

防伪条形码:



09432018080000627236

防伪编号: 09432018080000627236

报告文号: 白银会专评审字(2018)第12号

委托单位: 白银市财政局

事务所名称: 白银铜城会计事务有限责任公司

报告日期: 2018-08-24

报备时间: 2018-08-24 16:32

签名注册会计师: 雷全智

黄华

2018年白银市土地储备项目 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

事务所名称: 白银铜城会计事务有限责任公司

事务所电话: 0943-8223719-8225722

传 真: 0943-8223719

通讯地址: 白银市白银区人民路财政大厦6楼

电子邮箱: TCCPA8223719@163.COM

事务所网址:



扫描二维码查询报告真伪

如对上述报备资料有疑问的,请与甘肃省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0931-8899908 0931-8899918

防伪查询网址: <http://www.gsicpa.net>

白银铜城会计师事务所(所)有限责任公司

白铜会专评审字(2018)第 12 号

2018 年白银市土地储备项目 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

白银市财政局:

我们接受委托,对白银市土地储备项目(以下简称该项目)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的相关土地储备单位的 23 个土地储备项目,预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资的

自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

白银市 2018 年 23 个土地储备项目计划总投资金额为 82,102.00 万元，其中自筹资金 32,102.00 万元，总融资金额 50,000.00 万元。假设融资利率为 4%，期限为 5 年，每年年末支付利息(按单利计息)，第五年末偿还本金。

应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	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

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年白银市土地储备项目包含 23 块土地，分别位于景泰县、白银区、会宁县、平川区，具体如下：

(1) 景泰县

景泰县土地储备项目包含 4 块土地，分别是：景泰县城区国有农场土地储备项目、景泰县物流仓储汽配园土地储备项目、景泰县建材装潢批发城土地储备项目、景泰县三水一园一河土地储备项目。

（2）白银区

白银区土地储备项目包含 6 宗土地，分别是：王岷综合批发商业用地土地储备项目；金沟旅游服务中心土地储备项目；金沟生态商业圈土地储备项目；新东台物流中心土地储备项目；红星商业圈土地储备项目；水川黄河风情园土地储备项目。

（3）会宁县

会宁县土地储备项目包含 6 块土地，分别是：南川田园综合体和南城区二期土地储备项目、会宁县红色旅游土地储备项目、柴家门镇二十铺区域土地储备项目、河畔镇特色小镇土地储备项目、甘沟驿镇土地储备项目、柴家门镇土地储备项目。

（4）平川区

平川区土地储备项目包含 7 块土地，分别是：甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目、甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目、白银新义成科技工程有限公司土地储备项目、平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目、复兴路兴川安居小区土地储备项目、平川职业技术学校土地储备项目、体育中心土地储备项目。

相关土地储备单位根据近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据各项目所在地总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等测算出土地出让价格，依据近三年白银市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

白银市 2015 至 2017 年全市生产总值(GDP)同比增长按可比价格计算，近

三年平均增速稳定,平均增速为 4.8%。在白银市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 5%。此次预测按照 2015 至 2017 年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增值,即增速 4.8%。

2、出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 23 块储备项目,自融资开始日起五年内挂牌交易,并交易完毕。分别以 2018 年 GDP 增速(4.8%)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	按 2018 年 GDP 增速4.8%的 100%	按2018 年GDP 增速4.8%的90%	按2018 年GDP 增速4.8%的80%
1	景泰县城区国有农场土地储备项目	14,000.00	12,600.00	11,200.00
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	20,000.00	18,000.00	16,000.00
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	12,000.00	10,800.00	9,600.00
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	8,000.00	7,200.00	6,400.00
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	10,013.93	9,012.54	8,011.14
6	金沟游客服务中心土地储备项目	2,607.67	2,346.90	2,086.14
7	金沟生态商业圈土地储备项目	17,620.27	15,858.24	14,096.22
8	新东台物流中心土地储备项目	2,500.00	2,250.00	2,000.00
9	红星商业圈土地储备项目	9,541.16	8,587.04	7,632.93
10	水川黄河风情园土地储备项目	2,501.54	2,251.39	2,001.23
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	24,826.00	22,343.40	19,860.80
12	会宁县红色旅游土地储备项目	14,711.00	13,239.90	11,768.80
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	23,723.00	21,350.70	18,978.40

14	河畔镇特色小镇土地储备项目	2,269.00	2,042.10	1,815.20
15	甘沟驿镇土地储备项目	3,654.00	3,288.60	2,923.20
16	柴家门镇土地储备项目	13,792.00	12,412.80	11,033.60
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	1,000.00	900.00	800.00
18	甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目	1,600.00	1,440.00	1,280.00
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	1,000.00	900.00	800.00
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	1,400.00	1,260.00	1,120.00
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	2,800.00	2,520.00	2,240.00
22	平川职业技术学校土地储备项目	2,450.00	2,205.00	1,960.00
23	体育中心土地储备项目	1,400.00	1,260.00	1,120.00
合计		193,409.57	174,068.61	154,727.66

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.22 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.90 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.58 倍。

表 1: 按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第二年		2,000.00	2,000.00	2,607.67	2,000.00	4,607.67
第三年		2,000.00	2,000.00	65,650.00	2,000.00	67,650.00
第四年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	125,151.90	2,000.00	127,151.90
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	193,409.57	10,000.00	203,409.57
本息覆盖倍数	3.22					

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第二年		2,000.00	2,000.00	2,346.90	2,000.00	4,346.90
第三年		2,000.00	2,000.00	59,085.00	2,000.00	61,085.00
第四年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	112,636.71	2,000.00	114,636.71
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	174,068.61	10,000.00	184,068.61
本息覆盖倍数	2.90					

表 3:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第二年		2,000.00	2,000.00	2,086.14	2,000.00	4,086.14
第三年		2,000.00	2,000.00	52,520.00	2,000.00	54,520.00
第四年		2,000.00	2,000.00		2,000.00	2,000.00
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	100,121.52	2,000.00	102,121.52

合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	154,727.66	10,000.00	164,727.66
本息覆盖倍数	2.58					

四、还本付息的测算

根据上述测算,在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的白银市 23 个土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(4.8%)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

白银铜城会计师事务所（所）
有限责任公司



中国注册会计师：



地址 甘肃·白银

2018 年 8 月 24 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以相关土地储备单位根据近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据项目所在地总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

二、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1、景泰县共 4 个项目的实施单位情况：

单位名称：景泰县土地储备整理中心

单位住所：景泰县一条山镇 705 南路

单位性质：事业单位

法定代表人：李建银

开办资金：50 万元

宗旨和业务范围：负责全县土地收购，储备，整垫；筹集、管理和运作土地储备资金、并组织出让储备土地，承担上级拨款的土地开发整理项目的实施工作。

2、白银区共 6 个项目的实施单位情况：

单位名称：白银区土地收购储备整理中心

单位住所：白银市白银区北京路 303 号

单位性质：事业单位

法定代表人：石福鹏

开办资金：1 万元

宗旨和业务范围：1、负责承担白银区辖区内的土地收购储备整理工作；负责白银区范围内需盘活调整的存量土地和其他增量土地，以收回、收购、置换等方式纳入土地储备；2、负责依据土地利用和城市总体规划以及市场需求，适量储备土地，增强政府对土地供应的调控力度；负责管理和经营收购储备的土地，增加土地收益；3、负责加强与各金融机构的协调，管理，使用好土地收购储备基金；负责做好储备土地的前期开发、整理、资金测算平衡和出让前期准备工作；负责白银区政府征收土地的丈量、审核及用地报批工作。

3、会宁县共 6 个项目的实施单位情况：

单位名称：会宁县国土资源储备中心

单位住所：会宁县会师镇长征北路

单位性质：事业单位

法定代表人：高扬

开办资金：3 万元

宗旨和业务范围：为土地权属交易提供社会服务，依法收购储备国土资源，进行招拍挂出让，储备土地前期开发管理，城市基础设施建设。

4、平川区共 7 个项目的实施单位情况：

单位名称：白银市平川区土地储备整理中心

单位住所：平川区兴平北路 53 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨茂

开办资金：1845 万元

宗旨和业务范围：负责土地收储、整理、经营、拍卖、开发和转让。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

景泰县共 4 个项目的位置及规模：

（1）景泰县城区国有农场土地储备项目土地位于景泰县城区周围。主要是：白银军分区景泰农场，占地 11.33 公顷。四至范围为：东至省道 201 线（环城路），西至一条山镇石门村耕地，南至兰州军区兰陇字第 3342 号坐落土地，北至甘肃省农牧业良种场耕地。 兰州军区兰州房地产管理局兰州房地产管理处，占地 6.075 公顷。四至范围为：东至兰州军区兰陇字第 3342 号坐落东围墙，西至芦阳镇石城村旧公路，南至芦阳镇石城村公路，北至白银军分区景泰农场南部水渠；甘肃省军区一条山国防营域，占地 14.065 公顷。四至范围为：

东至省道 201 线（环城路），西至县城 705 路，南至武警甘肃省总队景泰农场，北至县城振兴路。实施单位：景泰县土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（2）景泰县物流仓储汽配园土地储备项目项目位于景泰县北城区。总面积为 73 公顷，包括 2 宗，宗地一为 64.53 公顷，宗地二为 8.47 公顷。四至范围为：宗地一：东至省道 201 线（环城路），西至县城后八十户住宅区，南至县城建材路，北至兰州军区景泰农场耕地；宗地二：东至县城后八十户住宅区，西至县城荣欣加油站东墙，南至县城北环路，北至县城后八十户北面土路。实施单位：景泰县土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（3）景泰县建材装潢批发城土地储备项目位于景泰县城东南城区。四至范围为：东至兰州大学兰州医学院景泰农场、兰大第二人民医院景泰农场，西至白银军分区景泰农场东围墙，南至芦阳镇石城村后山根，北至甘肃省农牧业良种场耕地。实施单位：景泰县土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（4）景泰县三水一园一河土地储备项目位于景泰县芦阳镇石城村南片区。四至范围为：东至拟建的景中高速公路，西至芦阳镇石城村乡村公路，南至县城南沙河，北至芦阳镇石城村水泥路。实施单位：景泰县土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

白银区共 6 个项目的位置及规模：

（1）王岷综合批发商业用地土地储备项目位于城区内矿业院实验基地附近，东至矿业院实验基地、西至白石头湾、南至南环路、北至 109 国道。本项目预计出让土地面积 167.46 亩，规划用途为零售商业及批发市场用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（2）金沟游客服务中心土地储备项目位于东星村吊地沟，东至白榆公路、

西至荒山、北至东星村吊地沟社耕地、南至金沟。本项目预计出让土地面积 30.09 亩，规划用途为风景名胜设施用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（3）金沟生态商业圈土地储备项目位于城区大沟北段，东至滨河东路、西至金岭公园、北至建设西路、南至北京路。本项目预计出让土地面积 671.53 亩，规划用途为商务金融用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（4）新东台物流中心土地储备项目位于东台子，东至粮库、西至武川小区、南至东台村宅基地、北至北环路。本项目预计出让土地面积 38.25 亩，规划用途为商业物流仓储用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（5）红星商业圈土地储备项目位于王岷镇张家台子，东至滨河西路、西至张家台子、南至南外环路、北至红心小区。本项目预计出让土地面积 235.39 亩，规划用途为商务金融用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

（6）水川黄河风情园土地储备项目位于水川镇桦皮川村，东至桦皮川村村道、西至湿地公园游客服务中心、南至黄河、北至湿地公园湖。本项目预计出让土地面积 82.60 亩，规划用途为商服用地。实施单位：白银区土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

会宁县共 6 个项目的位臵及规模：

（1）南川田园综合体和南城区二期土地储备项目位于会师镇南十村和月牙社区。四至范围为：东至东山，西至西山，南至古城变电站，北至桃林路。

规划用途为商服用地，拟储备土地 675 亩。项目管理使用单位：会师镇人民政府。该地块目前正在报批。

(2) 会宁县红色旅游土地储备项目位于会师镇、丁沟镇、中川镇。四至范围为：东至石虎山，西至南咀水库，南至大墩梁，北至会南桥。规划用途为商服用地，拟储备土地 570 亩。项目管理使用单位：会师镇人民政府、丁家沟人民政府、中川镇人民政府。该地块目前正在报批。

(3) 柴家门镇二十铺区域土地储备项目位于柴家门镇二十村。四至范围为：东至长征北路，西邻祖厉河，南至雨浓教育港，北至何家崖边。规划用途为商服用地，拟储备土地 645 亩。项目管理使用单位：柴家门镇人民政府。该地块目前正在报批。

(4) 河畔镇特色小镇土地储备项目位于河畔镇北大街。四至范围为：东至四六社道路，西至三社农路，南至会宁三中，北至河畔医院。规划用途为商服用地，拟储备土地 105 亩。项目管理使用单位：河畔镇人民政府。该地块目前正在报批。

(5) 甘沟驿镇土地储备项目位于甘沟驿镇甘沟村，分东西两区。四至范围为：东区东至东山，西至 247 线，南至韩集路口，北至小河沟；西区冬至 247 线，西至河滩，南至二社居民点，北至二社农路。规划用途为商服用地，拟储备土地 195 亩。项目管理使用单位：甘沟驿镇人民政府。该地块目前正在报批。

(6) 柴家门镇土地储备项目位于柴家门镇。四至范围为：东至东山，西至长征北路，南至妇幼保健站，北至何家崖边。规划用途为商服用地，拟储备土地 375 亩。项目管理使用单位：柴家门镇人民政府。该地块目前正在报批。

平川区共 7 个项目的位臵及规模：

（1）甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。规划用途为工业用地，拟储备土地 50 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（2）甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。规划用途为工业用地，拟储备土地 80 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（3）白银新义成科技工程有限公司土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。规划用途为工业用地，拟储备土地 50 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（4）平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至平整土地；南至陶瓷五路；西至广场路；北至省道 308 线。规划用途为工业用地，拟储备土地 70 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（5）复兴路兴川安居小区土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至排洪渠；南至民房；北至平川公租房小区；西至沙河。规划用途为安居工程，拟储备土地 70 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（6）平川职业技术学校土地储备项目。位于平川区。四至范围：东至

规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路。规划用途为文教用地，拟储备土地 70 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

（7）体育中心土地储备项目。位于平川区。四至范围为：东至规划道路；南至向阳路；西至 G6 高速引线；北至环城北路。规划用途为文教用地，拟储备土地 40 亩。项目管理使用单位：白银市平川区土地储备整理中心。该地块目前正在报批。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

白银市本次融资涉及 23 个储备项目，项目总投资 82,102.00 万元，各项目投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资(万元)
1	景泰县城区	景泰县城区国有农场土地储备项目	2,106.00
2	景泰县北城区	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	4,887.00
3	景泰县城东南城区	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	3,214.00
4	景泰县芦阳镇石城村南片区	景泰县三水一园一河土地储备项目	4,638.00
5	白银区	王岷综合批发商业用地土地储备项目	5,605.00
6	白银区	金沟游客服务中心土地储备项目	564.00
7	白银区	金沟生态商业圈土地储备项目	14,000.00
8	白银区	新东台物流中心土地储备项目	100.00
9	白银区	红星商业圈土地储备项目	3,343.00
10	白银区	水川黄河风情园土地储备项目	1,445.00
11	会师镇南十村和月牙社区	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	11,000.00
12	会师镇、丁沟镇、中川镇	会宁县红色旅游土地储备项目	5,700.00
13	柴门镇二十村	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	10,000.00
14	河畔镇北大街	河畔镇特色小镇土地储备项目	1,400.00

15	甘沟驿镇甘沟村	甘沟驿镇土地储备项目	2,300.00
16	柴门镇	柴家门镇土地储备项目	6,600.00
17	平川区	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	500.00
18	平川区	甘肃省易通源新型建材有限责任公司土地储备项目	800.00
19	平川区	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	500.00
20	平川区	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	700.00
21	平川区	复兴路兴川安居小区土地储备项目	1,050.00
22	平川区	平川职业技术学校土地储备项目	1,050.00
23	平川区	体育中心土地储备项目	600.00
合 计			82,102.00

(2) 资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和白银市土地储备专项债券资金。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、 土地出让收入预测

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	面积 (亩)	土地收益 (万元/亩)	出让土地回 款(万元)
1	景泰县城区国有农场土地储备项目	工业用地	472.05	29.66	14,000.00
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	仓储用地	1,095.00	18.26	20,000.00
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	仓储用地	720.00	16.67	12,000.00
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	工业用地	1,050.00	7.62	8,000.00
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	零售商业及批发市场用地	167.46	59.80	10,013.93

6	金沟游客服务中心土地储备项目	风景名胜设施用地	30.09	86.66	2,607.67
7	金沟生态商业圈土地储备项目	商务金融用地	671.53	26.24	17,620.27
8	新东台物流中心土地储备项目	商业物流仓储用地	38.25	65.36	2,500.00
9	红星商业圈土地储备项目	商务金融用地	235.39	40.53	9,541.16
10	水川黄河风情园土地储备项目	商服用地	82.60	30.28	2,501.54
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	商服用地	675.00	36.78	24,826.00
12	会宁县红色旅游土地储备项目	商服用地	570.00	25.81	14,711.00
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	商服用地	645.00	36.78	23,723.00
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	商服用地	105.00	21.61	2,269.00
15	甘沟驿镇土地储备项目	商服用地	195.00	18.74	3,654.00
16	柴家门镇土地储备项目	商服用地	375.00	36.78	13,792.00
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	工业用地	50.00	20.00	1,000.00
18	甘肃省易通源新型建材有限公司土地储备项目	工业用地	80.00	20.00	1,600.00
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	工业用地	50.00	20.00	1,000.00
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	工业用地	70.00	20.00	1,400.00
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	安居工程	70.00	40.00	2,800.00
22	平川职业技术学校土地储备项目	文教用地	70.00	35.00	2,450.00
23	体育中心土地储备项目	文教用地	40.00	35.00	1,400.00
合计			7,557.37		193,409.57

2、土地出让收益预测

自融资开始日起五年内挂牌交易，并交易完毕。

金额单位：万元

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地储备成本	用于资金平衡的土地相关收益
----	------	--------	----------	---------------

1	景泰县城区国有农场土地储备项目	14,000.00	2,106.00	11,894.00
2	景泰县物流仓储汽配园土地储备项目	20,000.00	4,887.00	15,113.00
3	景泰县建材装潢批发城土地储备项目	12,000.00	3,214.00	8,786.00
4	景泰县三水一园一河土地储备项目	8,000.00	4,638.00	3,362.00
5	王岷综合批发商业用地土地储备项目	10,013.93	5,605.00	4,408.93
6	金沟游客服务中心土地储备项目	2,607.67	564.00	2,043.67
7	金沟生态商业圈土地储备项目	17,620.27	14,000.00	3,620.27
8	新东台物流中心土地储备项目	2,500.00	100.00	2,400.00
9	红星商业圈土地储备项目	9,541.16	3,343.00	6,198.16
10	水川黄河风情园土地储备项目	2,501.54	1,445.00	1,056.54
11	南川田园综合体和南城区二期土地储备项目	24,826.00	11,000.00	13,826.00
12	会宁县红色旅游土地储备项目	14,711.00	5,700.00	9,011.00
13	柴家门镇二十铺区域土地储备项目	23,723.00	10,000.00	13,723.00
14	河畔镇特色小镇土地储备项目	2,269.00	1,400.00	869.00
15	甘沟驿镇土地储备项目	3,654.00	2,300.00	1,354.00
16	柴家门镇土地储备项目	13,792.00	6,600.00	7,192.00
17	甘肃诺尔达工贸有限公司土地储备项目	1,000.00	500.00	500.00
18	甘肃省易通源新型建材有限公司土地储备项目	1,600.00	800.00	800.00
19	白银新义成科技工程有限公司土地储备项目	1,000.00	500.00	500.00
20	平川区粮食仓库及成品粮应急配送中心土地储备项目	1,400.00	700.00	700.00
21	复兴路兴川安居小区土地储备项目	2,800.00	1,050.00	1,750.00
22	平川职业技术学校土地储备项目	2,450.00	1,050.00	1,400.00
23	体育中心土地储备项目	1,400.00	600.00	800.00
合计		193,409.57	82,102.00	111,307.57

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 111,307.57 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约 7,557.37 亩，项目总投资 82,102.00 万元，其中自筹资金 32,102.00 万元，融资总额 50,000.00 万元。上述土地预计自融资开始日起五年内挂牌交易，并交易完毕。预计土地出让收入为 193,409.57 万元，预计土地出让收益为 111,307.57 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 50,000.00 万元，融资利息为 10,000.00 万元，本息合计为 60,000.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.22 倍。

根据上述测算，在相关土地储备单位对土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收入对应的政府基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

白银铜城会计师事务所（所）有限责任公司

2018 年 8 月 22 日



证书序号: NO.001646

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

二〇〇七年十一月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 白银铜城会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 雷全智

办公场所: 白银市白银区人民路财政大厦6楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 62040047

注册资本(出资额): 30

批准设立文号: 甘财注会发[1993]162号

批准设立日期: 1993-12-13





中华人民共和国
注册会计师证书

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



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



年度检验登记

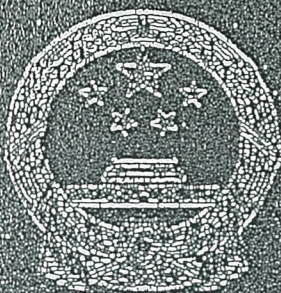
Annual Renewal Registration

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

2018年3月2日

姓名	雷全智
性别	男
出生日期	1969年05月15日
工作单位	白银铜城会计师事务所有限公司
身份证号码	120104690515681





中华人民共和国

注册会计师证书

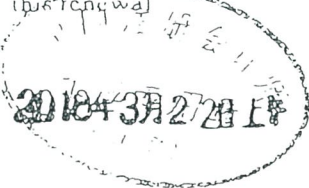
注册会计师证书

注册会计师证书

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 copy will)



年 月 日



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	黄 华
性别	男
出生日期	1969 年 07 月 01 日
工作单位	白银铜城会计师事务所有限公司
身份证号码	620402690701133
Full name	
Sex	
Date of birth	
Working unit	
Identity card No.	





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620402712737473N

名称 白银铜城会计师事务所（所）有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 白银市粮贸大厦四楼

法定代表人 雷全智

注册资本 叁拾万元整

成立日期 1989年08月07日

营业期限 2000年04月11日 至 2019年04月11日

经营范围 审查会计账目、帐表和其他财务资料、出具查账报告书；验证企业资本、出具验资报告书；参与企业破产、解散的清算项目、参与调节经济纠纷、协助鉴别案件证据、担任会计顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询；其他法定业务（以上项目不含国家限制经营和法律、行政法规及国务院决定规定需办理前置许可或审批的项目；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***



登记机关

2016 年 07 月 04 日