



## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2020年山东省（泰安市肥城市乡村振兴  
基础设施建设项目）城乡市政基础设施  
及产业园建设专项债券（一期）项目收  
益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 鲁东岳所专审字【2020】第003号

客户名称： 肥城市公路事业发展中心

报告时间： 2020-02-01

签字注册会计师： 张峰 （CPA：370800100001）  
冀凤 （CPA：370800100008）



0105382020021406269119  
报告文号：鲁东岳所专审字【2020】第003号

事务所名称： 山东东岳联合会计师事务所

事务所电话： 18853851888

传真： 0538-8219924

通讯地址： 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

电子邮件： [dylh98@163.com](mailto:dylh98@163.com)



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国●山东●泰安市岱宗大街338-1号 邮编：271000

联系电话：0538-8223016

传真：0538-8219924

网址：<http://www.sddylh.net>

邮箱：[dylh98@163.com](mailto:dylh98@163.com)

2020年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）

城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

山东东岳联合会计师事务所

二〇二〇年二月一日



## 目 录

专项评价报告正文.....	2
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	8



# 2020 年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）城 乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

鲁东岳专审字【2020】第 003 号

我们接受委托，对 2020 年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）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》。发行人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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2020 年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2019 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券



还本付息情况。总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

发行人乡村振兴基础设施建设项目为“S104 济微线济南泰安界至肥城仪阳段改建工程”、“S329 薛馆线肥城仪阳至石横段改建工程”、“S243 泰梁路肥城桃园至东平大羊段改建工程”等三条省级公路建设项目，经估算，项目总投资 18.731 亿元，截至目前已完成配套资金投入 8.14 亿元，其中：中央和省级补助 5.34 亿元，自筹 2.8 亿元；现拟申请发行乡村振兴基础设施建设项目专项债券 3 亿元。剩余资金 7.591 亿元自筹。

本次发行政府专项债券合计 3 亿元。假设债券票面利率 4%，期限 10 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			30,000	4.00%	1,200
第二年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第三年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第四年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第五年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第六年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第七年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第八年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第九年	30,000		30,000	4.00%	1,200
第十年	30,000	30,000		4.00%	1,200
合计		30,000			12,000

2. 土地出让产生的净现金流入



本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目规划范围周边地块土地出让实现。相应土地全部位于肥城市辖区内，经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自2013年至今，筛选肥城市辖区内共出让土地约30宗，其中：本期项目共涉及出让地块3宗，基准地价参考上述出让土地价格。

肥城市2016—2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为7.11%、6.84%和6.9%，近三年平均增速6.95%，2019年GDP目标增速为6%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速6%。

### 2、净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，根据预测，分别以2019年GDP目标增速(6%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年上市挂牌交易的现金流入，考虑土地成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目位置	2019年GDP目标增速(6%) 100%	2019年GDP目标增速(6%) 90%	2019年GDP目标增速(6%) 80%
1	工业三路以南、白云山大街以东	13,598.52	13,168.87	12,747.44
2	金源大街以东、泰临路以南	65,674.36	63,609.98	61,592.85
3	金园大街以东、龙山路以南	80,728.62	78,227.7	75,782.81
	合计	160,001.5	155,006.55	150,123.10

### 3. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投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，项目建设金包含项目资本金及债券资金，《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债



券品种的通知》（财预[2017]89号）文件及山东省关于专项债券发行等相关政策，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

按债券存续期第五年全部出售完土地：按2019年GDP目标增速6%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为3.81；按2019年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为3.69；按2019年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为3.57。

表1-1：按2019年GDP目标增速6%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,200	1,200			
第二年		1,200	1,200			
第三年		1,200	1,200			
第四年		1,200	1,200			
第五年		1,200	1,200			
第六年		1,200	1,200			
第七年		1,200	1,200			
第八年		1,200	1,200			
第九年		1,200	1,200			
第十年	30,000	1,200	31,200			
合计	30,000	12,000	42,000	160,001.5		
本息覆盖倍数	3.81					

表2-1：按2019年GDP目标增速6%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数



金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,200	1,200			
第二年		1,200	1,200			
第三年		1,200	1,200			
第四年		1,200	1,200			
第五年		1,200	1,200			
第六年		1,200	1,200			
第七年		1,200	1,200			
第八年		1,200	1,200			
第九年		1,200	1,200			
第十年	30,000	1,200	31,200			
合计	30,000	12,000	42,000	155,006.55		
本息覆盖倍数	3.69					

表3-1：按2019年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格的  
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,200	1,200			
第二年		1,200	1,200			
第三年		1,200	1,200			
第四年		1,200	1,200			
第五年		1,200	1,200			
第六年		1,200	1,200			
第七年		1,200	1,200			
第八年		1,200	1,200			

第九年		1,200	1,200		
第十年	30,000	1,200	31,200		
合计	30,000	12,000	42,000	150,123.10	
本息覆盖倍数	3.57				

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2020年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为肥城市乡村振兴基础设施建设提供足够的资金支持，保证肥城市公路建设项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让做为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足2020年山东省（泰安市肥城市乡村振兴基础设施建设项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目还本付息要求。

附：项目收益及现金流入评价说明

  
 山东东岳联合会计师事务所  
 中国·泰安市

中国注册会计师   
 中国注册会计师 

2020年2月14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

项目的建设对优化区域路网布局，缓解原公路穿城给肥城城区带来的交通压力，促进区域经济社会经济发展等具有重要作用，项目完成后，区域内交通状况改善，将对土地价格产生较大影响，本次预测以公路建设项目直接影响较大的公路沿线三块土地储备预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年 GDP 的增速、基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年肥城市公路建设沿线土地收益预测表（2019 年 GDP（6%）增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 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



单位名称：肥城市公路事业发展中心

单位住所：肥城市新城泰临路 008 号

单位性质：事业单位

法定代表人：刘岑

注册资本：1355.7 万元

举办单位：肥城市交通运输局

主营业务：进行路政管理，做好公路应急救援及处置工作，对干线公路进行规划设计、改扩建以及养护工作。

## （二）项目概况

### 1、S104 济微线济南泰安界至肥城仪阳段改建工程

#### （1）建设地点及工期

该工程起点位于 S104 济微线济南泰安界，利用 S104 济微路向南改建，经大石铺、鲍家庄，穿老城镇至 S104 与鱼石路交叉口，转向东沿鱼石路向东改建，至潮泉镇潮泉中学东泉德路交叉口，路线转向南新建，下穿泰肥铁路，经潮泉水库东接至潮汶路，沿潮汶路向南改建，经百忍村西、石坞村西、蔡家庄东，穿槐树坡与周王墓村间，在四合村西北、潮汶路与仪过路交叉口北约 400 米处转向西南新建，经于家南阳北、御龙温泉度假区南，穿王晋社区与王晋村间，在王晋社区西南接 S104，利用 S104 向南扩建至 S104 与拟建青兰高速交叉处，到达路线终点。项目建设工期为 24 个月。

#### （2）主要建设内容及规模

路线全长 27.820 公里，其中新建 7.06 公里，利用潮汶路加宽改建 6.256 公里，利用鱼石路加宽改建 5.48 公里，利用 S104 济微线加宽改建 9.015 公

里，改建 S243 线 0.8 公里，大桥 1 座，中桥 5 座，小桥 5 座，公铁分离式立交 1 座，全线采用双向四车道一级公路技术标准，设计速度 80 公里/小时，路基宽度 25.5 米；桥涵设计汽车荷载等级采用公路-I 级，交通工程及沿线设施按相关规定执行。

## 2、S329 薛馆线肥城仪阳至石横段改建工程

### (1) 项目建设地点及工期

该工程起于仪阳互通，接 S329 薛馆线，向西经母猪山北侧垭口、鹿家沟北、东四村与龙阳村间，跨东金线河，利用肥桃路改建至桃园北与 S250 相交，向西至后韩庄北跨康王河后与湖平路相交，路线转向西北，止于石横镇泉胜村北、汇河桥东，接 S329 薛馆线。项目建设工期为 24 个月。

### (2) 主要建设内容及规模

路线全长 22.9 公里，其中新建段长 18.942 公里，改建段长 3.958 公里，全线新建大桥 3 座、中桥 1 座，改建互通立交 1 座。全线采用双向四车道一级公路标准，设计速度 80 公里/小时，路基宽 25.5 米；桥涵设计汽车荷载等级采用公路-I 级，交通工程及沿线设施等级 B 级，其余技术指标按《公路工程技术标准》（JTGB01-2003）执行。

## 3、S243 泰梁路肥城桃园至东平大羊段改建工程

### (1) 项目建设地点及工期

该项目起自肥城市桃园镇以北 S243 泰梁线与拟改建的 S329 薛馆线交叉处，沿老路向西南，经桃园镇后下穿在建的青兰高速，经东伏村、双刘庄、演马庄后进入东平境内。路线全长 14.2 公里（全部为老路加宽改建）。

项目建设工期为 18 个月。

## (2) 主要建设内容及规模

根据《公路工程技术标准》（JTG B01-2014），考虑项目在路网中功能、地位，将本项目定位为主要集散公路。结合交通量预测结果、沿线地形条件以及起终点相邻路段的技术标准等因素，该项目拟采用双向四车道一级公路技术标准，设计速度 80 公里/小时，桃园、大羊等镇区路段路基宽度 28 米，其它路段路基宽度 21.6 米，其余技术指标按《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）执行。

## (三) 投资估算与资金筹措方式

经估算，S104 济微线济南泰安界至肥城仪阳段改建工程项目总投资为 8.751 亿元；S329 肥城仪阳至石横段改建工程项目项目估算投资为 6.72 亿元；S243 泰梁路肥城桃园至东平大羊段改建工程项目估算投资为 3.26 亿元。

综上，项目总投资 18.731 亿元，截至目前已完成配套资金投入 8.14 亿元，其中：中央和省级补助 5.34 亿元，自筹 2.8 亿元；现似申请发行乡村振兴基础设施建设项目专项债券 3 亿元。剩余资金 7.591 亿元自筹。

## (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1. 项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让价格预测

##### ① 土地市场情况

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2013 年至今，选取肥城市城区出让城镇住宅、商服地块共 3 宗：其中地块一工业三路以南、白云山大街以东选取周边地块一宗、地块二金源大街以东、泰临路以南选取周边地块 1 宗、地块三金源大街以东、龙山路以南选取周边地块一宗。

具体如下表所示：

A. 地块一工业三路以南、白云山大街以东周边土地出让情况表：

序号	地块	面积 (m <sup>2</sup> )	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	2013-42	33911	泰湖铁路以南, 南仪仙居民楼以北, 白云山大街以西	33911	1.9	64430.9	2034.66	315.79	2014/5/14	居住
2	2015-17	49995	新城路以北、规划一号路以东、康汇大街以西	49995	1.8	89991	7529.25	836.67	2016/8/5	商住

B. 地块二金源大街以东、泰临路以南周边土地出让情况表：

序号	地块	面积 (m <sup>2</sup> )	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	2015-17	49995	新城路以北、规划一号路以东、康汇大街以西	49995	1.8	89991	7529.25	836.67	2016/8/5	商住

C. 地块三金源大街以东、龙山路以南周边土地出让情况表：

序号	地块	面积 (m <sup>2</sup> )	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	2015-17	49995	新城路以北、规划一号路以东、康汇大街以西	49995	1.8	89991	7529.25	836.67	2016/8/5	商住
2	2014-21	35355	新城路以南、怡和园老年公寓以西	35355	2.1	74245.5	17742.5	2389.71	2017/11/18	商住

②项目区土地出让价格预测

肥城市城区规划地块参考上述土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

A. 地块一工业三路以南、白云山大街以东土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/建筑平米)	修正系数	修正后楼面地价 (元/建筑平米)	权重	加权后楼面地价 (元/建筑平米)
1	2013-42	33,911.00	64,430.90	2,034.66	315.79	1.7725	559.74	0.4	223.90
2	2015-17	49,995.00	89,991.00	7,529.25	836.67	1.3326	1,114.95	0.6	668.97
综合楼面地价		893							

### B. 地块二金源大街以东、泰临路以南土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/建筑平米)	修正系数	修正后楼面地价 (元/建筑平米)	权重	加权后楼面地价 (元/建筑平米)
1	2015-17	49,995.00	89,991.00	7,529.25	836.67	1.0057	841.44	1	841.00

### C. 地块三金源大街以东、龙山路以南土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/建筑平米)	修正系数	修正后楼面地价 (元/建筑平米)	权重	加权后楼面地价 (元/建筑平米)
1	2015-17	49,995.00	89,991.00	7,529.25	836.67	0.9948	832.32	0.9	749.09
2	2014-21	35,355.00	74,245.50	17,742.50	2,389.71	0.8410	2,009.75	0.1	200.98
	综合楼面地价	950							

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件，结合土地价格增长率为 2019 年 GDP (6%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

#### 项目出让区土地价格预测表

序号	项目名称	规划用途	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> ) (2019 年)	2020 年 (元/m <sup>2</sup> )	2021 年 (元/m <sup>2</sup> )	2022 年 (元/m <sup>2</sup> )	2023 年 (元/m <sup>2</sup> )	2024 年 (元/m <sup>2</sup> )
1	地块一	商业	893	946.58	1003.37	1063.57	1127.38	1195.02
2	地块二	商业	841	891.46	944.95	1001.65	1061.75	1125.46
3	地块三	商住	950	1007	1067.42	1131.47	1199.36	1271.32

#### (2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2019 年肥城市 GDP 增速（6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年肥城市 GDP 增幅（6%）的 100%



### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	规划建筑面积 (平方米)	2019年 (万元)	第一年 (万元)	第二年 (万元)	第三年 (万元)	第四年 (万元)	第五年 (万元)
1	地块一	204001	18217	19310	20469	21697	22999	24379
2	地块二	1040005	87464	92712	98275	104172	110423	117048
3	地块三	1116006	106021	112382	119125	126273	133849	141880
	合计	2360012	211702	224404	237869	252142	267271	283307

测算表二：预计土地价格增速为2019年肥城市GDP增速6%的90%，即增幅5.4%。

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	规划建筑面积 (平方米)	2019年 (万元)	第一年 (万元)	第二年 (万元)	第三年 (万元)	第四年 (万元)	第五年 (万元)
1	地块一	204001	18217	19201	20238	21331	22483	23697
2	地块二	1040005	87464	92187	97165	102412	107942	113771
3	地块三	1116006	106021	111746	117780	124140	130844	137910
	合计	2360012	211702	223134	235183	247883	261269	275378

测算表三：预计土地价格增速为2019年肥城市GDP增速6%的80%，即增幅4.8%。

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	规划建筑面积 (平方米)	2019年 (万元)	第一年 (万元)	第二年 (万元)	第三年 (万元)	第四年 (万元)	第五年 (万元)
1	地块一	204001	18217	19091	20007	20967	21973	23028
2	地块二	1040005	87464	91662	96062	100673	105505	110569
3	地块三	1116006	106021	111110	116443	122032	127890	134029
	合计	2360012	211702	221863	232512	243672	255368	267626

### (3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为2019年肥城市GDP增幅（6%）

土地出让收益测算表

单位：万元

	储备面积（亩）	170	780	837	1787
序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
一	土地总价款	24379	117048	141880	283307
二	国有土地收益基金（5%）	1218.95	5852.4	7094	14165.35
三	被征地农民社保基金（5%）	1218.95	5852.4	7094	14165.35
四	用于农业土地开发（7元/平方米）	79.33	364	390.6	833.93
五	征收土地费用	2429.55	11147.35	11961.97	25538.87
1	土地补偿费、安置补助费	935	4290	4603.5	9828.5
2	青苗补偿费、地面附着物补偿费	935	4290	4603.5	9828.5
3	新增建设用地有偿使用费	272	1248	1339.2	2859.2
4	耕地占用税	283.33	1300.01	1395.01	2978.35
5	土地测绘费	4.22	19.34	20.76	44.32
六	处置土地发生的费用	5.78	11.34	12.83	29.95
	土地评估费（国家标准收费60%）	5.78	11.34	12.83	29.95
七	土地净收益	19426.44	93820.51	115326.6	228573.55
1	城镇廉租住房（10%）	1942.64	9382.05	11532.66	22857.35
2	教育基金（10%）	1942.64	9382.05	11532.66	22857.35
3	水利基金（10%）	1942.64	9382.05	11532.66	22857.35
八	土地净收益	13598.52	65674.36	80728.62	160001.50

测算表五：预计土地价格增速为2019年肥城市GDP增速6%的90%，即增幅5.4%。

### 土地出让收益测算表

单位：万元

	储备面积（亩）	170	780	837	1787
序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
一	土地总价款	23697	113771	137910	275378
二	国有土地收益基金（5%）	1184.85	5688.55	6895.5	13768.9
三	被征地农民社保基金（5%）	1184.85	5688.55	6895.5	13768.9
四	用于农业土地开发（7元/平方米）	79.33	364	390.6	833.93
五	征收土地费用	2429.55	11147.35	11961.97	25538.87
1	土地补偿费、安置补助费	935	4290	4603.5	9828.5
2	青苗补偿费、地面附着物补偿费	935	4290	4603.5	9828.5
3	新增建设用地有偿使用费	272	1248	1339.2	2859.2
4	耕地占用税	283.33	1300.01	1395.01	2978.35
5	土地测绘费	4.22	19.34	20.76	44.32
六	处置土地发生的费用	5.74	11.15	12.59	29.48
	土地评估费（国家标准收费60%）	5.74	11.15	12.59	29.48
七	土地净收益	18812.68	90871.4	111753.84	221437.92
1	城镇廉租住房（10%）	1881.27	9087.14	11175.38	22143.79
2	教育基金（10%）	1881.27	9087.14	11175.38	22143.79
3	水利基金（10%）	1881.27	9087.14	11175.38	22143.79
八	土地净收益	13168.87	63609.98	78227.7	155006.55

测算表六：预计土地价格增速为2019年肥城市GDP增速6%的80%，即增幅4.8%。

## 土地出让收益测算表

单位：万元

	储备面积（亩）	170	780	837	1787
序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
一	土地总价款	23028	110569	134029	267626
二	国有土地收益基金（5%）	1151.4	5528.45	6701.45	13381.3
三	被征地农民社保基金（5%）	1151.4	5528.45	6701.45	13381.3
四	用于农业土地开发（7元/平方米）	79.33	364	390.6	833.93
五	征收土地费用	2429.55	11147.35	11961.97	25538.87
1	土地补偿费、安置补助费	935	4290	4603.5	9828.5
2	青苗补偿费、地面附着物补偿费	935	4290	4603.5	9828.5
3	新增建设用地有偿使用费	272	1248	1339.2	2859.2
4	耕地占用税	283.33	1300.01	1395.01	2978.35
5	土地测绘费	4.22	19.34	20.76	44.32
六	处置土地发生的费用	5.7	10.96	12.36	29.02
	土地评估费（国家标准收费60%）	5.7	10.96	12.36	29.02
七	土地净收益	18210.62	87989.79	108261.17	214461.58
1	城镇廉租住房（10%）	1821.06	8798.98	10826.12	21446.16
2	教育基金（10%）	1821.06	8798.98	10826.12	21446.16
3	水利基金（10%）	1821.06	8798.98	10826.12	21446.16
八	土地净收益	12747.44	61592.85	75782.81	150123.10

根据上述测算，在按2019年肥城市GDP增速6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为160001.50万元；

同理计算，在按2019年肥城市GDP增速6%的90%即5.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为155006.55万元；

同理计算，在按2019年肥城市GDP增速6%的80%即4.8%计算土地价格



增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 150123.10 万元。

### （五）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的肥城市公路交通道路基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速 (6%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，本息覆盖倍数分别为 3.81、3.69 和 3.57。预期土地出让收入对应的政府性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。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370900706132072D

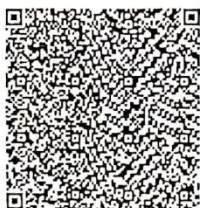
名称 山东东岳联合会计师事务所  
 类型 普通合伙企业  
 主要经营场所 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号办公楼

执行事务合伙人 张峰

成立日期 1998年11月26日

合伙期限 1998年11月26日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算审查中的审计业务、承办会计咨询服务，承担建设工程的可行性研究，施工图预算、工程结算、决算的编制和审查业务，代编工程标底、资产评估；企业登记代理，税务代理及税务咨询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购开展绩效评价服务业务。（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）



2016

登记机关



年 月 日

<http://218.56.144.173/pubcredit>

证书序号: NO. 023846

### 说明

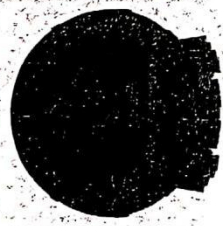
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

1998

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东岳岳联合会计师事务所

主任会计师: 张峰

办公场所: 山东省泰安市泰山区  
 组织形式: 合伙制  
 会计师事务所编号: 37080010

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1998)56号

批准设立日期: 1998-11-01





姓名	张峰
性别	男
出生日期	1960-09-14
工作单位	山东东岳联合会计师事务所
身份证号	370923800914031



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018年  
注册会计师  
年检合格专用章

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

2015年  
注册会计师  
年检合格专用章

2015年 03月 13日

证书编号: 370800100001  
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998年 03月 13日  
Date of Issuance

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.

2016年  
注册会计师  
年检合格专用章

2016年 03月 03日

年 月 日

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.

2017年  
注册会计师  
年检合格专用章

2017年 02月 21日

年 月 日



姓名 戚凤  
 Full name 戚 凤  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1974-05-07  
 Date of birth  
 工作单位 山东东岳联合会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 378005197405070628  
 Identity card No.



年度检验 2018年  
 Annual Renewal Registration  
 注册会计师  
 年检合格专用章

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 月 日  
 y m d

证书编号: 37080100008  
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 10 月 23 日  
 Date of Issuance y m d

年度检验登记 2019年  
 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.



2016年03月03日

年 月 日  
 y m d

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.



2017年02月2日

年 月 日  
 y m d