

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 001 号

2018 年陇南市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002566584

防伪编号: 09312018090002566584

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第001号

委托单位: 陇南市财政局

事务所名称: 甘肃励致安远会计师事务所

报告日期: 2018-08-19

报备时间: 2018-09-05 11:19

签名注册会计师: 何鹏举

李满昊

2018年陇南市土地储备专项债券 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 001 号

2018 年陇南市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

陇南市财政局：

我们接受陇南市财政局委托，对 2018 年陇南市所属武都区土地收购储备中心、宕昌县土地储备中心、西和县土地储备中心、徽县土地统征储备交易中心、礼县土地统征储备中心（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

陇南市各县（区）土地储备中心 2018 年 20 宗土地储备项目计划总投资金

额为 89,450.83 万元，其中自筹资金 59,070.83 万元，总融资金额 30,380.00 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	30,380.00		30,380.00	4.50%	1,367.10
第二年	30,380.00		30,380.00	4.50%	1,367.10
第三年	30,380.00		30,380.00	4.50%	1,367.10
第四年	30,380.00		30,380.00	4.50%	1,367.10
第五年	30,380.00	30,380.00		4.50%	1,367.10
合计		30,380.00			6,835.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年陇南市各县（区）土地储备中心土地储备项目包含 20 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
一	宕昌县			
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	工业	199.50	城关镇玉地河村、新城子乡新城子村
二	西和县			
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	普通商品住房用地	184.91	卢河乡城山村
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	普通商品住房用地、批发零售用地、科教用地	314.77	西峪镇叶大村
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	公共管理与公共服务用地	34.03	汉源镇朝阳村
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	商服用地	175.66	西峪镇下寨村
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	商服用地	67.51	西峪镇下寨村
三	徽县			
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目	商业用地	750.00	伏家镇
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目	商业用地	177.00	栗川镇
3	徽县城北新区土地收储项目	商业用地	150.00	城北新区
四	武都区			

序号	项目名称	规划用途	预期收储面积 (亩)	坐落位置
1	武都区城市道路及仓储物流项目	住宅、商业	606.45	吉石坝
2	武都区教育基地项目	教育、医疗	150.00	两水片区
3	武都区商贸物流绿化项目	商贸、物流、绿化	379.50	江南街道办大堡片区
五	礼县			
1	礼县西城区工业园区储备项目	工业用地	120.00	城关镇能干村
2	礼县城关镇油坊村储备项目	商服用地	10.00	城关镇油坊村
3	礼县祁山镇储备项目	工业及商服用地	130.50	祁山镇赵家村
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	基础设施及商住用地	120.00	盐官镇
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	商服用地	9.73	永兴镇马家村
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	商服用地	30.00	盐官镇
7	礼县东城区物流仓储储备项目	工业仓储及物流用地	80.22	城关镇冯崖村
8	礼县江口工业园区储备项目	工业用地	49.50	江口工业园区
	合计		3,739.28	-

相关土地储备单位根据陇南市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，依据近三年陇南市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

陇南市 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 7.13%。在陇南市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 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.2%。

2、出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 20 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（5.2%）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 5.2% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 80%
----	------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

序号	项目名称	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 80%
一	宕昌县			
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	2,922.63	2,908.18	2,893.73
二	西和县			
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	27,378.86	27,243.53	27,108.20
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	46,605.83	46,375.46	46,145.09
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	5,089.50	5,064.34	5,039.19
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	25,746.50	25,619.24	25,491.97
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	9,894.74	9,845.83	9,796.92
三	徽县			
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目	13,066.66	13,002.07	12,937.49
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目	1,960.00	1,950.31	1,940.62
3	徽县城北新区土地收储项目	3,220.28	3,204.36	3,188.44
四	武都区			
1	武都区城市道路及仓储物流项目	10,221.24	10,170.72	10,120.19
2	武都区教育基地项目	3,313.80	3,297.42	3,281.04
3	武都区商贸物流绿化项目	5,996.40	5,966.76	5,937.12
五	礼县			
1	礼县西城区工业园区储备项目	2,148.24	2,137.62	2,127.00
2	礼县城关镇油坊村储备项目	541.08	538.40	535.73
3	礼县祁山镇储备项目	2,070.73	2,060.49	2,050.26
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	3,029.76	3,014.78	2,999.81
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	212.40	211.35	210.30
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	686.75	683.35	679.96
7	礼县东城区物流仓储储备项目	1,857.90	1,848.71	1,839.53
8	礼县江口工业园区储备项目	379.41	377.54	375.66
	合计	166,342.71	165,520.46	164,698.25

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 5.2% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.47 倍，其中：宕昌县 2.39，西和县 9.36，

徽县 2.71，武都区 1.77，礼县 1.83；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 4.45 倍，其中：宕昌县 2.37，西和县 9.32，徽县 2.69，武都区 1.76，礼县 1.82；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 4.43 倍，其中：宕昌县 2.36，西和县 9.27，徽县 2.68，武都区 1.75，礼县 1.81。

表 1：按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 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		1,367.10	1,367.10	
第二年		1,367.10	1,367.10	
第三年		1,367.10	1,367.10	
第四年		1,367.10	1,367.10	
第五年	30,380.00	1,367.10	31,747.10	166,342.71
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	166,342.71
本息覆盖倍数	4.47			

分县区本息覆盖倍数：

单位：万元

县区	借贷本息支付			项目收益(土地相关收益)	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、宕昌县	1,000.00	225.00	1,225.00	2,922.63	2.39
二、西和县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	114,715.44	9.36
三、徽县	5,500.00	1,237.50	6,737.50	18,246.94	2.71
四、武都区	9,000.00	2,025.00	11,025.00	19,531.44	1.77
五、礼县	4,880.00	1,098.00	5,978.00	10,926.26	1.83
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	166,342.71	4.47

表 2：按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 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	

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		1,367.10	1,367.10	
第二年		1,367.10	1,367.10	
第三年		1,367.10	1,367.10	
第四年		1,367.10	1,367.10	
第五年	30,380.00	1,367.10	31,747.10	165,520.46
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	165,520.46
本息覆盖倍数	4.45			

分县区本息覆盖倍数:

单位: 万元

县区	借贷本息支付			项目收益(土地相关收益)	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、宕昌县	1,000.00	225.00	1,225.00	2,908.18	2.37
二、西和县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	114,148.40	9.32
三、徽县	5,500.00	1,237.50	6,737.50	18,156.74	2.69
四、武都区	9,000.00	2,025.00	11,025.00	19,434.90	1.76
五、礼县	4,880.00	1,098.00	5,978.00	10,872.24	1.82
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	165,520.46	4.45

表 3: 按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 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		1,367.10	1,367.10	
第二年		1,367.10	1,367.10	
第三年		1,367.10	1,367.10	
第四年		1,367.10	1,367.10	
第五年	30,380.00	1,367.10	31,747.10	164,698.25
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	164,698.25
本息覆盖倍数	4.43			

分县区本息覆盖倍数:

单位: 万元

县区	借贷本息支付			项目收益（土地相关收益）	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、宕昌县	1,000.00	225.00	1,225.00	2,893.73	2.36
二、西和县	10,000.00	2,250.00	12,250.00	113,581.37	9.27
三、徽县	5,500.00	1,237.50	6,737.50	18,066.55	2.68
四、武都区	9,000.00	2,025.00	11,025.00	19,338.35	1.75
五、礼县	4,880.00	1,098.00	5,978.00	10,818.25	1.81
合计	30,380.00	6,835.50	37,215.50	164,698.25	4.43

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，本次评价的陇南市 5 个县区 20 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（5.2%）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：



二〇一八年八月十九日

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：09312018090002566584

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陇南市近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据陇南市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、宕昌县

（1）基本情况

陇南市宕昌县共1个项目，实施单位情况如下：

单位名称：宕昌县土地储备中心

单位住所：宕昌县城关镇岷江大道172号

单位性质：事业单位

法定代表人：蒲晓辉

开办资金：2万元

宗旨和业务范围：负责全县境内的土地收购、收回、置换及储备工作，承担土地收购、收回、置换、储备及储备资金的筹备、使用、管理。

（2）项目概况

宕昌县玉地河片区开发土地储备，面积 199.50 亩，四至范围：东至新城子村三社耕地、西至灌溉水渠、新城子村土崖坎、南至旅游快速通道、北至新城子村土崖坎；规划用途：工业；预计土地出让面积：139.65 亩。

2、西和县

（1）基本情况

陇南市西和县共5个项目，实施单位情况如下：

单位名称：西和县土地储备中心

单位住所：西和县汉源镇步行街

单位性质：事业单位

法定代表人：牛小奇

开办资金：1万元

宗旨和业务范围：负责对全县闲置土地、利用率低的土地实施收回、收购、储备等相关工作。

（2）项目概况

①西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一，面积 184.91 亩，四至范围：东至陈山村居民区、西至国道 567 线、南至伏羲公馆、北至兴隆河。规划用途：普通商品住房用地，预计土地出让面积：184.91 亩。

②西和县2018年度城区土地储备项目地块二，面积314.77亩，四至范围：东至滨河西路、西至叶大村居民区、南至兰天安置楼、北至城北家具市场，规划用途：普通商品住房用地、批发零售用地、科教用地，预计土地出让面积：314.77 亩。

③西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三，面积 34.03 亩，四至范围：东至朝阳村居民区、西至西晒公路、南至朝阳村居民区、北至卢河河，规划用途：公共管理与公共服务用地，预计土地出让面积：34.03 亩。

④西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四，面积 175.66 亩，四至范围：东至国道 567 线、西至下寨村居民点、南至十天高速连接线、北至小杜村居民区，规划用途：商服用地，预计土地出让面积：175.66 亩。

⑤西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五，面积 67.51 亩，四至范围：东至国道 567 线、西至下寨村居民区、南至上寨村耕地、北至十天高速连接线，规划用途：商服用地，预计土地出让面积：67.51 亩。

3、徽县

(1) 基本情况

陇南市徽县共3个项目，实施单位情况如下：

单位名称：徽县土地统征储备交易中心

单位住所：陇南市徽县城关镇建新路政府综合楼4楼

单位性质：事业单位

法定代表人：李辉

开办资金：45万元

宗旨和业务范围：加强土地征管、储备、交易工作。负责项目用地、国有土地统征、收购、储备、拆迁、补偿安置和土地出让、转让、税费测算及代收工作，编制落实土地储备规划和计划。

(2) 项目概况

①徽县工业集中区伏家镇范围土地收储，面积为750.00亩，四至范围：东至天河、西至徽成公路、南至李磨张庄农路、北至伏家镇至成县公路，规划用途：商业用地，预计土地出让面积：600.00 亩。

②徽县工业集中区栗川镇范围土地收储，面积约177.00亩，四至范围：东至十天高速连接线、西至杜公村、栗亭村耕地、南至栗川至李河通村公路、北至十天高速连接线，规划用途：商业用地，预计土地出让面积：90.00亩。

③徽县城北新区土地收储，面积为150.00亩，四至范围：东至316国道、西至河堤、南至汽车站、北至高速公路，规划用途：商业用地，预计土地出让面积：139.50亩。

4、武都区

(1) 基本情况

陇南市武都区共3个项目，实施单位情况如下：

单位名称：陇南市武都区土地收购储备中心

单位住所：陇南市武都区盘旋东路

单位性质：事业单位

法定代表人：姚辉

开办资金：0.3万元

宗旨和业务范围：负责全区范围内土地统一征用、闲置土地的收购、储备、拍卖。

(2) 项目概况

①武都区城市道路及仓储物流项目，面积为606.45亩，四至范围：东至经八路、南至纬三路、西至经四路、北至居民区，规划用途：市政道路、商住、商服，预计土地出让面积：485.80亩。

②武都区教育基地项目，面积为150.00亩，四至范围：东至经七路、南至长江大道、西至经五路、北至纬二路，规划用途：教育、医疗，预计土地出让面积：105.00亩。

③武都区商贸物流绿化项目，面积为379.50亩，四至范围：东至崔家梁为界、南至村庄道路为界、西至高速公路进口为界、北至白龙江河道为界，规划用途：商贸、物流、绿化，预计土地出让面积：140.00亩。

5、礼县

(1) 基本情况

陇南市礼县共8个项目，实施单位情况如下：

单位名称：礼县土地统征储备中心

单位住所：礼县城关镇大西街38号

单位性质：事业单位

法定代表人：王义春

开办资金：2万元

宗旨和业务范围：对建设用地的征收、储备及供应。承办土地收购与征用业务工作，按规划和年度计划编制土地收购、征用、出让方案、审批后予以实施；开展土地出让工作，及时掌握了解土地供需变化，培育规范的土地市场。

（2）项目概况

①礼县西城区工业园区储备项目，面积为 120.00 亩，四至范围：东至城关镇新关村耕地、西至城关镇新关村耕地、南至礼武公路过境段、北至城关镇新关村耕地，规划用途：工业用地，预计土地出让面积：120.00 亩。

②礼县城关镇油坊村储备项目，面积为 10.00 亩，四至范围：东至燕子河河堤、西至洛礼公路、南至城关镇油坊村耕地、北至城关镇油坊村耕地，规划用途：商服用地，预计土地出让面积：10.00 亩。

③礼县祁山镇储备项目，面积为 130.50 亩，四至范围：东至祁山镇赵家村耕地、西至祁山镇赵家村耕地、南至西汉水河堤、北至祁山镇赵家村耕地，规划用途：工业及商服用地，预计土地出让面积：130.50 亩。

④礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目，面积为 120.00 亩，四至范围：东至盐官镇滨河东路、西至盐官镇新联村耕地、南至盐官镇南滨河路、北至盐官镇新联村村庄，规划用途：基础设施及商住用地，预计土地出让面积：120.00 亩。

⑤礼县永兴镇商服用地储备项目，面积为 9.73 亩，四至范围：东至田间道路、西至永兴镇捷地村耕地、南至永兴镇捷地村耕地、北至省道 306 线，规划用途：商服用地，预计土地出让面积：9.73 亩。

⑥礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目，面积为 30.00 亩，四至范围：东至盐官镇新合村耕地、西至盐官镇新合村耕地、南至盐官镇新合村耕地、北至西汉水河堤，规划用途：商服用地，预计土地出让面积：30.00 亩。

⑦礼县东城区物流仓储储备项目，面积为 80.22 亩，四至范围：东至排洪沟、西至城关镇冯崖村耕地、南至城关镇冯崖村耕地、北至滨河路，规划用途：工矿仓储及物流用地，预计土地出让面积：80.22 亩。

⑧礼县江口工业园区储备项目，面积为 49.50 亩，四至范围：东至洮坪河、西至江口乡掌关村村庄、南至江口乡掌关村耕地、北至江口乡掌关村耕地，规划用途：工业用地，预计土地出让面积：49.50 亩。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

陇南市各县（区）本次融资涉及20个储备项目，项目总投资89,450.83 万元，各地块投资额详见下表：

序号	项目名称	总投资（万元）
一	宕昌县	2,234.40
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	2,234.40
二	西和县	15,536.43
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	3,698.31
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	6,294.00
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	680.61
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	3,513.30
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	1,350.21
三	徽县	17,000.00
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目	12,000.00
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目	2,000.00
3	徽县城北新区土地收储项目	3,000.00
四	武都区	49,800.00
1	武都区城市道路及仓储物流项目	32,100.00
2	武都区教育基地项目	6,700.00
3	武都区商贸物流绿化项目	11,000.00
五	礼县	4,880.00
1	礼县西城区工业园区储备项目	1,500.00
2	礼县城关镇油坊村储备项目	100.00
3	礼县祁山镇储备项目	760.00
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	960.00
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	100.00
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	240.00
7	礼县东城区物流仓储储备项目	960.00

序号	项目名称	总投资（万元）
8	礼县江口工业园区储备项目	260.00
	合计	89,450.83

2、资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和陇南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，预测陇南市各县（区）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)
一	宕昌县		199.50	139.65	
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	工业	199.50	139.65	20.93
二	西和县		776.88	776.88	
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	普通商品住房用地	184.91	184.91	148.06
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	普通商品住房用地、 批发零售用地、科教 用地	314.77	314.77	148.06
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	公共管理与公共服 务用地	34.03	34.03	149.56
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	商服用地	175.66	175.66	146.57
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	商服用地	67.51	67.51	146.57
三	徽县		1,077.00	829.50	
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目	商业用地	750.00	600.00	21.78
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目	商业用地	177.00	90.00	21.78
3	徽县城北新区土地收储项目	商业用地	150.00	139.50	23.08
四	武都区		1,135.95	730.80	
1	武都区城市道路及仓储物流项目	商业、住宅	606.45	485.80	21.04
2	武都区教育基地项目	教育、医疗	150.00	105.00	31.56
3	武都区商贸物流绿化项目	商贸、物流、绿化	379.50	140.00	42.83
五	礼县		549.95	549.95	
1	礼县西城区工业园区储备项目	工业用地	120.00	120.00	17.90

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)
2	礼县城关镇油坊村储备项目	商服用地	10.00	10.00	54.11
3	礼县祁山镇储备项目	工业及商服用地	130.50	130.50	15.87
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	基础设施及商住用地	120.00	120.00	25.25
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	商服用地	9.73	9.73	21.82
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	商服用地	30.00	30.00	22.89
7	礼县东城区物流仓储储备项目	工业仓储及物流用地	80.22	80.22	23.16
8	礼县江口工业园区储备项目	工业用地	49.50	49.50	7.66
	合计		3,739.28	3,026.79	

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 5.2% 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 5.2% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 80%
一	宕昌县		139.65				
1	宕昌县玉地河片区开发土地储备项目	工业	139.65	20.93	2,922.63	2,908.18	2,893.73
二	西和县		776.88				
1	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块一	普通商品住房用地	184.91	148.06	27,378.86	27,243.53	27,108.20
2	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块二	普通商品住房用地、批发零售用地、科教用地	314.77	148.06	46,605.83	46,375.46	46,145.09
3	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块三	公共管理与公共服务用地	34.03	149.56	5,089.50	5,064.34	5,039.19
4	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块四	商服用地	175.66	146.57	25,746.50	25,619.24	25,491.97
5	西和县 2018 年度城区土地储备项目地块五	商服用地	67.51	146.57	9,894.74	9,845.83	9,796.92
三	徽县		829.50				
1	徽县工业集中区伏家镇范围土地收储项目	商业用地	600.00	21.78	13,066.66	13,002.07	12,937.49

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 5.2%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 80%
2	徽县工业集中区栗川镇范围土地收储项目	商业用地	90.00	21.78	1,960.00	1,950.31	1,940.62
3	徽县城北新区土地收储项目	商业用地	139.50	23.08	3,220.28	3,204.36	3,188.44
四	武都区		730.80				
1	武都区城市道路及仓储物流项目	商业、住宅	485.80	21.04	10,221.24	10,170.72	10,120.19
2	武都区教育基地项目	教育、医疗	105.00	31.56	3,313.80	3,297.42	3,281.04
3	武都区商贸物流绿化项目	商贸、物流、绿化	140.00	42.83	5,996.40	5,966.76	5,937.12
五	礼县		549.95				
1	礼县西城区工业园区储备项目	工业用地	120.00	17.90	2,148.24	2,137.62	2,127.00
2	礼县城关镇油坊村储备项目	商服用地	10.00	54.11	541.08	538.40	535.73
3	礼县祁山镇储备项目	工业及商服用地	130.50	15.87	2,070.73	2,060.49	2,050.26
4	礼县盐官镇 A 片区住宅、道路工程储备项目	基础设施及商住用地	120.00	25.25	3,029.76	3,014.78	2,999.81
5	礼县永兴镇商服用地储备项目	商服用地	9.73	21.82	212.40	211.35	210.30
6	礼县盐官镇 B 片区商服用地储备项目	商服用地	30.00	22.89	686.75	683.35	679.96
7	礼县东城区物流仓储储备项目	工业仓储及物流用地	80.22	23.16	1,857.90	1,848.71	1,839.53
8	礼县江口工业园区储备项目	工业用地	49.50	7.66	379.41	377.54	375.66
	合计		3,026.79		166,342.71	165,520.46	164,698.25

根据上述测算,用于资金平衡土地相关收益按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 100% 为 166,342.71 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 90%为 165,520.46 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 80%为 164,698.25 万元。

四、还本付息的测算

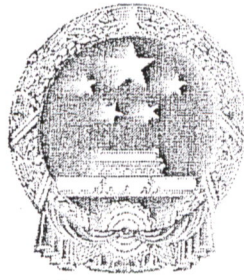
此次债券发行对应的地块计划收储土地面积约 3,739.28 亩,项目总投资 89,450.83 万元,其中:自筹资金 59,070.83 万元,融资总额 30,380.00 万元。上述地块预计在 2023 年之前出让完毕,预计土地出让收益按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 100%为 166,342.71 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 90%为 165,520.46 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 80%为 164,698.25 万元。融资成本测算方面,

总融资金额 30,380.00 万元，融资利息 6,835.50 万元，本息合计为 37,215.50 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.47 倍，其中：宕昌县 2.39，西和县 9.36，徽县 2.71，武都区 1.77，礼县 1.83；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.45 倍，其中：宕昌县 2.37，西和县 9.32，徽县 2.69，武都区 1.76，礼县 1.82；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.43 倍，其中：宕昌县 2.36，西和县 9.27，徽县 2.68，武都区 1.75，礼县 1.81。

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

2018年8月19日

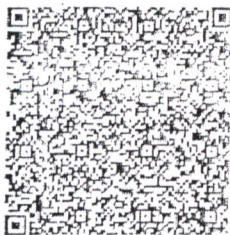


营业执照

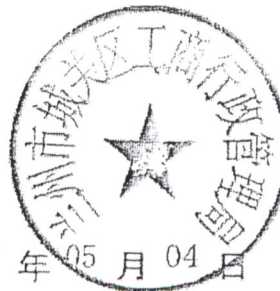
(副本)

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。***

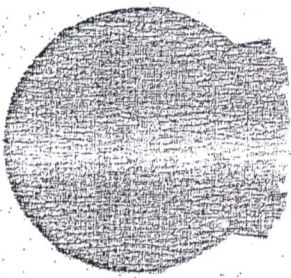


登记机关



2017 年 05 月 04 日

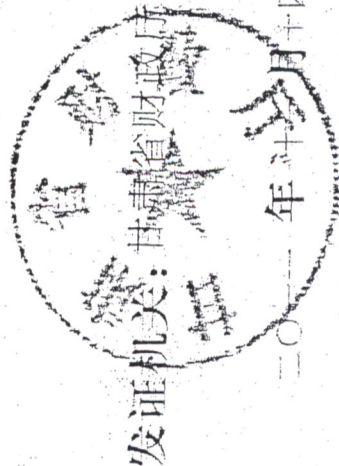
提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间



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》。



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

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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
2011 12 31

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
2011 12 31

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 transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
2011 12 31

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
2011 12 31

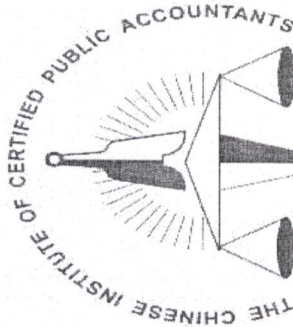
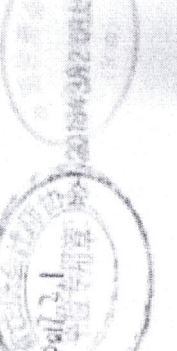
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

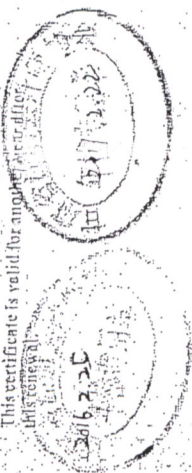
姓名	何鹏举
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966年05月04日
Date of birth	
工作单位	甘肃励致会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	620102660504583
Identity card No.	



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.



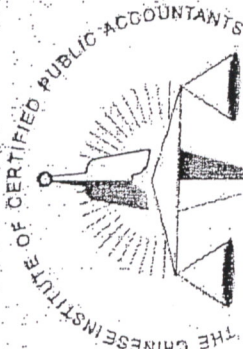
年 月 日
Year Month Day

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 月 日
Year Month Day



中国注册会计师

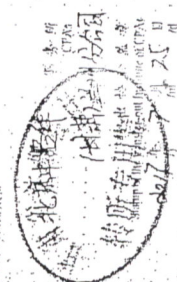


注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

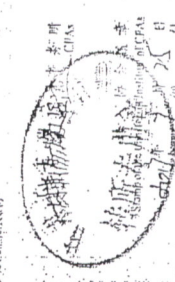
同意调出

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

陈泰强

CPA

转出单位盖章
Stamp of the transferred Institute of CPA

年 月 日
Year Month Day

同意调入

Agree the holder to be transferred to

陈泰强

CPA

转入单位盖章
Stamp of the transfer to Institute of CPA

年 月 日
Year Month Day



姓名

Full name

李满昊

性别

Sex

男

出生日期

Date of birth

1974年08月29日

工作单位

Working unit

北京中路华会计师事务所兰州分公司

身份证号码

Identity card No.

622429197408290034