

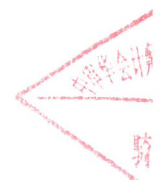
2018年天津市静海区土地储备专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中审华会计师事务所

（特殊普通合伙）



目 录

目 录	页 次
一、专项评价报告	1
附件：项目收益及现金流入评价说明	6

天津市2018年会计师事务所业务报告书

防伪报备页



报备号码：0221201001120180813719445

报告编号：CAC津管字[2018]0036号

报告单位：天津市静海区土地整理中心

报备日期：2018-08-13

报告日期：2018-08-09

签字注师：韩正萍 孙颖

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC津管字[2018]0036号

我们接受天津市静海区土地整理中心委托，对 2018 年天津市静海区土地储备专项债券（二期）（以下简称“本期债券”）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，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目，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

天津市静海区二个土地储备项目计划总融资金额 7.83 亿元，其中本期拟融资金额 7.83 亿元，假设融资利率 4.5%，期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，本期拟融资金额 7.83 亿元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	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	78,300.00		78,300.00	4.50%	3,523.50
第二年	78,300.00		78,300.00	4.50%	3,523.50
第三年	78,300.00	78,300.00		4.50%	3,523.50
合计					10,570.50

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

天津市静海区土地储备项目包含二块土地，分别是天津市静海县气象局项目地块、大邱庄镇中德生态城项目地块，全部位于天津市静海区，经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，静海区内与上述二块地块临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 12 宗，基准地价参考上述出让土地价格。由于天津市静海县气象局项目地块、大邱庄镇中德生态城项目地块地点不同，测算时分别参考相邻和情况类似出让地块价格。

天津市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.3%、9%和 3.6%，近三年平均增速 7.3%，在天津市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增值，即增速 5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设天津市静海区二块土地储备项目，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。分别以 2018 年天津市 GDP 增速(5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑铁路建设费、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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 2018 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%
----	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

天津市静海县气象局项目地块	6,351.75	6,257.71	6,164.57
大邱庄镇中德生态城项目地块	151,848.08	149,435.13	147,045.16
合计	158,199.83	155,692.84	153,209.73

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纳入政府性基金预算管理。

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 2018 年天津市 GDP 增速 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 1.78；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按 2018 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.72。

表 1-1：按 2018 年天津市 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的生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	
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,523.50	3,523.50		
第二年			3,523.50	3,523.50		
第三年		78,300.00	3,523.50	81,823.50	158,199.83	158,199.83
合计		78,300.00	10,570.50	88,870.50	158,199.83	158,199.83
本息覆盖倍数	1.78					

表 2-1：按 2018 年天津市 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格的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	
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,523.50	3,523.50		
第二年			3,523.50	3,523.50		
第三年		78,300.00	3,523.50	81,823.50	155,692.84	155,692.84
合计		78,300.00	10,570.50	88,870.50	155,692.84	155,692.84
本息覆盖倍数	1.75					

表 3-1：按 2018 年天津市 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格的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	
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,523.50	3,523.50		
第二年			3,523.50	3,523.50		
第三年		78,300.00	3,523.50	81,823.50	153,209.73	153,209.73
合计		78,300.00	10,570.50	88,870.50	153,209.73	153,209.73
本息覆盖倍数	1.72					

4. 其他事项说明：无

(本页无正文)

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·天津

中国注册会计师：



Handwritten signature of Han Zhengping in black ink.

中国注册会计师：



Handwritten signature of Sun Yanyan in black ink.

二〇一八年八月九日

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

本次预测以天津市静海区二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、2018年 GDP 的增速、铁路建设费、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 2018 年天津市静海区土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年天津市 GDP 增速（5%）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）区主管单位

单位名称：天津市静海区土地整理中心

单位住所：天津市静海区静文路 32 号

单位性质：全额拨款事业单位

法定代表人：王彦龙

开办资金：12226 万元

法人证有效期：2017 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日

业务范围：主要负责区内土地整理储备工作

单位简介：天津市静海区人民政府出资成立天津市静海区土地整理中心，静海区土地整理中心进入国土资源部土地储备机构名录（国土资厅函（2016）2152

号），主要负责静海区内土地整理储备工作。

（二）建设单位基本情况

1、天津市静海县气象局项目地块建设单位

单位名称：天津市静海区土地整理中心

单位住所：天津市静海区静文路 32 号

单位性质：全额拨款事业单位

法定代表人：王彦龙

开办资金：12226 万元

法人证有效期：2017 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日

业务范围：主要负责区内土地整理储备工作

2、大邱庄镇中德生态城项目地块建设单位

单位名称：天津市静海区大邱庄镇人民政府

单位住所：天津市静海区大邱庄镇泰山路 1 号

单位性质：机关

负责人：刘慧武

统一社会信用代码证颁发日期：2018 年 3 月 16 日

（三）项目概况

1、项目位置及四至范围

（1）天津市静海县气象局项目地块坐落于静海区静海镇南纬一路西段南二排，周边均为住宅小区，可出让面积为 13129.9 平方米，原证载用途为机关团体用地，现规划用地为居住用地。

（2）大邱庄镇中德生态城项目地块四至为：东至静港路，南至大邱庄次干道三，西至团泊大道，北至大邱庄主干道一；可出让面积合计为 893266.68 平方米（合约 1340 亩）。

2、项目内容与规模

（1）天津市静海县气象局项目地块，整理储备面积约 1.31 公顷，按现有规划条件，规划可出让面积为 13129.9 平方米，规划建筑面积约 26260 平方米，其中：住宅建筑面积约 26260 平方米。

（2）大邱庄镇中德生态城项目地块，整理储备面积约 112.8667 公顷，按现

有规划条件，规划可出让面积合计为 893266.68 平方米（合约 1340 亩），规划建筑面积约 1071920 平方米，规划用地性质主要为居住用地。

3.项目建设工期

项目建设期二至三年。

4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

①天津市静海县气象局项目地块，预计该地块土地整理成本约 3,370 万元。

②大邱庄镇中德生态城项目，预计该地块土地整理成本约 74,930 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为天津市政府专项债券。

5.资金平衡

天津市静海县气象局项目地块、大邱庄镇中德生态城项目地块出让后整理成本的返还，专项用于偿还本期债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目建设背景

静海区位于天津市西南部，东经 116°42'-117°12'30"、北纬 38°35'-39°4'45"。是国务院批准的沿海开放县之一。东北、东南分别与天津市西青区及大港区接壤，西北部与河北省霸州市交界，西部和西南部分别与河北省文安县、大城县相接，南部是河北省的青县和黄骅市。静海县城距天津市区 40 公里，天津新港 80 公里，天津滨海国际机场 60 公里，距首都北京 120 公里。

静海地理位置优越，运输便捷。南运河、子牙河、大清河、独流减河、马厂减河流经全境。处于天津市公路、铁路、海运、空运立体交通网络之中。京沪铁路、京福高速公路、丹东至拉萨的丹拉高速公路和北京至上海的高速铁路贯穿全境。县京沪铁路、京福高速公路、丹东至拉萨的丹拉高速公路和北京至上海的高速铁路贯穿全境。

《国土资源“十三五”规划纲要》提出，推进以人为中心的新型城镇化。引导城镇化建设向资源环境承载能力较高区域集聚，按组团式、串联式、卫星城市发

展。用地计划向中小城市和特色小城镇倾斜，向发展潜力大、吸纳人口多的县城和重点镇倾斜，对超大和特大城市中心城区原则上不安排新增建设用地计划，促进大中小城市和小城镇协调发展。

2.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①静海区土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，静海区天津市静海县气象局项目地块、大邱庄镇中德生态城项目周边共出让城镇住宅商服地块 12 宗：津静（挂）2016-68 号（静海区瑞和道东侧）、津静（挂）2017-24 号（静海区国际商贸物流园内、良徐路西侧）、津静（挂）2015-61 号（静海区静海新城东方红路北侧、工农大街东侧）、津静（挂）2016-35 号（天津市静海区宙纬路南侧、高速西路西侧）、津静（挂）2013-120 号（静海区团泊新城东区）、津静（挂）2016-15 号（静海区静文路南侧、工农大街东侧）、津静（挂）2016-08 号（静海区商贸物流园区内）、津静（挂）2015-63 号（天津市静海区瑞和道东侧）、津静（挂）2014-38 号（天津市静海县东方红路南侧）、津静（挂）2013-113 号（静海县团泊新城东区）、津静（挂）2013-41 号（天津市静海县城联盟南街西侧、南纬一路南侧）、津静（拍）2013-05 号（静海县城十里长街南侧）。本次评价参考上述 12 宗土地出让情况进行预测。

随着“静海区十三五”规划的实施，静海区土地市场仍具有较大升值潜力。

具体如下表所示:

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津静(挂)2016-68号	静海区	静海区瑞和道东侧	142,377.80	不大于1.8(兼容10%商业建筑面积),且不小于1.0	256,280.04	136,580.00	5,329.33	2018-6-29	经营性用地
2	津静(挂)2017-24号	静海区	静海区国际商贸物流园内、良徐路西侧	53,683.20	不大于1.2	64,419.84	11,420.00	1,772.75	2018-6-21	经营性用地
3	津静(挂)2015-61号	静海区	静海区静海新城东方红路北侧、工农大街东侧	26,893.10	大于1.0且不大于4.2	112,951.02	35,670.00	3,158.01	2017-10-11	经营性用地
4	津静(挂)2016-35号	静海区	天津市静海区宙纬路南侧、高速西路西侧	141,335.00	1.0-2.5	353,337.50	46,130.00	1,305.55	2017-1-12	经营性用地
5	津静(挂)2013-120号	静海区	静海区团泊新城东区	184,531.30	1.0-1.5	276,796.95	124,000.00	4,479.82	2016-11-23	经营性用地
6	津静(挂)2016-15号	静海区	静海区静文路南侧、工农大街东侧	17,317.50	1.0-3.85(其中商业金融业用地建筑面积不大于5000平方米)	34,635.00	6,770.00	1,954.67	2016-9-20	城镇住宅、 商服用地
7	津静(挂)2016-08号	静海区	静海区商贸物流园区内	165,420.70	城镇住宅1.0-1.5、 商服不大于2.0	248,131.05	46,510.00	1,874.41	2016-8-5	城镇住宅、 商服

8	津静（挂）2015-63号	静海区	天津市静海区瑞和道东侧	90,587.60	城镇住宅 1.0-2.3、 商服不大于 2.0	181,175.20	31,440.00	1,735.34	2016-2-16	城镇住宅、 商服用地
9	津静（挂）2014-38号	静海区	天津市静海区东方红路南侧	30,763.60	不大于 3.3	101,519.88	11,360.00	1,118.99	2015-2-28	城镇住宅、 商服用地
10	津静（挂）2013-113号	静海区	静海县团泊新城东区	商服 26978、 城镇住宅 77869.3	商服 1.0-2.0、城镇 住宅 1.0-1.5	170759.95	21,250.00	1,244.44	2014-6-11	商服、城镇 住宅用地
11	津静（挂）2013-41号	静海区	天津市静海县城联盟南街西侧、南纬一路南侧	62,456.20	城镇住宅不大于 3.8 且不小于 1.0、商服 不大于 1.5	93,684.30	18,750.00	2,001.40	2014-5-28	城镇住宅、 商服用地
12	津静（拍）2013-05号	静海区	静海县城十里长街南侧	34,843.10	不大于 2.0 且不小于 1.0	69,686.20	11,270.00	1,617.25	2014-3-14	城镇住宅、 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

a.天津市静海县气象局项目土地出让价格及出让金收入预测

近几年距离天津市静海县气象局项目区域内较近的出让地块有 10 宗：津静（挂）2016-68 号（静海区瑞和道东侧）、津静（挂）2015-61 号（静海区静海新城东方红路北侧、工农大街东侧）、津静（挂）2016-35 号（天津市静海区宙纬路南侧、高速西路西侧）、津静（挂）2013-120 号（静海区团泊新城东区）、津静（挂）2016-15 号（静海区静文路南侧、工农大街东侧）、津静（挂）2015-63 号（天津市静海区瑞和道东侧）、津静（挂）2014-38 号（天津市静海县东方红路南侧）、津静（挂）2013-113 号（静海县团泊新城东区）、津静（挂）2013-41 号（天津市静海县城联盟南街西侧、南纬一路南侧）、津静（拍）2013-05 号（静海县城十里长街南侧）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2018 年综合楼面地价为 2901 元/平方米。

具体计算如下表：

序号	地块编号	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	津静（挂）2016-68 号	142,377.80	256,280.04	136,580.00	5,329.33	25.00%	1,332
2	津静（挂）2015-61 号	26,893.10	112,951.02	35,670.00	3,158.01	12.50%	395
3	津静（挂）2016-35 号	141,335.00	353,337.50	46,130.00	1,305.55	12.50%	163
4	津静（挂）2013-120 号	184,531.30	276,796.95	124,000.00	4,479.82	7.14%	320
5	津静（挂）2016-15 号	17,317.50	34,635.00	6,770.00	1,954.67	7.14%	140
6	津静（挂）2015-63 号	90,587.60	181,175.20	31,440.00	1,735.34	7.14%	124
7	津静（挂）2014-38 号	30,763.60	101,519.88	11,360.00	1,118.99	7.14%	80

8	津静（挂）2013-113 号	商服 26978、 城镇住宅 77869.3	170,759.95	21,250.00	1,244.44	7.14%	89
9	津静（挂）2013-41 号	62,456.20	93,684.30	18,750.00	2,001.40	7.14%	143
10	津静（拍）2013-05 号	34,843.10	69,686.20	11,270.00	1,617.25	7.14%	116
	综合楼面地价					100%	2,901

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

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为 2018 年天津市 GDP（5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
楼面价格 (元/平方米)	2,901	3,046	3,198	3,358	3,526	3,703	3,888

b.大邱庄镇中德生态城项目地块土地出让价格及出让金收入预测

近几年距离大邱庄镇中德生态城项目区域内较近的、情况类似的出让地块有 2 宗：津静（挂）2017-24 号（静海区国际商贸物流园内、良徐路西侧）、津静（挂）2016-08 号（静海区商贸物流园区内）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2018 年楼面地价为 1824 元/平方米。

具体计算如下表：

	地块编号	占地面积 (m ²)	建筑面积(m ²)	成交总地 价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	津静（挂）2017-24 号	53,683.20	64,419.84	11,420.00	1,772.75	50.00%	886
2	津静（挂）2016-08 号	165,420.70	248,131.05	46,510.00	1,874.41	50.00%	937
	综合楼面地价					100%	1,824

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重，对于同一区域不同地块

考虑项目地点不同分别测算。

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为 2018 年天津市 GDP（5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
楼面价格 (元/平米)	1,824	1,915	2,010	2,111	2,217	2,327	2,444

（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 2018 年天津市 GDP（5%）增速的 100%、90%、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 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 100%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	出让面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
天津市静海县气象局项目地块	13,130	26,260	7,618.30	7,999.22	8,399.18	8,819.14
大邱庄镇中德生态城项目地块	893,267	1,071,920	195,473.11	205,246.77	215,509.10	226,284.56
土地出让收入合计			203,091.41	213,245.98	223,908.28	235,103.70

测算表二、预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 90%，

即：增速 4.5%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	出让面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
天津市静海县气象局项目地块	13,130	26,260	7,618.30	7,961.12	8,319.37	8,693.75
大邱庄镇中德生态城项目地块	893,267	1,071,920	195,473.11	204,269.40	213,461.52	223,067.29
土地出让收入合计			203,091.41	212,230.53	221,780.90	231,761.04

测算表三、预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 80%，

即：增速 4%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	出让面积 (平方米)	建筑面积(平 方米)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
天津市静海县气象 局项目地块	13,130	26,260	7,618.30	7,923.03	8,239.95	8,569.55
大邱庄镇中德生态 城项目地块	893,267	1,071,920	195,473.11	203,292.04	211,423.72	219,880.67
土地出让收入合计			203,091.41	211,215.07	219,663.67	228,450.22

(3) 土地出让收益预测

按融资存续期第三年全部出售完土地自融资开始日起第三年全部完成挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速（5%）

天津市静海区二块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	天津市静海县气象 局项目地块	大邱庄镇中德生态 城项目地块	合计
一	出让土地回款	万元	8,819.14	226,284.56	235,103.70
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			
1	土地出让收入	万元	8,819.14	226,284.56	235,103.70
2	铁路建设费	万元	262.60	17,865.34	18,127.94
3	政府收益(1*25%)	万元	2,204.78	56,571.14	58,775.92
4	政策性基金(3*36%)	万元	793.72	20,365.61	21,159.33
5	可返还土地成本(1-2-3)	万元	6,351.75	151,848.08	158,199.83
6	可返还政府收益	万元			
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	6,351.75	151,848.08	158,199.83

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 90%，
即：增速 4.5%

天津市静海区二块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	天津市静海县气象	大邱庄镇中德生态	合计
----	----	----	----------	----------	----

			象局项目地块	态城项目地块	
一	出让土地回款	万元	8,693.75	223,067.29	231,761.04
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			
1	土地出让收入	万元	8,693.75	223,067.29	231,761.04
2	铁路建设费	万元	262.60	17,865.34	18,127.94
3	政府收益(1*25%)	万元	2,173.44	55,766.82	57,940.26
4	政策性基金(3*36%)	万元	782.44	20,076.06	20,858.49
5	可返还土地成本(1-2-3)	万元	6,257.71	149,435.13	155,692.84
6	可返还政府收益	万元			
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	6,257.71	149,435.13	155,692.84

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 80%，
即：增速 4%

天津市静海区二块土地储备项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	天津市静海区气象局项目地块	大邱庄镇中德生态城项目地块	合计
一	出让土地回款	万元	8,569.55	219,880.67	228,450.22
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			
1	土地出让收入	万元	8,569.55	219,880.67	228,450.22
2	铁路建设费	万元	262.60	17,865.34	18,127.94
3	政府收益(1*25%)	万元	2,142.39	54,970.17	57,112.55
4	政策性基金(3*36%)	万元	771.26	19,789.26	20,560.52
5	可返还土地成本(1-2-3)	万元	6,164.57	147,045.16	153,209.73
6	可返还政府收益	万元			
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	6,164.57	147,045.16	153,209.73

根据上述测算，在按 2018 年天津市 GDP 增速 5% 计算土地价格增长率时，
用于平衡土地相关收益为 158,199.83 万元；

同理计算，在按 2018 年天津市 GDP 增速 5% 的 90% 即 4.5% 计算土地价格增

长率时，用于平衡土地相关收益为 155,692.84 万元；

同理计算，在按 2018 年天津市 GDP 增速 5% 的 80% 即 4% 计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 153,209.73 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，本次评价的天津市静海区二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年天津市 GDP 增速（5%）的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

授 权 书

No. 01

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人高绮云、周铁鸥、廉彩桃、沈芳、欧伟胜、王自勇、韩正萍、苏琪、张英伟在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2018 年 1 月 1 日始至 2018 年 12 月 31 日止。

首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 1 月 1 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414 (10-1)

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

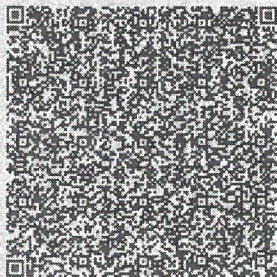
主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;
成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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,出具有关的报告;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、法规规定的其它业务。(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)



登记机关



2017年12月06日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录