

甘肃励致安远会计师事务所

甘励安会专评字[2018]第 002 号

2018 年陇南市棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡方案专项评价报告

防伪条形码:



09312018090002401677

防伪编号: 09312018090002401677

报告文号: 甘励安会专评字[2018]第002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: 2018-08-20

报备时间: 2018-09-05 11:12

签名注册会计师: 何鹏举

马琰

2018年陇南市棚户区改造专项债券 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

GANSU LASER&ANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

甘励安会专评字[2018]第 002 号

2018 年陇南市棚户区改造专项债券

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 年陇南市各县区共 7 个棚户区改造项目（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》相关棚户区改造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，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陇南市康县及陇南市礼县共 7 个棚户区改造项目，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）棚户区改造项目共 7 个，计划总投资金额为 96,326.18 万元，其中自筹资金 79,326.18 万元，专项债券融资金额 17,000.00 万元。假

设融资利率为 4.5%，期限为 7 年，每年年末支付利息（按单利计息），第 7 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	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第二年	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第三年	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第四年	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第五年	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第六年	17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00
第七年	17,000.00	17,000.00	0.00	4.50%	765.00
合计		17,000.00			5,355.00

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年陇南市各县（区）棚户区改造中心棚户区改造包括 7 个项目，情况如下表：

序号	项目名称	棚改范围	项目总投资 (万元)
一	陇南市礼县		
1	礼县东关路棚改安置房项目	南滨河路北侧，河畔金城小区西侧，礼堂基督教堂以南	10,254.05
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	礼县盐官镇希望路东侧	12,302.26
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	礼县白河镇白河村	23,724.79
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	礼县城关镇老城区，县城西出口，建设用地南侧为省道 208 线，东侧为新关路，北侧为贺家坪村，西侧为民宅区	25,594.40
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	礼县新城区燕子河东侧	7,267.17
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	礼县城关镇原财政局	10,450.51
	小 计		89,593.18
二	陇南市康县		
1	康县一中棚户区改造	康县一中	6,733.00
	小 计		6,733.00
	合 计		96,326.18

相关棚户区改造单位根据陇南市棚改项目所在县（区）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，根据近三年房屋及配套设施销售价格，进行因素修正后确定未来房屋及配套商业设施销售价格。

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、销售产生的净现金流入

(1) 土地出让收入

假设相关棚户区改造单位的 7 个项目所腾空的土地，自融资开始日起七年开始挂牌交易，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，以融资开始日起七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 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	陇南市礼县			
1	礼县东关路棚改安置房项目	7,194.40	7,156.31	7,118.21
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	-128.89	-129.81	-130.73
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	168.44	162.73	157.02
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	14,873.29	14,793.45	14,713.60
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	865.03	860.13	855.23
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	7,704.00	7,663.48	7,622.97
	小 计	30,676.27	30,506.29	30,336.30
二	陇南市康县			
1	康县一中棚户区改造	2,499.29	2,485.99	2,472.70
	小 计	2,499.29	2,485.99	2,472.70
	合 计	33,175.56	32,992.28	32,809.00

(2) 专项收入

康县一中棚户区改造项目新建安置房 96 套，其中安置用房 70 套，剩余 26 套房屋合计建筑面积 3803.8 平方米，及新建商业用房合计建筑面积 891.37 平方米可以向社会公开出售，形成该项目专项收入，房屋预计在三年后全部完成销售，根据康县近年的房屋销售价格，分别以 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%、90%、80% 比例计算房屋销售价格的增长，以融资开始日起第 3 年全部销售完成的现金流入，按照保守性原则预计房屋销售收入，可用于资金平衡专项收益情况如下：

序号	项目	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%
1	康县一中棚户区改造	1,196.56	1,162.97	1,129.71
	合 计	1,196.56	1,162.97	1,129.71

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本金和利息情况

本次融资项目收益为腾空土地挂牌交易产生的现金流入及专项收入。土地未挂牌交易前及房屋、配套商业设施未销售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及房屋成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 100% 比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54 倍，其中：礼县 1.56 倍，康县 1.41 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 90% 比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.53 倍，其中：礼县 1.55 倍，康县 1.39 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2% 的 80% 比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52 倍，其中：礼县 1.54 倍，康县 1.37 倍。

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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		765.00	765.00	
第二年		765.00	765.00	

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	
第三年		765.00	765.00	1,196.56
第四年		765.00	765.00	
第五年		765.00	765.00	33,175.56
第六年		765.00	765.00	
第七年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	34,372.12
本息覆盖倍数	1.54			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、礼县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	30,676.27	1.56
二、康县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,695.85	1.41
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	34,372.12	1.54

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
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		765.00	765.00	
第二年		765.00	765.00	
第三年		765.00	765.00	1,162.97
第四年		765.00	765.00	
第五年		765.00	765.00	32,992.28
第六年		765.00	765.00	
第七年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	34,155.25
本息覆盖倍数	1.53			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、礼县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	30,506.29	1.55
二、康县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,648.96	1.39
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	34,155.25	1.53

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
	本金归还	利息支付	本息合计	
第一年		765.00	765.00	
第二年		765.00	765.00	
第三年		765.00	765.00	1,129.71
第四年		765.00	765.00	
第五年		765.00	765.00	32,809.00
第六年		765.00	765.00	
第七年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	33,938.71
本息覆盖倍数	1.52			

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	本息覆盖倍数
	本金归还	利息支付	本息合计		
一、礼县	15,000.00	4,725.00	19,725.00	30,336.30	1.54
二、康县	2,000.00	630.00	2,630.00	3,602.41	1.37
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	33,938.71	1.52

四、还本付息的测算

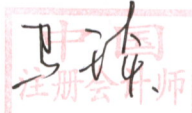
根据上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的陇南市各县（区）7 个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格、房屋及商业配套设施销售价格分别以 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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:  

中国·兰州

二〇一八年八月二十日

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

本次预测以相关棚户区改造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，根据近三年房屋及配套设施销售价格，进行因素修正后确定未来房屋及配套商业设施销售价格。

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、土地出让价格及房屋销售价格正常范围内变动。

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、礼县

(1) 项目实施单位基本情况

礼县共6个项目，实施单位情况：

单位名称：礼县建通城市建设有限公司

单位住所：礼县住房和城乡建设局二楼

单位性质：国有独资

法定代表人：乔旭

注册资本：2000万元人民币

经营范围：城市基础设施建设项目独资；建设；经营；管理；棚户区改造，城乡土地，房地产，道路，基础设施建设工程（依法须经相关部门批准的项目，经相关部门批准后方可开展决议活动）

（2）项目概况

①礼县东关路棚改安置房项目

项目建设地点位于礼县城关镇南滨河路，河畔金城小区西侧，礼县基督教堂以南，项目总投资10,254.05万元，总用地面积8185.50平方米，总建筑面积25480.23平方米。其中地上建筑面积20768.23平方米，地下建筑面积4712平方米，总居住户数为120户。项目容积率2.55，绿化率35%，建筑密度29.16%。

该项目腾空土地面积24544平方米，地块南至河畔金城小区，西至天嘉南路，北侧为居民区以征收红线为界，东至秦人广场，规划用途为城市道路建设及商品房开发，可出让土地面积18880.00平方米，容积率2.5，计划建筑面积47200.00平方米。

②礼县盐官镇希望路棚户区改造项目

项目建设地点位于礼县盐官镇新合村希望路，东侧、北侧为居民区，南侧为空地，项目总投资12,302.26万元，项目规划总用地面积12130.82平方米，总建筑面积35887.81平方米，其中：地上建筑面积30372.66平方米，地下建筑面积5615.15平方米。项目容积率3.12，绿化率32.6%，建筑密度27.5%。

该项目腾空土地面积11392.32平方米，地块北至盐官大道、西至希望小学、南至滨河路、东至希望路道路红线，规划用途为城市道路建设及商品房开发，可出让土地面积4852.32平方米，容积率2.5，计划建筑面积12130.8平方米。

③礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目

建设地点位于礼县白河镇西北部，329 县道（原 S208 县道）段以西和小陈山、碾沟山体以东，清水河以西的条状开阔地带，项目总投资 23,724.79 万元，项目规划用地面积 49639 平方米，总建筑面积 98343 平方米，其中地上建筑面积 76798 平方米，地下建筑面积 21545 平方米，项目总设计住宅户数 510 户。项目容积率 1.62，绿化率 30%，建筑密度 30.9%。

该项目腾空土地面积40000平方米，地块四至范围为礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目用地红线，规划用途为文化广场和商品房开发，可出让土地面积40000平方米，容积率1.55，计划建筑面积62000平方米。

④礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程

项目建设地点位于礼县城关镇老城区，县城西出口，南侧为省道 208 线，东侧为新关路，北侧为贺家坪村，西侧为民宅区，项目总投资 25,594.4 万元，项目总用地面积 22151.06 平方米，总建筑面积 41390.04 平方米，其中：地上建筑面积 31440.40 平方米，地下建筑面积 9949.64 平方米，总居住户数为 408 户。项目容积率 2.92，绿化率 32.6%，建筑密度 36.6%。

该项目腾空土地面积40781.16平方米，地块四至范围为二一九棚户区改造二期用地红线，规划用途商品房开发，可出让土地面积40781.16平方米，容积率1.55，计划建筑面积62000平方米。

⑤礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目

项目位于新城区燕子河东侧，西南侧临滨河路，项目估算总投资为 7,267.17 万元，项目规划用地面积 6131.86 平方米，总建筑面积 18587.99 平方米，容积率 3.0。

该项目腾空土地面积45380.74平方米，地块东至燕子河东侧滨河路、南至福铭小区、北侧东侧为居民区以棚户区改造用地为界，规划用途为城市道路建设及商品房开发，可出让土地面积2452.74平方米，容积率2.4，计划建筑面积5886.58平方米。

⑥礼县原财政局棚户区改造项目

项目北至环城南路，西至南大街，东至龙庭宾馆。项目估算总投资为

10,450.51 万元,项目建设总用地面积 7417.43 平方米,总建筑面积 24269.15 平方米,总套数 168 套,全部为拆迁安置房,项目容积率 3.27。

该项目腾空土地面积26104平方米,地块西至原财政局,南侧、北侧为居民区以征收红线为界,东至天嘉南路,规划用途为城市道路建设及商品房开发,可出让土地面积20080平方米,容积率2.5,计划建筑面积50200平方米。

2、康县

(1) 项目实施单位基本情况

康县共1个项目,实施单位情况:

单位名称:康县第一中学

单位住所:康县城关镇城西新区

单位性质:事业单位

法定代表人:柏瑞岱

开办资金:1900万元

宗旨:实施初、高中教育

业务范围:初、高中学历教育(相关社会服务)

(2) 项目概况

康县一中棚户区改造建设项目:项目位于康县一中东侧公寓区,概算总投资6,733.00万元,用地面积9069.88方米,总建筑面积为29751.86平方米,项目容积率2.45。

该项目腾空土地面积两块,分别为:

①原城关中学地块面积8628.84平方米,地块北至和谐广场,东至防疫站家属院,南至山坡,西至民宅,规划用途为商业用地,可出让土地面积8628.84平方米,容积率3.5,计划建筑面积42000平方米;

②原一中地块面积5478.33平方米,地块北至山坡,东至山沟,南至文教广场,西至青少年活动中心,规划用途为住宅用地,可出让土地面积5478.33平方米,容积率3.0,计划建筑面积24000平方米;

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

陇南市本次融资涉及7个棚改项目，项目总投资96,326.18万元，各地块投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资（万元）
1	礼县	礼县东关路棚改安置房项目	10,254.05
2	礼县	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	12,302.26
3	礼县	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	23,724.79
4	礼县	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	25,594.40
5	礼县	礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目	7,267.17
6	礼县	礼县原财政局棚户区改造项目	10,450.51
小 计			89,593.18
7	康县	康县一中棚户区改造建设项目	6,733.00
小 计			6,733.00
合 计			96,326.18

2、资金筹措方式

资金筹措方式为财政自筹资金及陇南市棚户区改造专项债券资金。

（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

根据棚户区改造项目腾空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，结合近年项目地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测陇南市各县（区）棚户区改造项目腾空土地自融资开始起七年内出让时的价格及收入如下：

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积（亩）	土地单价（万元/亩）	出让土地回款（万元）
1	礼县东关路棚改安置房项目	商品房开发	28.32	272.14	7,707.10
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	商品房开发	7.28	25.58	186.22
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	商品房开发	60.00	19.24	1,154.68
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	商品房开发	61.17	264.06	16,153.01
5	礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目	商品房开发	3.68	269.45	991.33
6	礼县原财政局棚户区改造项目	商品房开发	30.12	272.14	8,196.96
7	康县一中棚户区改造建设项目	商业/商品房开发	21.16	127.09	2,689.29

序号	项目名称	土地规划性质	可出让土地面积(亩)	土地单价(万元/亩)	出让土地回款(万元)
合计			211.73		37,078.59

2、专项收入预测

根据棚户区改造项目预计可销售的面积,结合周边房屋销售价格,预测出可销售商品房及配套商业设施自融资开始起第三年内销售时的价格及收入如下:

序号	项目名称	面积(平方米)	销售单价(元/平方米)	销售收入(万元)
一	康县一中棚户区改造建设项目			
1	可销售商品房收入	3,803.80	4,074.88	1,550.00
2	可销售配套商业设施收入	891.37	8,149.77	726.45
合 计		4,695.17		2,276.45

3、项目收益预测

(1) 按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100% 用于资金平衡的项目相关收益情况:

金额单位: 万元

项目名称	出让土地收益			专项收益			用于资金平衡的项目相关收益
	腾空土地出让回款	预计拆迁及土地整理成本	腾空土地出让收益	房屋及配套商业设施销售收入	销售成本	销售净收益	
一、陇南市礼县							
礼县东关路棚改安置房项目	7,707.10	512.70	7,194.40				7,194.40
礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	186.22	315.11	-128.89				-128.89
礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	1,154.68	986.24	168.44				168.44
礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	16,153.01	1,279.72	14,873.29				14,873.29
礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目	991.33	126.30	865.03				865.03
礼县原财政局棚户区改造项目	8,196.96	492.96	7,704.00				7,704.00
小计	34,389.30	3,713.03	30,676.27				30,676.27

项目名称	出让土地收益			专项收益			用于资金平衡的项目相关收益
	腾空土地出让回款	预计拆迁及土地整理成本	腾空土地出让收益	房屋及配套商业设施销售收入	销售成本	销售净收益	
二、陇南市康县							
康县一中棚户区改造建设项目	2,689.29	190.00	2,499.29	2,276.45	1,079.89	1,196.56	3,695.85
小计	2,689.29	190.00	2,499.29	2,276.45	1,079.89	1,196.56	3,695.85
合计	37,078.59	3,903.03	33,175.56	2,276.45	1,079.89	1,196.56	34,372.12

(2) 按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 90% 用于资金平衡的项目相关收益情况:

金额单位: 万元

项目名称	出让土地收益			专项收益			用于资金平衡的项目相关收益
	腾空土地出让回款	预计拆迁及土地整理成本	腾空土地出让收益	房屋及配套商业设施销售收入	销售成本	销售净收益	
一、陇南市礼县							
礼县东关路棚改安置房项目	7,669.01	512.70	7,156.31				7,156.31
礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	185.30	315.11	-129.81				-129.81
礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	1,148.97	986.24	162.73				162.73
礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	16,073.17	1,279.72	14,793.45				14,793.45
礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目	986.43	126.30	860.13				860.13
礼县原财政局棚户区改造项目	8,156.44	492.96	7,663.48				7,663.48
小计	34,219.32	3,713.03	30,506.29				30,506.29
二、陇南市康县							
康县一中棚户区改造建设项目	2,675.99	190.00	2,485.99	2,242.86	1,079.89	1,162.97	3,648.96
小计	2,675.99	190.00	2,485.99	2,242.86	1,079.89	1,162.97	3,648.96
合计	36,895.31	3,903.03	32,992.28	2,242.86	1,079.89	1,162.97	34,155.25

(3) 按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 80% 用于资金平衡的项目相关收益情况

况:

金额单位: 万元

项目名称	出让土地收益			专项收益			用于资金平衡的项目相关收益
	腾空土地出让回款	预计拆迁及土地整理成本	腾空土地出让收益	房屋及配套商业设施销售收入	销售成本	销售净收益	
一、陇南市礼县							
礼县东关路棚改安置房项目	7,630.91	512.70	7,118.21				7,118.21
礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	184.38	315.11	-130.73				-130.73
礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	1,143.26	986.24	157.02				157.02
礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	15,993.32	1,279.72	14,713.60				14,713.60
礼县旧城区水岸家园棚户区改造项目	981.53	126.30	855.23				855.23
礼县原财政局棚户区改造项目	8,115.93	492.96	7,622.97				7,622.97
小计	34,049.33	3,713.03	30,336.30				30,336.30
二、陇南市康县							
康县一中棚户区改造建设项目	2,662.70	190.00	2,472.70	2,209.60	1,079.89	1,129.71	3,602.41
小计	2,662.70	190.00	2,472.70	2,209.60	1,079.89	1,129.71	3,602.41
合计	36,712.03	3,903.03	32,809.00	2,209.60	1,079.89	1,129.71	33,938.71

根据上述测算,用于资金平衡的项目相关收益按 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%为 34,372.12 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 90%为 34,155.25 万元,按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 80%为 33,938.71 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的棚户区改造项目总投资金额为 96,326.18 万元,其中自筹资金 79,326.18 万元,专项债券融资金额 17,000.00 万元。上述项目预计腾空土地 141153.39 平方米,预计在 2025 年之前出让完毕,预计可销售商品房及商业配套设施面积 4695.17 平方米,预计在 2025 年之前销售完毕,预计土地出让收益及专项收益按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 100%计算为

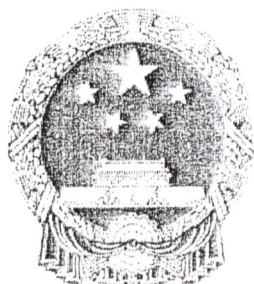
34,372.12 万元，按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 90%计算为 34,155.25 万元，按 2018 年 GDP 增速 5.2%的 80%计算为 33,938.71 万元。融资成本测算方面，总融资金额 17,000.00 万元，融资利息 5,355.00 万元，本息合计为 22,355.00 万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 100%比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54 倍，其中：礼县 1.56 倍，康县 1.41 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 90%比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.53 倍，其中：礼县 1.55 倍，康县 1.39 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 80%比例计算土地及房屋价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52 倍，其中：礼县 1.54 倍，康县 1.37 倍。

根据上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收益对应的政府基金收入及专项收益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20日



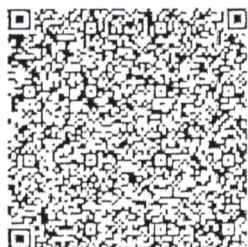


营业执照

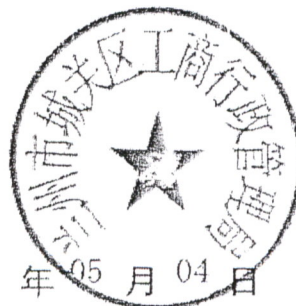
(副本)

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。***

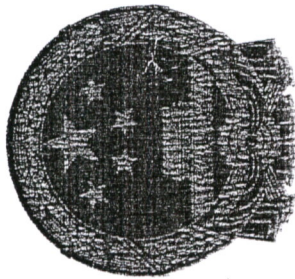


登记机关



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



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

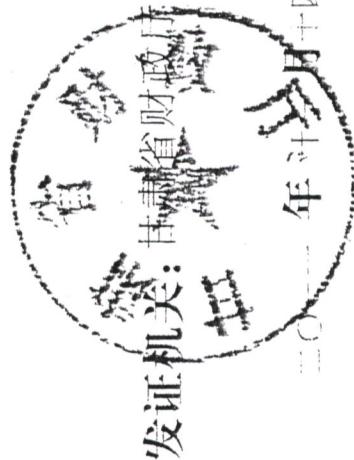
组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 620100007

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

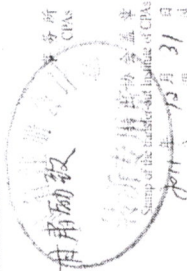


中华人民共和国财政部制

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

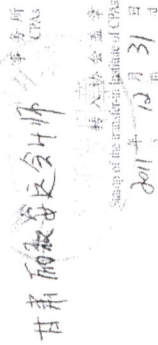
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

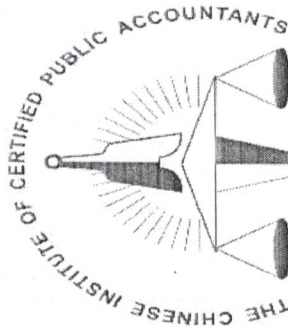
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
月 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中国注册会计师协会

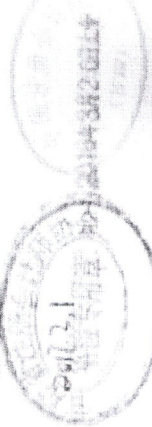
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



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 甘肃勤政会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 620102660504583
Identity card No.



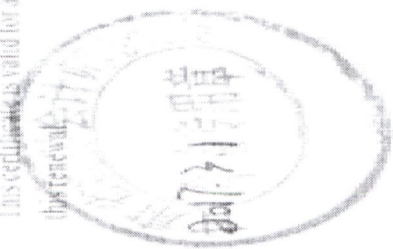
年度检验登记

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.



2018年02月01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.



姓

Full name

性

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

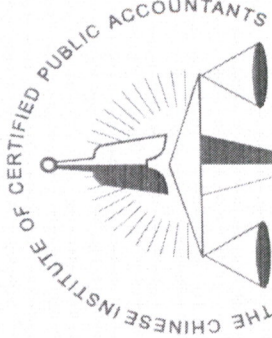
Identity card No.

女

1977年8月18日

甘肃励致远会计师事务所

62010319770818264x



中国注册会计师

