

**2018 年金昌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**

甘广合会专评[2018]第 005 号

甘肃广合会计师事务所有限公司

防伪条形码:



09312018080024293720

防伪编号: 09312018080024293720

报告文号: 甘广合会专评[2018]第005号

委托单位: 金昌市土地储备中心

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

报告日期: 2018-08-17

报备时间: 2018-08-24 16:27

签名注册会计师: 王海鹏

魏周军

2018年金昌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

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

事务所电话: 13609350349

传 真: 0931-8405768-888

通 讯 地 址: 兰州市城关区张掖路街道静宁路351号保利大厦C座11层

电 子 邮 件: 2500805419@qq.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>

甘肃广合会计师事务所有限公司

GANSU GUANGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

甘广合会专评[2018]第 005 号

2018 年金昌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

金昌市土地储备中心：

我们接受委托，对金昌市土地储备项目(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 5 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

金昌市 2018 年 5 个土地储备项目计划总投资金额为 23,572.00 万元，其中自筹资金 13,572.00 万元，总融资金额 10,000.00 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	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.00%	400.00
合计		10,000.00			2,000.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年金昌市土地储备项目包含 5 宗土地，分别位于金昌市、永昌县，具体如下：

1)金昌市

金昌市土地储备项目 2 宗土地，分别是：紫金云大数据产业园项目用地、金源项目用地。该等土地均位于金昌市金川区。

2)永昌县

永昌县土地储备项目 3 宗土地，分别是：黄家学停车场项目用地、西津南苑项目用地、重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目用地。该等土地均位于金昌市永昌县城关镇。

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，依据近三年金昌市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

金昌市 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%。在金昌市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 6%。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 5 个储备项目用地，自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

分别以 2018 年 GDP 目标增速(4%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末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% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4% 的 80%
1	紫金云大数据产业园项目	13,180.00	11,862.00	10,544.00
2	金源项目	3,661.00	3,294.90	2,928.80
3	黄家学停车场项目	998.00	898.20	798.40
4	西津南苑项目	11,656.00	10,490.40	9,324.80
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目	2,219.00	1,997.10	1,775.20
合计		31,714.00	28,542.60	25,371.20

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金支付，项目建设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% 的 100% 计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.64 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.38 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.11 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		
	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		400.00	400.00		400.00	400.00
第二年		400.00	400.00		400.00	400.00
第三年		400.00	400.00		400.00	400.00
第四年		400.00	400.00		400.00	400.00
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	31,714.00	400.00	32,114.00
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	31,714.00	2,000.00	33,714.00
本息覆盖倍数	2.64					

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		
	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		400.00	400.00		400.00	400.00
第二年		400.00	400.00		400.00	400.00
第三年		400.00	400.00		400.00	400.00
第四年		400.00	400.00		400.00	400.00
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	28,542.60	400.00	28,942.60
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	28,542.60	2,000.00	30,542.60
本息覆盖倍数	2.38					

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		
	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		400.00	400.00		400.00	400.00
第二年		400.00	400.00		400.00	400.00
第三年		400.00	400.00		400.00	400.00
第四年		400.00	400.00		400.00	400.00
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	25,371.20	400.00	25,771.20
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	25,371.20	2,000.00	27,371.20
本息覆盖倍数	2.11					

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，本次评价的金昌市 5 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。

(此页无正文)

附件：项目收益及现金流入评价说明

甘肃广合会计师事务所有限公司

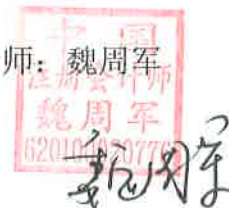


中国·兰州

中国注册会计师：王海鹏



中国注册会计师：魏周军



二〇一八年八月十七日

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、金昌市共2个项目的实施单位情况：

单位名称：金昌市土地储备中心

单位住所：甘肃省金昌市金川区延安西路13号

单位性质：事业单位

法定代表人：王育生

开办资金：人民币332万元

宗旨和业务范围：制定土地储备计划，实施土地储备方案，依法按程序规范储备土地，开展储备土地的前期开发整理工作，组织实施储备土地的招标拍卖挂牌出让，管理运作好土地储备资金。

2、永昌县共3个项目的实施单位情况：

单位名称：永昌县土地储备中心

单位住所：永昌县城关镇南大街司法综合楼三楼

单位性质：事业单位

法定代表人：赵文炳

开办资金：10万元

宗旨和业务范围：依法实施国有土地储备，并进行土地储备前期开发。

(二)项目概况

1、项目位置及规模

金昌市共2个项目的地理位置及规模：

1)紫金云大数据产业园项目土地位于金昌市经济开发区，东至福州路、南至成都路、西至河雅路、北至北环路。本项目预计出让土地面积3,000.00亩，规划用途为工业用地。实施单位：金昌市土地储备中心。该地块目前正在处于征收阶段。

2)金源项目土地位于金川区，东至新华路西北侧、南至永昌路与南京路之间、西至延安西路南侧、北至金源小区。本项目预计出让土地面积205.50亩，规划用途为住宅用地。实施单位：金昌市土地储备中心。该地块目前正在实施拆迁。

永昌县共3个项目的地理位置及规模：

1)黄家学停车场项目土地位于永昌县城关镇，东至永皇公路、南至连霍高速公路、西至G570、北至黄家学新村东苑。本项目预计出让土地面积180亩，主要规划用于其他商服用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

2)西津南苑项目土地位于永昌县城关镇，东至中庄子村六社、南至连霍高速公路、西至西二环路、北至西津家园。本项目预计出让土地面积340.05亩，主要规划用于城镇住宅用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

3)重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目土地位于永昌县城关镇，东至黄家学村六社耕地、南至黄家学村四社耕地、西至黄家学村一社耕地、北至连霍高速公路。本项目预计出让土地面积400.05亩，主要规划用于其他商服用地。实施单位：永昌县土地储备中心，该地块目前正在实施征收前期工作。

2、投资估算与资金筹措方式

1)投资估算

金昌市本次融资涉及5个储备项目，项目总投资23,572.00万元，各项目投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
1	金昌市金川区	紫金云大数据产业园项目	16,000.00	5,500.00
2	金昌市金川区	金源项目	1,500.00	1,500.00
3	永昌县城关镇	黄家学停车场项目	900.00	624.00
4	永昌县城关镇	西津南苑项目	1,582.00	1,178.00
5	永昌县城关镇	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目	3,590.00	1,198.00
合计			23,572.00	10,000.00

2)资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和金昌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)	出让年份
1	紫金云大数据产业园项目	工业用地	2,500.00	5.27	13,180.00	2023 年
2	金源项目	住宅用地	136.20	26.88	3,661.00	2023 年
3	黄家学停车场项目	其他商服用地	144.00	6.93	998.00	2023 年
4	西津南苑项目	城镇住宅用地	238.04	48.97	11,656.00	2023 年
5	重型车辆超限卸载货场及大型物流园项目	其他商服用地	320.04	6.93	2,219.00	2023 年
合计			3,338.28		31,714.00	

2、土地出让收益预测

自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

金额单位：万元

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
1	紫金云大数据产业园项目	13,180.00	1,889.01	11,290.99
2	金源项目	3,661.00	267.31	3,393.69
3	黄家学停车场项目	998.00	85.90	912.10
4	西津南苑项目	11,656.00	650.80	11,005.20
5	重型车辆超限卸载货场及大型物	2,219.00	190.95	2,028.05

流园项目			
合计	31,714.00	3,083.97	28,630.03

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 28,630.03 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 4,125.60 亩，项目总投资 23,572.00 万元，其中：自筹资金 13,572.00 万元，融资总额 10,000.00 万元。

上述土地自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。预计土地出让收入为 31,714.00 万元，预计土地出让收益为 28,630.03 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 10,000.00 万元，融资利息为 2,000.00 万元，本息合计为 12,000.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.64 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。

甘肃广合会计师事务所有限公司

2018年8月17日



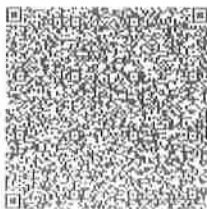


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620100767737040G

名称 甘肃广合会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道静宁路351号(保利大厦C座11楼)
法定代表人 郭倩峰
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年02月25日
营业期限 2005年02月25日至2035年02月24日
经营范围 审计业务、基建预决算审计、会计咨询、资金验证(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)。***



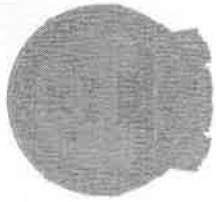
登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：甘肃广合会计师事务所有限公司

主任会计师：郭倩峰

办公场所：兰州市静宁路351号保利大厦C座11楼

组织形式：有限责任
会计师事务所编号：62010113
注册资本(出资额)：100万元
批准设立文号：甘财企[2005]6号
批准设立日期：2005-02-21

证书序号：NO.001618

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：



二〇〇五年一月六日

中华人民共和国财政部制

与原件一致 复印无效



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

与原件一致 出具报告专用



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



王海鹏

男

1969年05月21日

甘肃广合会计师事务所有限公司

620103690521101



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

与原件一致 出具报告专用



姓名	魏周军
Sex	男
出生日期	1974年08月30日
工作单位	甘肃广合会计师事务所有限公司
身份证号	610103197408303217