

2019年山东省（烟台市）土储专项债券（三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

烟中会专评字（2019）第27号

烟台中山有限责任会计师事务所

YANTAI ZHONGSHAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS FIRM

二〇一九年七月四日

2019年山东省（烟台市）土储专项债券（三期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

烟中会专评字(2019)第 27 号

我们接受烟台市土地储备中心委托，对 2019 年山东省（烟台市）土储专项债券（三期）相关土地储备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的证据的审核，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。

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，本次评价的烟台市五个土地储备项目，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。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况，项目总投资额、本期发债金额及已发行债券情况（如有）：

(1) 应付本息情况

烟台市五个地块土地储备项目计划总融资金额 16.18 亿元，其中：本次拟融资金额 16.18 亿元，假设融资利率 4%，期限三年，债券存续期每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 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 | 161,800 | | 161,800 | 4% | 6,472 |
| 第二年 | 161,800 | | 161,800 | 4% | 6,472 |
| 第三年 | 161,800 | 161,800 | - | 4% | 6,472 |
| 合计 | | 161,800 | | | 19,416 |

(2) 项目总投资额、本期发债金额及已发行债券情况（如有）：



金额单位：人民币万元

| 名称 | 投资总额 | 发债金额 | 已发债券金额 | 本次发债金额 |
|----------------------------|---------|---------|--------|---------|
| 海上世界项目地块 | 133,800 | 133,800 | - | 133,800 |
| 庙后西、沟北北地块 | 8,700 | 8,700 | - | 8,700 |
| 科技小区西地块 | 1,300 | 1,300 | - | 1,300 |
| 环山路以南、南山公园以东(原啤酒厂)地块 | 9,000 | 9,000 | - | 9,000 |
| 凤凰台路以南、城际铁路以东地块(原环球机床附件集团) | 9,000 | 9,000 | - | 9,000 |
| 合计 | 161,800 | 161,800 | - | 161,800 |

2、出让产生的现金净流入

烟台市土地储备项目包含五块土地，分别是海上世界项目地块土地；庙后西、沟北北地块项目土地；科技小区西地块项目土地；环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目土地；凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目土地，土地全部位于烟台市，经查询烟台市土地交易中心土地出让信息，自2018年至今，选取烟台市出让城镇住宅商服地块15宗，住宅、商业地价参考上述出让土地价格，地价参考烟台市市国土资源和房屋管理局文件。

烟台市2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.1%、6.5%和6.4%，近三年平均增速7%，在烟台市政府工作报告中预计2019年GDP增速为6.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速6.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价的烟台市本级五个土地储备项目，假设烟台市本级五块土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对储备土地收益预测的审核，分别以2019年GDP增速（6.5%）的100%、90%，80%比例计算土地价格增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计算，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

| 项目 | 按2019年GDP增速6.5%的100% | 按2019年GDP增速6.5%的90% | 按2019年GDP增速6.5%的80% |
|-----------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 海上世界项目地块 | 864,427.77 | 848,672.68 | 833,109.90 |
| 庙后西、沟北北地块 | 49,101.81 | 48,207.50 | 47,324.10 |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 科技小区西地块 | 61,853.20 | 60,726.57 | 59,613.70 |
| 环山路以南、南山公园以东 (原啤酒厂) 地块 | 25,420.39 | 24,957.39 | 24,500.05 |
| 凤凰台路以南、城际铁路以东 地块 (原环球机床附件集团) | 50,121.33 | 49,208.40 | 48,306.62 |
| 合计 | 1,050,924.49 | 1,031,772.54 | 1,012,854.38 |

(3)预期土地出让收入对应的政府性基金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资本金支付,通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕;按2019年GDP增速6.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为5.80、按2019年GDP增速6.5%的90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为5.69、按2019年GDP增速6.5%的80%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为5.59。

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数
金额单位:人民币万元

| 年度 | 项目收益 | 借贷本息支付 | | |
|--------|--------------|---------|--------|---------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 |
| 第一年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第二年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第三年 | 1,050,924.49 | 161,800 | 6,472 | 6,472 |
| 合计 | 1,050,924.49 | 161,800 | 19,416 | 181,216 |
| 本息覆盖倍数 | 5.80 | | | |

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数
金额单位:人民币万元

| 年度 | 项目收益 | 借贷本息支付 | | |
|--------|--------------|---------|--------|---------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 |
| 第一年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第二年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第三年 | 1,031,772.54 | 161,800 | 6,472 | 6,472 |
| 合计 | 1,031,772.54 | 161,800 | 19,416 | 181,216 |
| 本息覆盖倍数 | 5.69 | | | |

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下的本

息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目收益 | 借贷本息支付 | | |
|--------|--------------|---------|--------|---------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 |
| 第一年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第二年 | | | 6,472 | 6,472 |
| 第三年 | 1,012,854.38 | 161,800 | 6,472 | 6,472 |
| 合计 | 1,012,854.38 | 161,800 | 19,416 | 181,216 |
| 本息覆盖倍数 | 5.59 | | | |

附件：项目收益及现金流入评价说明

烟台中山有限责任会计师事务所



中国.烟台

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年七月四日

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

本次预测以烟台市五块土地储备项目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、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年烟台市土地储备项目土地出让收益预测表（2019年GDP(6.5%)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）建设单位基本情况

1.项目实施单位基本情况

（1）海上世界项目地块土地、庙后西、沟北北地块项目土地、环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目土地、凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目土地五个地块实施单位情况：

单位名称：烟台市土地储备中心

企业住所：烟台市莱山区新苑路7号

企业性质：事业单位

法定代表人：张仁勇

经营年限：长期

主要职责：研究提出年度土地储备计划，土地控制储备计划和土地年度收益计划，年度土地储备资金使用计划；办理以土地抵押方式向金融机构贷款事宜，协同有关部门做好资金使用的监督、管理；对市政府确定的土地储备控制区范围内的土地进行征用、收购、收回，并组织进行前期开发整理；对使用储备土地单位、个人提出使用储备土地

的意见；受市国土资源局委托，负责全市矿产资源战略储备，根据矿业权设置方案，编制年度投放计划。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

烟台市本次融资涉及五个土地储备地块，具体情况如下：

（1）海上世界项目地块

该项目地块分为会西街区片，一、二突堤区片，环海路区片，烟台港一、二、三、四突堤外土地。位于芝罘区环海路以东、北马路以北、解放路以西。

（2）庙后西、沟北北地块

该地块位于东至凤凰西路，西至虎山东路，南至凤凰北路，北至虎山路。

（3）科技小区西地块

该地块位于北至双河东路，西至长安路，东至庆祥路，南至逛荡河河流中心线。

（4）环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目土地

该地块北至环山路，西至规划路，东、南至用地边界。

（5）凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目土地

该地块北至凤凰台路，西南至规划路，东至用地边界。

2.项目内容与规模

（1）海上世界地块

分为会西街区片，一、二突堤区片，环海路区片，烟台港一、二、三、四突堤外土地。其中：会西街区片宗地面积 6.52 公顷，合计 6.52 万平方米；一、二突堤区片宗地面积 180.2 公顷，合计 180.2 万平方米；环海路区片宗地面积 10.68 公顷，合计 10.68 万平方米；烟台港一、二、三、四突堤外区片宗地面积 53.24 公顷，合计 53.24 万平方米。

（2）庙后西、沟北北地块

该地块可建设用地面积 7.74 公顷，合计 7.74 万平方米，规划建筑面积 16.13 万平方米，用地性质居住兼容商业商务。

（3）科技小区西地块

该地块可建设用地面积 10.42 公顷，合计 10.42 万平方米，规划建筑面积 20.32 万平方米，用地性质居住兼容商业商务。

（4）环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块

该地块可建设用地面积 4.02 公顷，合计 4.02 万平方米，规划建筑面积 10.28 万平

方米，用地性质居住兼容商业。

(5) 凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）

该地块可建设用地面积 8.37 公顷，合计 8.37 万平方米，规划建筑面积 20.27 万平方米，用地性质居住兼容商业。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

烟台市本次融资涉及五个土地储备地块，项目总投资为 16.18 亿元，其中：海上世界项目地块总投资 13.38 亿元；庙后西、沟北北地块总投资 0.87 亿元；科技小区西地块总投资 0.13 亿元；环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块总投资 0.9 亿元；凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）总投资 0.9 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行烟台市政府专项债券筹措。

(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

经查询烟台市国土资源局土地出让信息，自 2017 年至今，选取烟台市出让城镇住宅商服地块 15 宗：其中海上世界项目地块土地 5 宗、庙后西、沟北北地块项目土地 5 宗、科技小区西地块项目土地 5 宗、环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目土地 5 宗、凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目土地 5 宗，本次评价参考上述宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a. 海上世界项目地块周边土地出让情况表：

| 项目 | 挂牌编号 | 区位 | 占地面积（平方米） | 容积率 | 建筑面积（万平方米） | 中标总地价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 出让日期 | 用途 |
|----|-----------------|-----|-----------|------|------------|-----------|-------------|------------|-------|
| 1 | 烟 J[2018]1007 号 | 芝罘区 | 81,057 | 1.65 | 13.37 | 47,590 | 3,586.39 | 2018-12-25 | 住宅、商服 |
| 2 | 烟 J[2018]1006 号 | 芝罘区 | 29,750.80 | 1.19 | 3.56 | 26,010 | 7,306.18 | 201812-24 | 住宅、商服 |
| 3 | 烟 J[2018]1004 号 | 芝罘区 | 39,356 | 2.3 | 9.04 | 33,990 | 3,759.96 | 2017-12-23 | 住宅、商服 |
| 4 | 烟 J[2018]1005 号 | 芝罘区 | 52,341 | 2.3 | 12.04 | 44,600 | 3,704.32 | 2018-12-23 | 住宅、商服 |

| | | | | | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|---|--------|-----------|-----------|-------|
| 烟 J[2019]1002 号 | 芝罘区 | 24,741 | 1.4 | 3 | 33,000 | 11,000.00 | 2019-5-21 | 住宅、商服 |
|-----------------|-----|--------|-----|---|--------|-----------|-----------|-------|

b. 庙后西、沟北北地块项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 挂牌编号 | 区位 | 占地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (万平方米) | 中标总地价 (万元) | 楼面价格 (元/平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|-------------------|-----|------------|------|-------------|------------|--------------|------------|-------|
| 1 | 烟 J (2018) L008 号 | 莱山区 | 41,127 | 2.28 | 9.375 | 33,350 | 3,557.33 | 2018-12-14 | 住宅、商服 |
| 2 | 烟 J[2018]2001 号 | 莱山区 | 28,591 | 2.65 | 7.565 | 21,670.00 | 2,864.51 | 2018-6-21 | 住宅、商服 |
| 3 | 烟 J (2018) L002 号 | 莱山区 | 107,369 | 1.64 | 17.59 | 44,572.00 | 2,533.94 | 2018-5-7 | 住宅、商服 |
| 4 | 烟 J[2017]L015 号 | 莱山区 | 110,317 | 3.32 | 36.61 | 79,057.00 | 2,159.44 | 2018-1-26 | 住宅、商服 |
| 5 | 烟 J[2019]2004 号 | 莱山区 | 99,501.70 | 2.06 | 20.52 | 161,050.00 | 7,848.44 | 2019-7-2 | 住宅、商服 |

c. 科技小区西地块项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 挂牌编号 | 区位 | 占地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (万平方米) | 中标总地价 (万元) | 楼面价格 (元/平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|-------------------|-----|------------|------|-------------|------------|--------------|------------|-------|
| 1 | 烟 J (2018) L008 号 | 莱山区 | 41,127 | 2.28 | 9.375 | 33,350 | 3,557.33 | 2018-12-14 | 住宅、商服 |
| 2 | 烟 J[2018]2001 号 | 莱山区 | 28,591 | 2.65 | 7.565 | 21,670.00 | 2,864.51 | 2018-6-21 | 住宅、商服 |
| 3 | 烟 J (2018) L002 号 | 莱山区 | 107,369 | 1.64 | 17.59 | 44,572.00 | 2,533.94 | 2018-5-7 | 住宅、商服 |
| 4 | 烟 J[2017]L015 号 | 莱山区 | 110,317 | 3.32 | 36.61 | 79,057.00 | 2,159.44 | 2018-1-26 | 住宅、商服 |
| 5 | 烟 J[2019]2004 号 | 莱山区 | 99,501.70 | 2.06 | 20.52 | 161,050.00 | 7,848.44 | 2019-7-2 | 住宅、商服 |

d. 环山路以南、南山公园以东 (原啤酒厂) 地块项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 挂牌编号 | 区位 | 占地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (万平方米) | 中标总地价 (万元) | 楼面价格 (元/平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|-----------------|-----|------------|------|-------------|------------|--------------|------------|-------|
| 1 | 烟 J[2017]Z003 号 | 芝罘区 | 61,498.70 | 1.73 | 10.63 | 14,520.62 | 1,366.00 | 2018-2-12 | 住宅、商服 |
| 2 | 烟 J[2017]Z001 号 | 芝罘区 | 41,289.00 | 1.76 | 7.26 | 12,207.92 | 1,681.53 | 2017-10-16 | 住宅、商服 |
| 3 | 烟 J[2017]1002 号 | 芝罘区 | 62,812.60 | 4.73 | 29.68 | 87,510.00 | 2,948.45 | 2017-11-1 | 住宅、商服 |
| 4 | 烟 J[2019]Z002 号 | 芝罘区 | 26,846.00 | 3.17 | 8.54 | 14,549.38 | 1,703.67 | 2019-6-10 | 住宅、商服 |
| 5 | 烟 J[2019]1001 号 | 芝罘区 | 17,216.00 | 3.55 | 6.1 | 47,000.00 | 7,704.92 | 2019-4-26 | 住宅、商服 |

e. 凤凰台路以南、城际铁路以东地块 (原环球机床附件集团) 项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 挂牌编号 | 区位 | 占地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑面积 (万平方米) | 中标总地价 (万元) | 楼面价格 (元/平方米) | 出让日期 | 用途 |
|----|------|----|------------|-----|-------------|------------|--------------|------|----|
|----|------|----|------------|-----|-------------|------------|--------------|------|----|

| | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----|-----------|------|-------|-----------|----------|------------|-------|
| 1 | 烟 J[2017]Z003 号 | 芝罘区 | 61,498.70 | 1.73 | 10.63 | 14,520.62 | 1,366.00 | 2018-2-12 | 住宅、商服 |
| 2 | 烟 J[2017]Z001 号 | 芝罘区 | 41,289.00 | 1.76 | 7.26 | 12,207.92 | 1,681.53 | 2017-10-16 | 住宅、商服 |
| 3 | 烟 J[2017]1002 号 | 芝罘区 | 62,812.60 | 4.73 | 29.68 | 87,510.00 | 2,948.45 | 2017-11-1 | 住宅、商服 |
| 4 | 烟 J[2019]Z002 | 芝罘区 | 26,846.00 | 3.17 | 8.54 | 14,549.38 | 1,703.67 | 2019-6-10 | 住宅、商服 |
| 5 | 烟 J[2019]1001 号 | 芝罘区 | 17,216.00 | 3.55 | 6.1 | 47,000.00 | 7,704.92 | 2019-4-26 | 住宅、商服 |

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

海上世界项目地块土地；庙后西、沟北北地块项目土地；科技小区西地块项目土地；环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目土地；凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目土地五个地块，住宅、商业用地参考上述 15 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a: 海上世界项目地块区域土地价格预测表:

| 项目 | 地块 | 占地面积（平方米） | 建筑面积（万平方米） | 中标总地价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 权重 | 计算权重（元/平方米） |
|--------|-----------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----|-------------|
| 1 | 烟 J[2018]1007 号 | 81,057 | 13.37 | 47,590 | 3,586.39 | 0.2 | 717.28 |
| 2 | 烟 J[2018]1006 号 | 29,750.80 | 3.56 | 26,010 | 7,306.18 | 0.2 | 1,461.24 |
| 3 | 烟 J[2018]1004 号 | 39,356 | 9.04 | 33,990 | 3,759.96 | 0.2 | 751.99 |
| 4 | 烟 J[2018]1005 号 | 52,341 | 12.04 | 44,600 | 3,704.32 | 0.2 | 740.86 |
| 5 | 烟 J[2019]1002 号 | 24,741 | 3 | 33,000 | 11,000.00 | 0.2 | 2,200.00 |
| 综合楼面地价 | | | | | | 1 | 5,871.37 |

b: 庙后西、沟北北地块项目区域土地价格预测表:

| 项目 | 地块 | 占地面积（平方米） | 建筑面积（万平方米） | 中标总地价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 权重 | 计算权重（元/平方米） |
|--------|-----------------|-----------|------------|------------|-------------|-----|-------------|
| 1 | 烟 J（2018）L008 号 | 41,127 | 9.375 | 33,350 | 3,557.33 | 0.2 | 711.47 |
| 2 | 烟 J[2018]2001 号 | 28,591 | 7.565 | 21,670 | 2,864.51 | 0.2 | 572.90 |
| 3 | 烟 J（2018）L002 号 | 107,369 | 17.59 | 44,572 | 2,533.94 | 0.2 | 506.79 |
| 4 | 烟 J[2017]L015 号 | 110,317 | 36.61 | 79,057 | 2,159.44 | 0.2 | 431.89 |
| 5 | 烟 J[2019]2004 号 | 99,501.70 | 20.52 | 161,050.00 | 7,848.44 | 0.2 | 1,569.69 |
| 综合楼面地价 | | | | | | 1 | 3,792.73 |

c: 科技小区西地块项目区域土地价格预测表:

| 项目 | 地块 | 占地面积（平方米） | 建筑面积（万平方米） | 中标总地价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 权重 | 计算权重（元/平方米） |
|----|-----------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----|-------------|
| 1 | 烟 J（2018）L008 号 | 41,127 | 9.375 | 33,350 | 3,557.33 | 0.2 | 711.47 |
| 2 | 烟 J[2018]2001 号 | 28,591 | 7.565 | 21,670 | 2,864.51 | 0.2 | 572.90 |

| | | | | | | | |
|--------|-------------------|-----------|-------|------------|----------|-----|----------|
| 3 | 烟 J (2018) L002 号 | 107,369 | 17.59 | 44,572 | 2,533.94 | 0.2 | 506.79 |
| 4 | 烟 J[2017]L015 号 | 110,317 | 36.61 | 79,057 | 2,159.44 | 0.2 | 431.89 |
| 5 | 烟 J[2019]2004 号 | 99,501.70 | 20.52 | 161,050.00 | 7,848.44 | 0.2 | 1,569.69 |
| 综合楼面地价 | | | | | | 1 | 3,792.73 |

d:环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 地块 | 占地面积（平方米） | 建筑面积（万平方米） | 中标总价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 权重 | 计算权重（元/平方米） |
|--------|-----------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----|-------------|
| 1 | 烟 J[2017]Z003 号 | 61,498.70 | 10.63 | 14,520.62 | 1,366.00 | 0.2 | 273.20 |
| 2 | 烟 J[2017]Z001 号 | 41,289.00 | 7.26 | 12,207.92 | 1,681.53 | 0.2 | 336.31 |
| 3 | 烟 J[2017]1002 号 | 62,812.60 | 29.68 | 87,510.00 | 2,948.45 | 0.2 | 589.69 |
| 4 | 烟 J[2019]Z002 | 26,846.00 | 8.54 | 14,549.38 | 1,703.67 | 0.2 | 340.73 |
| 5 | 烟 J[2019]1001 号 | 17,216.00 | 6.1 | 47,000.00 | 7,704.92 | 0.2 | 1,540.98 |
| 综合楼面地价 | | | | | | 1 | 3,080.91 |

e. 凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团）项目周边土地出让情况表:

| 项目 | 地块 | 占地面积（平方米） | 建筑面积（万平方米） | 中标总价（万元） | 楼面价格（元/平方米） | 权重 | 计算权重（元/平方米） |
|--------|-----------------|-----------|------------|-----------|-------------|-----|-------------|
| 1 | 烟 J[2017]Z003 号 | 61,498.70 | 10.63 | 14,520.62 | 1,366.00 | 0.2 | 273.20 |
| 2 | 烟 J[2017]Z001 号 | 41,289.00 | 7.26 | 12,207.92 | 1,681.53 | 0.3 | 504.46 |
| 3 | 烟 J[2017]1002 号 | 62,812.60 | 29.68 | 87,510.00 | 2,948.45 | 0.5 | 1,474.23 |
| 4 | 烟 J[2019]Z002 | 26,846.00 | 8.54 | 14,549.38 | 1,703.67 | 0.2 | 340.73 |
| 5 | 烟 J[2019]1001 号 | 17,216.00 | 6.1 | 47,000.00 | 7,704.92 | 0.2 | 1,540.98 |
| 综合楼面地价 | | | | | | 1 | 3,080.91 |

(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 年烟台市 GDP 增速（6.5%）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 年烟台市 GDP 增幅（6.5%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 期初 | 第一年 | 第二年 | 第三年 |
|----|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 海上世界项目地块 | 1,077,752.00 | 1,147,805.88 | 1,222,413.26 | 1,301,870.12 |
| 2 | 庙后西、沟北北地块 | 61,176.73 | 65,153.22 | 69,388.18 | 73,898.41 |
| 3 | 科技小区西地块 | 77,068.27 | 82,077.71 | 87,412.76 | 93,094.59 |
| 4 | 环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块 | 31,671.75 | 33,730.41 | 35,922.89 | 38,257.88 |
| 5 | 凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附 | 62,450.04 | 66,509.29 | 70,832.40 | 75,436.50 |

| | | | | | |
|---|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 件集团) | | | | |
| 6 | 土地出让收入 | 1,310,118.79 | 1,395,276.51 | 1,485,969.49 | 1,582,557.50 |

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年烟台市 GDP 增速 6.5% 的 90%，即
增幅 5.85%
单位：万元

| 序号 | 项目 | 期初 | 第一年 | 第二年 | 第三年 |
|----|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 海上世界项目地块 | 1,077,752.00 | 1,140,800.49 | 1,207,537.32 | 1,278,178.25 |
| 2 | 庙后西、沟北北地块 | 61,176.73 | 64,755.57 | 68,543.77 | 72,553.58 |
| 3 | 科技小区西地块 | 77,068.27 | 81,576.76 | 86,349.00 | 91,400.42 |
| 4 | 环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块 | 31,671.75 | 33,524.55 | 35,485.73 | 37,561.65 |
| 5 | 凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团） | 62,450.04 | 66,103.37 | 69,970.41 | 74,063.68 |
| 6 | 土地出让收入 | 1,310,118.79 | 1,386,760.74 | 1,467,886.23 | 1,553,757.58 |

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年烟台市 GDP 增速 6.5% 的 80%，即
增幅 5.2%
单位：万元

| 序号 | 项目 | 期初 | 第一年 | 第二年 | 第三年 |
|----|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 海上世界项目地块 | 1,077,752.00 | 1,133,795.10 | 1,192,752.45 | 1,254,775.58 |
| 2 | 庙后西、沟北北地块 | 61,176.73 | 64,357.92 | 67,704.53 | 71,225.17 |
| 3 | 科技小区西地块 | 77,068.27 | 81,075.82 | 85,291.76 | 89,726.93 |
| 4 | 环山路以南、南山公园以东（原啤酒厂）地块 | 31,671.75 | 33,318.68 | 35,051.25 | 36,873.92 |
| 5 | 凤凰台路以南、城际铁路以东地块（原环球机床附件集团） | 62,450.04 | 65,697.44 | 69,113.71 | 72,707.62 |
| 6 | 土地出让收入 | 1,310,118.79 | 1,378,244.96 | 1,449,913.70 | 1,525,309.22 |

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第三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 年烟台市 GDP 增幅（6.5%）

烟台市本级五块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 海上世界项目地块 | 庙后西、沟北地块 | 科技小区西地块 | 环山路以南、南山公园以东(原啤酒厂)地块 | 凤凰台路以南、城际铁路以东地块(原环球机床附件集团) | 合计 |
|----|---------------|--------------|-----------|-----------|----------------------|----------------------------|--------------|
| 一 | 出让土地回款 | 1,301,870.12 | 73,898.41 | 93,094.59 | 38,257.88 | 75,436.50 | 1,582,557.50 |
| 二 | 用于资金平衡土地相关收益 | 864,427.77 | 49,101.81 | 61,853.20 | 25,420.39 | 50,121.33 | 1,050,924.49 |
| 1 | 土地出让收入 | 1,301,870.12 | 73,898.41 | 93,094.59 | 38,257.88 | 75,436.50 | 1,582,557.50 |
| 2 | 国有土地收益金(1*5%) | 65,093.51 | 3,694.92 | 4,654.73 | 1,912.89 | 3,771.83 | 79,127.88 |
| 3 | 农业土地开发资金 | 1,879.80 | 58.05 | 78.15 | 30.15 | 62.78 | 2,108.93 |
| 4 | 教育资金(10%) | 123,489.68 | 7,014.54 | 8,836.17 | 3,631.48 | 7,160.19 | 150,132.07 |
| 5 | 农田水利建设资金(10%) | 123,489.68 | 7,014.54 | 8,836.17 | 3,631.48 | 7,160.19 | 150,132.07 |
| 6 | 廉租住房保障资金(10%) | 123,489.68 | 7,014.54 | 8,836.17 | 3,631.48 | 7,160.19 | 150,132.07 |
| 7 | 用于资金平衡土地相关收益 | 864,427.77 | 49,101.81 | 61,853.20 | 25,420.39 | 50,121.33 | 1,050,924.49 |

测算表五：预计土地价格增速为2019年烟台市GDP增速6.5%的90%，即增幅5.85%
烟台市烟台市本级五块土地储备项目第三年土地出让收益测算表及两出让地块收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 海上世界项目地块 | 庙后西、沟北地块 | 科技小区西地块 | 环山路以南、南山公园以东(原啤酒厂)地块 | 凤凰台路以南、城际铁路以东地块(原环球机床附件集团) | 合计 |
|----|---------------|--------------|-----------|-----------|----------------------|----------------------------|--------------|
| 一 | 出让土地回款 | 1,278,178.25 | 72,553.58 | 91,400.42 | 37,561.65 | 74,063.68 | 1,553,757.58 |
| 二 | 用于资金平衡土地相关收益 | 848,672.68 | 48,207.50 | 60,726.57 | 24,957.39 | 49,208.40 | 1,031,772.54 |
| 1 | 土地出让收入 | 1,278,178.25 | 72,553.58 | 91,400.42 | 37,561.65 | 74,063.68 | 1,553,757.58 |
| 2 | 国有土地收益金(1*5%) | 63,908.91 | 3,627.68 | 4,570.02 | 1,878.08 | 3,703.18 | 77,687.88 |
| 3 | 农业土地开发资金 | 1,879.80 | 58.05 | 78.15 | 30.15 | 62.78 | 2,108.93 |
| 4 | 教育资金(10%) | 121,238.95 | 6,886.79 | 8,675.22 | 3,565.34 | 7,029.77 | 147,396.08 |
| 5 | 农田水利建设资金(10%) | 121,238.95 | 6,886.79 | 8,675.22 | 3,565.34 | 7,029.77 | 147,396.08 |
| 6 | 廉租住房保障资金(10%) | 121,238.95 | 6,886.79 | 8,675.22 | 3,565.34 | 7,029.77 | 147,396.08 |



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913706027392988101 1-1

名称 烟台中山有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省烟台市芝罘区锦华街1号万达金融中心B座22层
法定代表人 孙庆广
注册资本 陆拾万元整
成立日期 1999年12月13日
营业期限 1999年12月13日至2019年12月12日
经营范围 验证企业资本、审计企业会计报表、资产评估、财会查帐、会计咨询、基建工程预决算编制与审计,工程造价咨询(乙级),税务代理业务,代理记账业务、担任会计顾问。(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 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址:

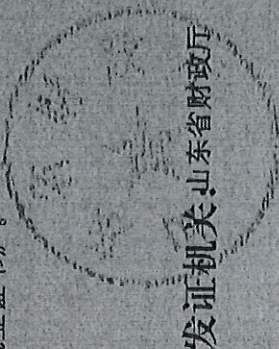
<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.005635

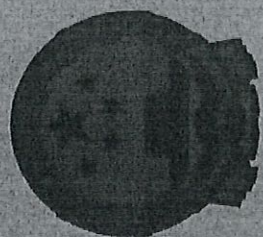
说明

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》。



一九九九年二月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 烟台中山有限责任公司会计师事务所

主任会计师: 孙庆广

办公场所: 山东省烟台市芝罘区南通路41号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050005

注册资本(出资额): 60

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]132号

批准设立日期: 1999-11-26

