50	12,120.71
合计	2,900.00	652.50	3,552.50	12,120.71
本息覆盖倍数	3.41			

四、还本付息的测算

根据上述测算，在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，本次评价的迭部县 1 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

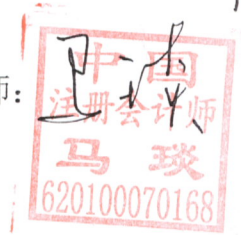
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年八月二十三日

办公地址: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦15层1503室

联系电话: (0931) 843784784650428432190 邮编: 730030

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

本次预测以土地储备中心根据迭部县近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据迭部县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）基本情况

迭部县共1个项目，实施单位情况如下：

单位名称：迭部县土地储备中心

单位住所：迭部县国土资源局

单位性质：事业单位

法定代表人：杨菊花

开办资金：0.5万元

宗旨和业务范围：依照政府批准的收购计划收购储备土地做好土地收购储备前期开发工作，协助做好土地供应的准备工作。

（2）项目概况

迭部县扎尕那生态旅游养生特色小镇，面积为423.85亩，项目位于迭部县滨江南岸，四至范围：东至达隆桥，南至亚古电站水渠，西至亚古电站大坝，北至宕迭二级公路，土地用途为商服用地，预计可出让面积约423.85亩。

（二）投资估算与资金筹措方

1、投资估算

迭部县本次融资涉及1个储备项目，项目总投资2,900.00万元。

2、资金筹措方式

资金筹措方式全部为迭部县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、土地出让价格预测

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，预测土地储备项目自融资开始起第五年内出让时的价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)
1	迭部县扎尕那生态旅游养生特色小镇	商服用地	423.85	423.85	29.72
	合计		423.85	423.85	

2、土地出让收益预测

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易，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，预期土地出让收益情况：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价 (万元/亩)	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	迭部县扎尕那生态旅游养生特色小镇	商服用地	423.85	29.72	12,597.85	12,357.44	12,120.71
	合计		423.85		12,597.85	12,357.44	12,120.71

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益按2018年GDP增速4%的100%为12,597.85万元，按2018年GDP增速4%的90%为12,357.44万元，按2018

年 GDP 增速 4%的 80%为 12,120.71 万元。

四、还本付息的测算

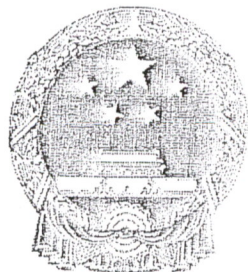
此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 423.85 亩，项目总投资 2,900.00 万元，融资总额 2,900.00 万元。上述地块预计在 2023 年之前出让完毕，预计土地出让收益按 2018 年 GDP 增速 4%的 100%为 12,597.85 万元，按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%为 12,357.44 万元，按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%为 12,120.71 万元。融资成本测算方面，总融资金额 2,900.00 万元，融资利息 652.50 万元，本息合计为 3,552.50 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数按 2018 年 GDP 增速 4%的 100%为 3.55，按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%为 3.48，按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%为 3.41。

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。

甘肃励致安远会计师事务所

报告专用章

2018年8月23日



营业执照

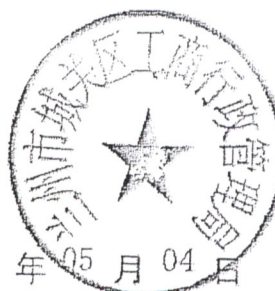
(副本)

统一社会信用代码 91620102585905760P

名称 甘肃励致安远会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
主要经营场所 甘肃省兰州市城关区庆阳路442号凤鑫大厦1503室
执行事务合伙人 何鹏举
成立日期 2011年11月11日
合伙期限 2011年11月11日
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。***

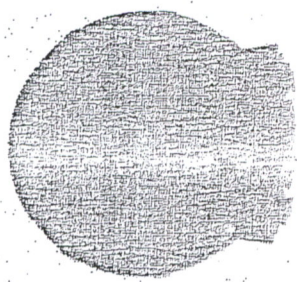


登记机关



2017 年 05 月 04 日

提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间



会计师事务所 执业证书

名称: 甘肃励致安远会计师事务所

主任会计师: 何鹏举

办公场所: 兰州市庆阳路442号凤鑫大厦1503室

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 62010007

注册资本(出资额): 200万元

批准设立文号: 甘财会【2011】34号

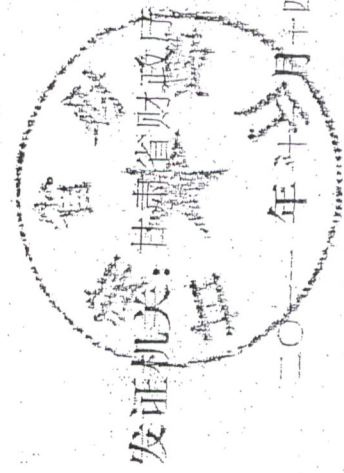
批准设立日期: 2011-10-24



证书序号: NO.001760

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》。

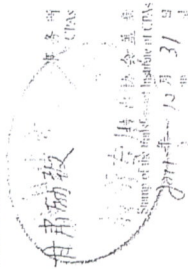


中华人民共和国财政部制

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

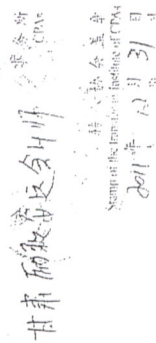
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the Transferor Institute of CPAs
年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

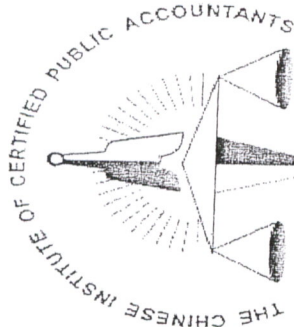


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	何鹏举
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966年05月04日
Date of birth	
工作单位	甘肃励致会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	620102660504583
Identity card No.	



中国注册会计师协会

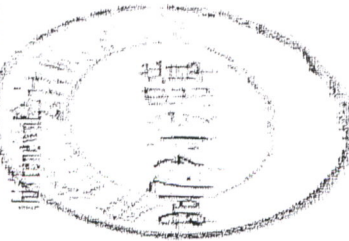


年度检验登记

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.

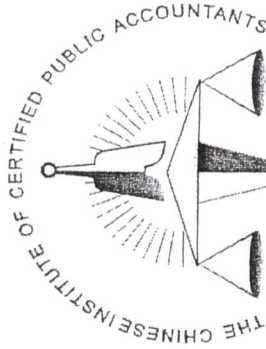


年度检验登记

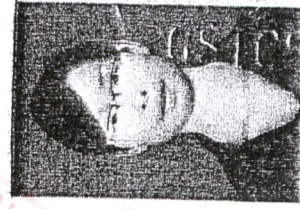
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年

This certificate is valid for another year after this renewal.



中国注册会计师协会



姓名	马琰
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1977年8月18日
Date of birth	
工作单位	甘肃励致安远会计师事务所
Working unit	
身份证号码	62010319770818264x
Identity card No.	

甘肃中恒会计师事务所

甘中恒会审字（2018）第 115 号

2018 年临潭县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

临潭县财政局：

我们接受委托，对 2018 年临潭县所属临潭县土地储备中心土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡进行专项评价，并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》。土地储备中心对该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，在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的储备中心的各土地储备项目，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。

一、应付本息情况

临潭县土地储备中心 2018 年 6 宗土地储备项目计划总投资金额为 8,400.00 万元，总融资金额 8,400.00 万元。假设融资利率为 4.5%，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	8,400.00		8,400.00	4.50%	378.00
第二年	8,400.00		8,400.00	4.50%	378.00
第三年	8,400.00		8,400.00	4.50%	378.00
第四年	8,400.00		8,400.00	4.50%	378.00
第五年	8,400.00	8,400.00		4.50%	378.00
合计		8,400.00			1890.00

二、出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

2018 年土地储备中心土地储备项目包含 6 宗土地，具体情况如下表：

序号	项目名称	规划用途	预期收储面积 (亩)	坐落位置
1	临潭县工业园区建设项目	工业用地	300.00	临潭县长川乡长川村
2	冶力关旅游温泉建设项目	商服用地	300.00	临潭县冶力关镇关街村
3	古战旅游建设项目	旅游用地	50.00	临潭县古战镇古战村
4	煤炭二级市场建设项目	商业用地	50.00	临潭县城关镇等16个乡镇
5	新城、羊永商业用地建设项目	商业用地	50.00	临潭县新城镇、羊永镇
6	临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目	工业仓储用地	50.00	临潭县城关镇、卓洛乡
	合计		800.00	

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 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

2015 至 2017 年全县生产总值（GDP）分别为同比增长按可比价格计算，近三年增速有波动，平均增速为 0.2%。在政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 5.2%，此次预测按照 2015 至 2017 年平均增速与 2018 年目标增速算数平均计算土地价格的 growth，即增速 2.7%。

2. 出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 6 个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。分别以近三年平均 GDP 增速（2.7%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起五年内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	项目名称	接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 80%
1	临潭县工业园区建设项目	2464.81	2458.33	2451.85
2	冶力关旅游温泉建设项目	5463.67	5449.30	5434.94
3	古战旅游建设项目	1129.71	1126.74	1123.77
4	煤炭二级市场建设项目	890.07	887.73	885.39
5	新城、羊永商业用地建设项目	1608.97	1604.74	1600.51
6	临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目	924.30	921.87	919.44
	合计	12481.53	12448.71	12415.91

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自筹资金支付，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：接近三年平均 GDP 目标增速 2.7%的 100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.213 倍，接近三年平均 GDP 目标增速 2.7%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.2097 倍，接近三年平均 GDP 目标增速 2.7%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.207 倍。

表 1：接近三年平均 GDP 目标增速 2.7%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		378.00	378.00	
第二年		378.00	378.00	
第三年		378.00	378.00	
第四年		378.00	378.00	
第五年	8,400.00	378.00	8,778.00	
合计	8,400.00	1890.00	10,290.00	12481.54
本息覆盖倍数	1.213			

表 2：接近三年平均 GDP 目标增速 2.70%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		378.00	378.00	
第二年		378.00	378.00	
第三年		378.00	378.00	
第四年		378.00	378.00	
第五年	8,400.00	378.00	8,778.00	
合计	8,400.00	1890.00	10,290.00	12448.72
本息覆盖倍数	1.209			

表 3：接近三年平均 GDP 目标增速 2.70%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（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		378.00	378.00	
第二年		378.00	378.00	
第三年		378.00	378.00	
第四年		378.00	378.00	

年度	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）
	本金归还	利息支付	本息合计	
合计	8,400.00	1890.00	10,290.00	12415.91
本息覆盖倍数	1.207			

四、还本付息的测算

根据上述测算，在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 6 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年平均 GDP 增速（2.7%）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

甘肃中恒会计师事务所

中国·兰州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十九日

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临潭县近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据临潭县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. 基本情况

名称：临潭县土地储备中心

登记管理机关：临潭县事业单位登记管理局

住所：临潭县城关镇西进街

法定代表人：赵燕平

经费来源：非财政补助

开办资金：1.1 万元

举办单位：临潭县国土资源局

类型：事业单位

业务范围：制定全县土地收储计划、筹集运作管理土地收购储备资金，负责全县土地使用的出让、收集、汇总、储备、发布土地交易行情等。

2. 项目概况

(1)临潭县工业园区建设项目，征收集体土地 300 亩，用途为工业用地。四至：东邻河道，西邻塔那村耕地，南邻长川村耕地，北邻长川村村道。

(2)临潭县冶力关旅游温泉建设项目，征收集体土地 300 亩，用途为商服用地。四至：东邻关街村耕地，西邻池沟村耕地，南邻池沟村耕地，北邻关街村耕地。

(3)临潭县古战旅游建设项目，征收集体土地 50 亩，用途为旅游用地。四至：东邻古战村耕地，西邻山崖，南邻村道，北邻卓尼县耕地。

(4)临潭县煤炭二级市场建设项目，征收集体土地 50 亩，用途为商业用地。四至：临潭县城关镇等 16 个乡镇，东邻郊口村耕地，西邻城关古城村耕地，南邻申藏公路，北邻古城村耕地，其他乡镇四至待定。

(5)临潭县新城、羊永商业用地建设项目，征收集体土地 50 亩，用途为商业用地。四至：东邻新城镇耕地，西邻羊永镇耕地，南邻新城镇、羊永镇耕地，北邻新城镇、羊永镇耕地。

(6)临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目，征收集体土地 50 亩，用途为工业仓储用地。四至：东邻城关镇耕地，西邻城关镇耕地，南邻 S306 线公路，北邻卓洛乡耕地。

（二）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

临潭县本次融资涉及 6 个储备项目，项目总投资 8,400.00 万元，各地块投资额详见下表：

序号	项目名称	总投资（万元）
1	临潭县工业园区建设项目	1500.00
2	冶力关旅游温泉建设项目	3500.00
3	古战旅游建设项目	750.00
4	煤炭二级市场建设项目	650.00
5	新城、羊永商业用地建设项目	500.00
6	临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目	1500.00
	合计	8400.00

2. 资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和临潭县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

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，预测出让土地项目收益情况如下：

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面 积(亩)	出让土地单 价(万元/亩)
1	临潭县工业园区建设项目	工业用地	300.00	300.00	8.00
2	冶力关旅游温泉建设项目	商服用地	300.00	300.00	17.73
3	古战旅游建设项目	旅游用地	50.00	50.00	22.00
4	煤炭二级市场建设项目	商业用地	50.00	50.00	17.33
5	新城、羊永商业用地建设项目	商业用地	50.00	50.00	31.33

序号	项目名称	土地规划性质	预期收储面积 (亩)	可出让土地面 积(亩)	出让土地单 价(万元/亩)
6	临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目	工业仓储用地	50.00	50.00	18.00
	合计		800.00	800.00	

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易，在土地挂牌出让价格分别以近三年平均 GDP 增速 2.7% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收益情况：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (亩)	出让土地单价(万元/亩)	接近三年 平均 GDP 增速 2.7% 的 100%	接近三年 平均 GDP 增速 2.7% 的 90%	接近三年 平均 GDP 增速 2.7% 的 80%
1	临潭县工业园区建设项目	工业用地	300.00	8.00	2464.81	2458.33	2451.85
2	冶力关旅游温泉建设项目	商服用地	300.00	17.73	5463.67	5449.30	5434.94
3	古战旅游建设项目	旅游用地	50.00	22.00	1129.71	1126.74	1123.77
4	煤炭二级市场建设项目	商业用地	50.00	17.33	890.07	887.73	885.39
5	新城、羊永商业用地建设项目	商业用地	50.00	31.33	1608.97	1604.74	1600.51
6	临潭县城关、卓洛仓储用地建设项目	工业仓储用地	50.00	18.00	924.30	921.87	919.44
	合计		800.00		12481.54	12448.72	12415.91

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益接近三年平均 GDP 增

速 2.7%的 100%为 12481.54 万元, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 90%为 12448.72 万元, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 80%为 12415.91 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 800 亩, 项目总投资 8,400.00 万元, 项目融资总额 8,400.00 万元。上述地块预计在 2023 年之前出让完毕, 预计土地出让收益接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 100%为 12481.54 万元, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 90%为 12448.72 万元, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 80%为 12415.91 万元。融资成本测算方面, 总融资金额 8,400.00 万元, 融资利息 1,890.00 万元, 本息合计为 10,290.00 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 100%为 1.213, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 90%为 1.209, 接近三年平均 GDP 增速 2.7%的 80%为 1.207。

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。

甘肃中恒会计师事务所

二〇一八年八月二十九日

