

2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）

-2018 天津市政府专项债券（二十五期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

倚天专评字(2018)第 011 号

天津倚天会计师事务所有限公司

Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co., Ltd

2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）
-2018 天津市政府专项债券（二十五期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

倚天专评字(2018)第 011 号

我们接受天津市滨海新区土地发展中心委托，对 2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）-2018 天津市政府专项债券（二十五期）（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。

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，本次评价的天津市滨海新区十个土地储备项目，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

天津市滨海新区十个地块土地储备项目计划总融资金额 49.0455 亿元，其中：

（1）本次拟融资金额 8.98 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

债券发行期间	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	89,800.00		89,800.00	4.50%	4,041.00
第二年	89,800.00		89,800.00	4.50%	4,041.00
第三年	89,800.00		89,800.00	4.50%	4,041.00
第四年	89,800.00		89,800.00	4.50%	4,041.00
第五年	89,800.00	89,800.00		4.50%	4,041.00
合计		89,800.00			20,205.00

(2) 期后期间拟融资金额 4.9655 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

债券发行期间	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	49,655.00		49,655.00	4.50%	2,234.48
第二年	49,655.00		49,655.00	4.50%	2,234.48
第三年	49,655.00		49,655.00	4.50%	2,234.48
第四年	49,655.00		49,655.00	4.50%	2,234.48
第五年	49,655.00	49,655.00		4.50%	2,234.48
合计		49,655.00			11,172.40

(3) 已发行债券 35.1 亿元（2018 年 6 月发行），融资利率 4.13%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

债券发行期间	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	351,000.00		351,000.00	4.13%	14,496.30
第二年	351,000.00		351,000.00	4.13%	14,496.30
第三年	351,000.00		351,000.00	4.13%	14,496.30
第四年	351,000.00		351,000.00	4.13%	14,496.30
第五年	351,000.00	351,000.00		4.13%	14,496.30
合计		351,000.00			72,481.50

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

天津市滨海新区土地储备项目包含十块土地，分别是新塘公司土地整理储备项目土地、塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目土地、滨海新区开发区中区轻

二路（南港轻工城）地块、滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块、滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块、于家堡片区组团地块-8 土地、滨海新区高新区王顶堤项目地块、滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块、滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块、天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块，土地全部位于天津市滨海新区，经查询天津土地交易中心土地出让信息及拟出让地块土地评估信息，自 2012 年至今，选取滨海新区出让城镇住宅商服地块 31 宗，住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，工业地价参考天津市国土资源和房屋管理局文件（津国土房用〔2017〕19 号）。

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的增长，即增速 5%。

（2）出让产生的净现金流入

假设天津市滨海新区十块土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速（5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、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五年数据计算，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%
新塘公司土地整理储备项目	305,767.14	298,130.91	290,639.44
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	199,657.46	194,948.77	190,329.34
滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块	7,158.34	6,989.52	6,823.90
滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块	5,911.85	5,756.40	5,603.89
滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	1,914.22	1,866.70	1,820.09
于家堡片区组团地块-8	271,408.31	264,853.45	258,422.85
滨海新区高新区王顶堤项目地块	66,378.90	64,676.08	63,005.54

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%
滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期） 地块	7,753.58	7,570.72	7,391.33
滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河 集团京煤集团）地块	213,438.87	208,095.42	202,853.26
天津滨海新区临港经济区北区中欧经 济发展区地块	185,588.02	180,955.55	176,410.90
合计	1,264,976.69	1,233,843.53	1,203,300.54

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建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，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五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 5%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.13、按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.08、按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.02。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 5%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
本期发行债券	89,800.00	20,205.00	110,005.00	1,264,976.69
期后拟发行	49,655.00	11,172.40	60,827.40	
已发行债券	351,000.00	72,481.50	423,481.50	
合计	490,455.00	103,858.90	594,313.90	
本息覆盖倍数				2.13

表 2-1: 按 2018 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
本期发行债券	89,800.00	20,205.00	110,005.00	1,233,843.53
期后拟发行	49,655.00	11,172.40	60,827.40	
已发行债券	351,000.00	72,481.50	423,481.50	
合计	490,455.00	103,858.90	594,313.90	
本息覆盖倍数				2.08

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
本期发行债券	89,800.00	20,205.00	110,005.00	1,203,300.54
期后拟发行	49,655.00	11,172.40	60,827.40	
已发行债券	351,000.00	72,481.50	423,481.50	
合计	490,455.00	103,858.90	594,313.90	
本息覆盖倍数				2.02

附件：项目收益及现金流入评价说明

天津倚天会计师事务所有限公司



中国·天津

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 8 月 26 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

本次预测以天津市滨海新区十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、四项基本政策成本、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 2018 年天津市滨海区土地储备项目土地出让收益预测表(2018 年 GDP (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) 实施单位基本情况

1.项目实施单位基本情况

(1) 新塘公司土地整理储备项目、塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目两个地块实施单位情况:

单位名称: 天津市滨海新区土地发展中心

企业住所: 天津经济技术开发区第二大街 42 号

企业性质: 事业单位

法定代表人: 吴建兵

注册资本: 7,794 万元

经营年限: 12 年

主营业务: 承担区域内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、交易等工作。

滨海新区土地发展中心前身为滨海新区土地整理储备中心，成立于 2006 年 11 月，为原滨海新区管委会设立的自收自支的正处级事业单位。2010 年新区政府成立后，按照区委、区政府对新区土地整理储备实施集中统一管理的决定，经市编办批准，更名为滨海新区土地发展中心，并将原塘沽、汉沽、大港土地整理中心撤销并入土地发展中心。整合后的土地发展中心仍隶属于滨海新区政府。2014 年，为落实国土资源部关于土地储备机构相关管理要求，中心隶属关系调整为隶属于新区规划和国土资源管理局。

(2) 滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块、滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块、滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块实施单位情况：

单位名称：天津经济技术开发区土地整理中心

企业住所：天津开发区宏达街 19 号

企业性质：全额拨款事业单位

法定代表人：张晓军

注册资本：500 万元

经营年限（有效期）：2016.8.31 至 2021.8.31

主营业务：按照有关规定，负责开发区辖区内土地征购、房屋拆迁、补偿安置以及厂房改造和土地整理工作

单位简介：根据天津市机构编制委员会下发的《关于成立天津经济技术开发区土地整理中心的批复》，天津经济技术开发区土地整理中心于 2010 年 3 月正式成立。我中心为全额拨款事业单位，举办单位为天津经济技术开发区管理委员会（天津南港工业区管理委员会）。主要业务范围是按照有关规定，负责开发区辖区内土地征购、房屋拆迁、补偿安置以及厂房改造和土地整理工作。

(3) 于家堡片区组团地块-8 地块实施单位情况：

单位名称：天津经济技术开发区规划和国土资源房屋管理局

企业住所：天津市滨海新区塘沽水线路二号增一号于家堡中心商务区管委会

主要职能：

贯彻执行国家、天津市和滨海新区有关城乡规划、国土资源、房屋管理方面的法律、法规、规章和方针、政策，结合实际提出具体实施意见并组织实施。

根据国民经济和社会发展总体规划，参与制定区域建设中长期规划；负责组

组织编制区域总体规划、分区规划、控制性详细规划；会同相关部门组织编制专项规划；按照权限依法审核、审批、报批各类规划。

根据国民经济和社会发展规划、组织编制和实施国土规划、土地利用总体规划。

负责权限内建设项目用地管理、建设工程规划管理和市政基础设施规划管理工作；负责避难场所规划、停车场规划工作；负责测绘管理工作；负责重要地区城市设计；负责城市雕塑、城市景观的规划管理工作；负责城市地名规划和管理工作；负责城市建设档案管理工作。

负责土地利用管理；负责城镇建设用地规模的总量控制、用途管制；负责编制土地利用、储备、供应计划；负责各类建设用地的供应、预审、组织办理建设用地批准书和国有土地划拨决定书。

负责土地市场管理；组织实施深化土地使用制度改革措施；负责国有土地使用权的出让、转让、租赁、抵押、土地资产处置及政府收购、储备的管理。

负责房地产登记管理工作；负责土地调查管理工作；负责调处房地产权属纠纷工作，负责房地产权籍调查工作；负责地籍调查测绘和房屋测量技术管理工作；负责房地产登记信息管理和查询管理工作。

负责住房保障和城镇住房制度改革工作的组织协调与推动、对政策实施和执行情况监督检查。

负责房地产市场、物业行业管理工作。

负责规划、国土资源、房屋管理的政策法规宣传、培训和信访工作；负责规划、国土资源、房屋管理的行业执法监察工作；依法查处重大违法案件和各类违法行为；负责有关行政复议和行政应诉工作。

负责城乡规划、国土资源、房屋管理的事权管理和综合统计工作。

负责规划、国土资源和房屋管理政务信息公开和政务网建设工作；负责规划、国土资源、房屋管理信息化建设的组织和管理；负责地下空间、地下管线规划信息管理。

承办工委管委会交办的其他事项。

(4) 滨海新区高新区王顶堤项目地块、滨海新区塘沽塘黄路(河头村二期)地块、滨海新区塘沽塘黄路(郑庄子村新河集团京煤集团)地块实施单位情况
单位名称：天津滨海高新技术产业开发区塘沽海洋高新区技术开发区管理委

员会

单位住所：天津滨海新区塘沽宁海西路 577 号海洋建设大厦

单位性质：事业单位

法人代表：陈智华

主营业务：一是贯彻实施国家和天津市、滨海新区发展高新技术产业的法律、法规和有关规定,坚持高新技术产业发展的正确方向,落实高新区的总体部署,在本区域内为高新技术产业的发展创造良好环境;二是在高新区总体规划指导下,负责制订、实施塘沽海洋科技园的各类发展规划;三是负责塘沽海洋科技园固定资产和项目管理、经济运行、科技、安全生产、企业服务、招商引资等工作;四是负责编制塘沽海洋科技园基础设施和配套设施总体建设计划和单项工程计划,经高新区管委会批准后组织实施;五是在高新区统筹管理基础上,负责完成塘沽海洋科技园土地报批征用、土地供应、供后监管及执法、地籍管理、房地产市场及产权产籍的具体工作;六是负责塘沽海洋科技园各项行政许可和非行政许可事项的审批、协调和相应的日常监管;七是负责塘沽海洋科技园城市管理、环境卫生管理,市政基础设施、公用设施维护,园林绿化养护和综合行政执法、施工环境保护等工作;八是负责塘沽海洋科技园内信访综治、拆迁安置、计划生育、教育文化体育、市场和质量监督、社区建设与管理、就业与社会保障等工作;九是负责管理塘沽海洋高新技术开发总公司;十是负责塘沽海洋科技园党的建设,组织和指导基层党组织和群团组织建设和;十一是在高新区工委、管委会委托范围内统筹协调新北街和新河街有关事宜,具体事项和管理办法另行制订;十二是承担高新区工委、管委会交办的其他工作。

(5) 天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块实施单位情况

单位名称：天津港保税区管理委员会

企业住所：天津空港经济区西三道 166 号

主要职责：天津港保税区管理委员会是天津市人民政府充分授权的派出机构,统一负责下辖空港、临港、海港保税区三片区域的行政管理。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

天津市滨海新区本次融资涉及十个土地储备地块,具体情况如下:

(1) 新塘公司土地整理储备项目地块

该地块位于塘沽，四至范围为东至海兴路，南至腾飞路，西至引水河，北至桃湖路。

(2) 塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块

该地块位于滨海新区，四至范围为东至黑猪河东岸、南至津塘二线规划路中线、西至塘沽区西外环及中心桥干渠、北至陈圈水库北岸。本次拟申请政府储备债券的土地位于滨海新区胡家园街新塘组团一期胡家园示范区，具体四至范围情况如下：

①新塘组团起步区 02-10 地块，东至中三路、南至和角道、西至中四路、北至和商道。

②新塘组团起步区 03-23 地块，东至中六路、南至和羽道、西至中七路、北至和智道。

③新塘组团起步区 04-11 地块，东至中三路、南至和智道、西至中四路、北至和角道。

④新塘组团起步区 04-15 地块，东至中二路、南至和智道、西至中三路、北至和角道。

(3) 滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块

该地块位于开发区中区，四至范围为东至纺三路，南至轻二街，西至纺二路，北至轻一街。

(4) 滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块

该地块位于开发区，四至范围为东至南海路，南至第四大街，西至宏泰实业，北至开发区房产公司。

(5) 滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块

该地块位于开发区，四至范围为东至东海路，南至时尚东路，西至时尚东路，北至绿带。

(6) 于家堡片区组团地块-8

该地块位于于家堡片区，四至范围为东至新金融大道，南至友谊道，西至融义路，北至金昌道。

(7) 滨海新区高新区王顶堤项目地块

该地块位于高新区，四至范围为东至菊苑路、南至迎水道、西至陈台子排污河、北至复康路立交桥口。

(8) 滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块

该地块位于塘沽海洋高新区，四至范围为东至塘黄路、南至京津塘高速、西至黑潞河、北至第九大街。

(9) 滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块

该地块位于高新区，四至范围为东至市政排污河、南至京津塘高速、西至河头村地界、北至中国人民解放军海军出版社地界。

(10) 天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块

该地块位于天津港保税区临港区域，四至范围为东至珠江二街，南至瑞丽江道，西至空地，北至空地。

2.项目内容与规模

(1) 新塘公司土地整理储备项目地块

该地块土地储备面积为 35.98 万平方米，规划建筑面积为 39.73 万平方米，可出让面积为 18.6 万平方米，其中居住用地面积为 12.66 万平方米，商业用地面积为 5.94 万平方米。该地块目前完成九通一平工作。

(2) 塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块

该地块土地储备面积 16.48 万平方米。本次发行债券的是其中四宗地，具体情况如下：

①新塘组团起步区 02-10 地块，占地面积约 11,299 平方米，用地性质为商业用地，容积率 2.0。

②新塘组团起步区 03-23 地块，占地面积约 36,042 平方米，用地性质为居住用地，容积率 2.2。

③新塘组团起步区 04-11 地块，占地面积约 60,645 平方米，用地性质为居住用地，容积率 2.2。

④新塘组团起步区 04-15 地块，占地面积约 56,836 平方米，用地性质为居住用地，容积率 2.2。

以上地块为住宅、商业用地，目前已完成征收、转用工作。

(3) 滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块

该地块土地储备面积 12.33 万平方米，规划建筑面积为 8.8 万平方米，可出让面积为 12.33 万平方米，主要为仓储用地。

(4) 滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块

该地块土地储备面积为 3056.6 平方米，规划建筑面积为 16811.3 平方米，可出让面积为 3056.6 平方米，主要用于商业用地。

(5) 滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块

该地块土地储备面积为 2222.3 平方米，可出让面积为 2222.3 平方米，规划建筑面积为 1555.6 平方米，主要用于商业用地。

(6) 于家堡片区组团地块-8

该地块土地储备面积 2.06 万平方米，规划建筑面积为 17 万平方米，用途为商业金融用地，属于闲置土地收回。

(7) 滨海新区高新区王顶堤项目地块

该地块土地储备面积 8.6 万平方米，可出让面积为 4.48 万平方米，规划建筑面积为 8.96 万平方米，用途为商业用地。

(8) 滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块

该地块土地储备面积 11.92 万平方米，用途为工业用地。

(9) 滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块

该地块土地储备面积 57.81 万平方米，用于出让面积为 25.03 万平方米，规划建筑面积 40.92 万平方米，用途为居住、工业用地。

(10) 天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块

该地块土地储备面积约 103 万平方米，为工业用地、港口用地，还有部分商住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

天津市滨海新区本次融资涉及十个土地储备地块，项目总投资为 51.64 亿元，其中：新塘公司土地整理储备项目地块总投资 11.95 亿元，塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块 9.72 亿元，滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块总投资 0.59 亿元，滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块总投资 0.37 亿元，滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块总投资 0.1 亿元，于家堡片区组团地块-8 总投资 5.86 亿元，滨海新区高新区王顶堤项目地块总投资 4.27 亿元，滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块总投资 0.42 亿元，滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块总投资 4.98 亿元，天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块总投资 13.38 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和天津市政府专项债券。

4.资金平衡

（1）除塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块及滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块以外的 8 个地块

根据天津市财政局《关于从市级土地出让收益中计提保障性安居工程资金实施办法的通知》（津财综〔2011〕82 号），天津市财政局、天津市教育委员会《关于从土地出让收益中计提教育资金具体实施办法的通知》（津财综〔2011〕71 号），天津市财政局、天津市水务局《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金具体实施办法的通知》（津财综〔2011〕69 号），天津市财政局《关于提高土地出让金政府净收益用于农村比重问题的通知》（津财综〔2007〕8 号），《滨海新区规划国土局关于转发天津市铁路建设专项资金筹集管理办法的通知》（津滨规国〔2015〕578 号）、《关于滨海新区经营性土地出让成本中增列建设资金有关问题的通知》（津滨政发〔2010〕50 号）等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、四项基本政策成本后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

（2）塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块

根据天津市人民政府《关于同意军粮城等十一个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函〔2009〕50 号），“土地出让金政府收益部分，实行全额返还；经营性土地出让成本中增列的市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费、铁路建设费四项费用不再征收，支持城乡统筹发展”。据此，塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目地块出让收益形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（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

经查询天津土地交易中心土地出让信息，及拟出让地块土地评估信息，自2012年至今，选取滨海新区出让城镇住宅商服地块31宗：其中新塘公司土地整理储备项目周边地块6宗、塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目土地5宗、滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块及滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块3宗、于家堡片区组团地块-8土地5宗、滨海新区高新区王顶堤项目地块6宗、滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块4宗、天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块周边地块2宗，本次评价参考上述31宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a.新塘公司土地整理储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平米)	出让日期	用途
1	津滨塘(挂)2017-17号	塘沽区	30,410.60	1.50	45,614.40	33,090.00	7,254.00	2018-1-31	住宅、商业
2	津滨塘(挂)2017-1号	塘沽区	44,712.00	1.80	80,478.90	53,775.00	6,682.00	2018-1-31	住宅、商业
3	津滨塘(挂)2017-4号	塘沽区	69,564.30	1.50	104,343.15	75,000.00	7,188.00	2017-11-1	住宅、商业
4	津滨塘(挂)2017-7号	塘沽区	52,821.30	1.80	95,075.10	63,255.00	6,653.00	2017-11-1	住宅、商业
5	津滨塘(挂)2017-5号	塘沽区	44,125.20	1.50	66,185.55	47,940.00	7,243.00	2017-11-1	住宅、商业
6	津滨塘(挂)2017-6号	塘沽区	43,033.20	1.50	64,547.40	45,915.00	7,113.00	2017-11-1	住宅、商业

b.塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平米)	出让日期	用途
1	津滨塘(挂)2017-21号	滨海新区塘沽	90,780.00	住宅2.2、商业2.0	196,853.00	90,740.00	4,609.53	2018-5-23	住宅、商业
2	津滨塘(挂)2017-2号	滨海新区塘沽	85,095.80	2.2	187,205.04	47,570.00	2,541.00	2017-7-19	住宅、商业
3	津滨塘(挂)2015-4号	滨海新区塘沽	49,132.80	2.1	103,157.04	26,530.00	2,572.00	2016-7-20	住宅、商业
4	津滨塘(挂)2012-6号	滨海新区塘沽	63,353.00	2.3	145,707.76	36,070.00	2,476.00	2013-10-10	城镇住宅、商业
5	津滨塘(挂)2012-7号	滨海新区塘沽	64,043.40	2.3	147,295.22	36,460.00	2,475.00	2013-10-10	城镇住宅、商业

c.滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块及滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	楼面价格(元/ 平米)	出让日期	用途
1	津滨中（挂）G2013-5号	中心商务区	6,311.60	$\geq 0, \leq 2.7$	14,327.00	5,780.00	4,034.34	2014.5.19	其他商服用地
2	津滨塘（挂）G2015-1号	塘沽	2,643.80	$\geq 0, \leq 2.6$	6,874.00	2,610.00	3,796.92	2016.1.22	商务金融用地
3	津滨北塘（挂）2015-1号	原北塘经济 区	8,182.10	$\geq 0, \leq 1.2$	9,818.50	2,380.00	2,424.00	2015.9.21	商务金融用地

d.于家堡片区组团地块-8 周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	楼面价格(元/ 平米)	出让日期	用途
1	津滨中（挂）2016-1号	原中心商务区	11,084.60	2.50	27,710.20	62,490.00	22,551.00	2017-3-1	住宅用地
2	津滨中（挂）2015-4号	原中心商务区	21,477.20	1.20	25,772.28	27,700.00	10,748.00	2015-6-31	城镇住宅、商服
3	津滨中（挂）2015-5号	原中心商务区	4,478.90	24.60	110,192.75	90,100.00	8,177.00	2015-6-31	城镇住宅、商服
4	津滨中（挂）2015-6号	原中心商务区	17,471.40	2.00	34,941.60	25,100.00	7,183.00	2015-6-31	城镇住宅、商服
5	津滨中（挂）2016-2号	原中心商务区	106,987.70	2.45	262,102.71	570,000.00	21,747.00	2016-8-24	城镇住宅、商服

e.滨海新区高新区王顶堤项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津南红(挂) 2016-099号	南开区红旗路与黄河道 交口东南侧	18,190.00	≤4.2	75,000.00	181,000.00	24,133.00	2016/8/3	城镇住宅、 商服用地
2	津南咸(挂) 2016-122号	南开区咸阳路西侧	68,811.00	居住用地一≤4.2, 居住用地二≤3.3	210,000.00	535,000.00	25,476.00	2016/9/30	城镇住宅、 商服、街巷、 公园与绿地
3	津南双(挂) 2016-134号	南开区卫津路与双峰道 交口西南侧	42,075.00	地块一≤2.5、地块 二≤0.8	96,700.00	474,000.00	49,018.00	2016/11/9	城镇住宅、 商服、科教、 公共设施用地
4	津南苑(挂) 2017-094号	南开大学迎水道校区苑 中北路西侧地块	60,300.00	居住用地≤2.4;商 服用地≤4.6	152,000.00	565,000.00	37,171.00	2017/8/30	城镇住宅、 商服、科教
5	津南苑(挂) 2017-095号	南开大学迎水道校区苑 中北路东侧地块	29,427.00	≤2.2	64,000.00	307,200.00	48,000.00	2017/9/1	城镇住宅、 商服
6	津南保(挂) 2018-063号	南开区保泽道与规划岁 丰路交口东北侧	51,316.00	A用地≤0.9;B用地 ≤3.2;C用地≤1.1	106,233.00	270,000.00	25,416.00	2018/4/25	城镇住宅、 商服、文体 娱乐

f. 滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	评估总价 (万元)	评估楼面价格 (元/平米)	评估日期	用途
1	津滨高（挂）2018-6	滨海新区	27,614.80	2.10	57,991.08	40,708.75	7,019.83	2018/7/12	住宅、商业
2	津滨高（挂）2018-5-A	滨海新区	32,925.80	1.90	62,559.02	45,574.95	7,285.11	2018/7/12	住宅、商业
3	津滨高（挂）2018-4-A	滨海新区	23,677.80	2.20	52,091.16	35,656.14	6,844.95	2018/7/12	住宅、商业
4	津滨高（挂）2018-4-B	滨海新区	7,586.00	1.00	7,586.00	4,482.22	5,908.55	2018/7/12	住宅、商业

g. 天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津滨港 (挂)2017-1 号	天津港北疆港区	东至航运中路、南至航运四道、西至航运西路、北至航运五道	57,199.70	2	114,399.40	213,255.00	18,641	2017/9/27	居住用地
2	津滨中（挂） 2017-1 号	滨海新区	滨海新区中心商务区新港一号路以南、海滨大道以东，毗邻天津港	35,200.00	2	70,400.00	109,390.00	15,538	2017/8/16	居住用地

②项目区土地出让价格预测

天津市滨海新区十块土地储备项目中滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块、滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块、滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块、天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块含工业用地，工业用地参考天津市国土资源和房屋管理局文件（津国土房用（2017）19号）进行预测，住宅、商业用地参考上述31宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a.新塘公司土地整理储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元/ 平米)	权重	计算权重 (元/平 米)
1	津滨塘（挂） 2017-17号	30,410.60	45,614.40	33,090.00	7,254.00	0.2	1,450.80
2	津滨塘（挂） 2017-1号	44,712.00	80,478.90	53,775.00	6,682.00	0.2	1,336.40
3	津滨塘（挂） 2017-4号	69,564.30	104,343.15	75,000.00	7,188.00	0.15	1,078.20
4	津滨塘（挂） 2017-7号	52,821.30	95,075.10	63,255.00	6,653.00	0.15	997.95
5	津滨塘（挂） 2017-5号	44,125.20	66,185.55	47,940.00	7,243.00	0.15	1,086.45
6	津滨塘（挂） 2017-6号	43,033.20	64,547.40	45,915.00	7,113.00	0.15	1,066.95
	综合楼面地价					1	7,016.75

b.塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	权 重	计算权 重(元/ 平米)	修正 系数	修正后金 额
1	津滨塘（挂） 2017-21号	90,780.00	196,853.00	90,740.00	4,610	0.6	2,765.72	1	2,765.72
2	津滨塘（挂） 2017-2号	85,095.80	187,205.04	47,570.00	2,541	0.25	635.25	1	635.25
3	津滨塘（挂） 2015-4号	49,132.80	103,157.04	26,530.00	2,572	0.05	128.60	2.5	321.50
4	津滨塘（挂） 2012-6号	63,353.00	145,707.76	36,070.00	2,476	0.05	123.80	2.5	309.50

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平米)	权 重	计算权 重 (元/ 平米)	修正 系数	修正后金 额
5	津滨塘 (挂) 2012-7 号	64,043.40	147,295.22	36,460.00	2,475	0.05	123.75	2.5	309.37
	综合楼面地价					1			4,341.34

c.滨海新区开发区南海路 (泰达人才) 地块区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修正 系数	修正后金 额
1	津滨中 (挂) G2013-5 号	6,311.60	14,327.00	5,780.00	4,034	0.2	806.87	1.1	887.55
2	津滨塘 (挂) G2015-1 号	2,643.80	6,874.00	2,610.00	3,797	0.4	1,518.77	1	1,518.77
3	津滨北塘 (挂) 2015-1 号	8,182.10	9,818.50	2,380.00	2,424	0.4	969.60	1	969.60
	综合楼面地价					1			3,375.92

d.滨海新区开发区东海路 (时尚广场菜市场) 地块区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修正 系数	修正后金 额
1	津滨中 (挂) G2013-5 号	6,311.60	14,327.00	5,780.00	4,034	0.2	806.87	4	3,227.47
2	津滨塘 (挂) G2015-1 号	2,643.80	6,874.00	2,610.00	3,797	0.35	1,328.92	3.5	4,651.22
3	津滨北塘 (挂) 2015-1 号	8,182.10	9,818.50	2,380.00	2,424	0.45	1,090.80	3	3,272.40
	综合楼面地价					1			11,151.09

e.于家堡片区组团地块-8 区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	津滨中 (挂) 2016-1 号	11,084.60	27,710.20	62,490.00	22,551	0.2	4,510.20
2	津滨中 (挂) 2015-4 号	21,477.20	25,772.28	27,700.00	10,748	0.2	2,149.60
3	津滨中 (挂) 2015-5 号	4,478.90	110,192.75	90,100.00	8,177	0.2	1,635.40
4	津滨中 (挂) 2015-6 号	17,471.40	34,941.60	25,100.00	7,183	0.2	1,436.60
5	津滨中 (挂) 2016-2 号	106,987.70	262,102.71	570,000.00	21,747	0.2	4,349.40
	综合楼面地价					1	14,081.20

f.滨海新区高新区王顶堤项目地块区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	津南红(挂) 2016-099号	18,190.00	75,000.00	181,000.00	24,133.00	0.2	4,826.60	0.20	965.32
2	津南咸(挂) 2016-122号	68,811.00	210,000.00	535,000.00	25,476.00	0.2	5,095.20	0.20	1,019.04
3	津南双(挂) 2016-134号	42,075.00	96,700.00	474,000.00	49,018.00	0.15	7,352.70	0.20	1,470.54
4	津南苑(挂) 2017-094号	60,300.00	152,000.00	565,000.00	37,171.00	0.15	5,575.65	0.21	1,170.89
5	津南苑(挂) 2017-095号	29,427.00	64,000.00	307,200.00	48,000.00	0.15	7,200.00	0.21	1,512.00
6	津南保(挂) 2018-063号	51,316.00	106,233.00	270,000.00	25,416.00	0.15	3,812.40	0.21	800.60
	综合楼面地价					1			6,938.39

g.滨海新区塘沽塘黄路(郑庄子村新河集团京煤集团)地块区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总地 价(万元)	评估楼面 价格(元/ 平米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	津滨高(挂) 2018-6	滨海新区	57,991.08	40,708.75	7,019.83	0.25	1,754.96	0.95	1,667.21
2	津滨高(挂) 2018-5-A	滨海新区	62,559.02	45,574.95	7,285.11	0.25	1,821.28	0.95	1,730.21
3	津滨高(挂) 2018-4-A	滨海新区	52,091.16	35,656.14	6,844.95	0.3	2,053.49	0.95	1,950.82
4	津滨高(挂) 2018-4-B	滨海新区	7,586.00	4,482.22	5,908.55	0.2	1,181.71	0.95	1,122.62
	综合楼面地价					1			6,470.86

h.天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总地 价(万元)	评估楼面 价格(元/ 平米)	权 重	计算权重 (元/平 米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	津滨港 (挂)2017-1 号	57,199.70	114,399.40	213,255.00	18,641.27	0.6	11,184.76	0.4	4,473.91
2	津滨中(挂) 2017-1 号	35,200.00	70,400.00	109,390.00	15,538.35	0.4	6,215.34	0.3	1,864.60
	综合楼面地价					1			6,338.51

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天津市国土资源和房屋管理局文件(津国土房用〔2017〕19 号)结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (5%) 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

项目	性质		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
新塘公司土地整理储备项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	7,016.75	7,367.59	7,735.97	8,122.77	8,528.90	8,955.35
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	4,341.34	4,558.41	4,786.33	5,025.65	5,276.93	5,540.78
滨海新区开发区中区轻二路(南港轻工城)地块	工业	土地单价 (元/m ²)	455.00	477.75	501.64	526.72	553.06	580.71
滨海新区开发区南海路(泰达人才)地块	商业	楼面地价 (元/m ²)	3,375.92	3,544.72	3,721.95	3,908.05	4,103.45	4,308.62
滨海新区开发区东海路(时尚广场菜市场)地块	商业	楼面地价 (元/m ²)	11,151.09	11,708.64	12,294.08	12,908.78	13,554.22	14,231.93
于家堡片区组团地块-8	商业	楼面地价 (元/m ²)	14,081.20	14,785.26	15,524.52	16,300.75	17,115.79	17,971.58
滨海新区高新区王顶堤项目地块	商业	楼面地价 (元/m ²)	6,938.39	7,285.31	7,649.58	8,032.05	8,433.66	8,855.34
滨海新区塘沽塘黄路(河头村二期)地块	工业	土地单价 (元/m ²)	560.00	588.00	617.40	648.27	680.68	714.72
滨海新区塘沽塘黄路(郑庄子村新河集团京煤集团)地块	住宅	楼面地价 (元/m ²)	6,470.86	6,794.40	7,134.12	7,490.83	7,865.37	8,258.64
	工业	土地单价 (元/m ²)	560.00	588.00	617.40	648.27	680.68	714.72
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	6,338.51	6,655.43	6,988.20	7,337.61	7,704.49	8,089.72
	工业	土地单价 (元/m ²)	645.00	677.25	711.11	746.67	784.00	823.20

(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 增速（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 2018 年天津市 GDP 增幅（5%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	新塘公司土地整理储备项目	278,789.51	292,728.99	307,365.44	322,733.71	338,870.39	355,813.91
2	塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	156,436.84	164,258.69	172,471.62	181,095.20	190,149.96	199,657.46
3	滨海新区开发区中区轻二路(南港轻工城)地块	5,608.75	5,889.19	6,183.65	6,492.83	6,817.47	7,158.34
4	滨海新区开发区南海路(泰达人才)地块	5,675.36	5,959.13	6,257.08	6,569.94	6,898.44	7,243.36
5	滨海新区开发区东海路(时尚广场菜市场)地块	1,734.66	1,821.40	1,912.47	2,008.09	2,108.49	2,213.92
6	于家堡片区组团地块-8	239,309.99	251,275.49	263,839.27	277,031.23	290,882.79	305,426.93
7	滨海新区高新区王顶堤项目地块	62,167.98	65,276.38	68,540.20	71,967.21	75,565.57	79,343.85
8	滨海新区塘沽塘黄路(河头村二期)地块	6,675.97	7,009.77	7,360.26	7,728.27	8,114.69	8,520.42
9	滨海新区塘沽塘黄路(郑庄子村新河集团京煤集团)地块	195,083.05	204,837.21	215,079.07	225,833.02	237,124.67	248,980.90
10	天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	169,125.87	177,582.16	186,461.27	195,784.33	205,573.55	215,852.22
	土地出让收入	1,120,607.99	1,176,638.39	1,235,470.31	1,297,243.82	1,362,106.01	1,430,211.32

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
增幅 4.5%

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	新塘公司土地整理储备项目	278,789.51	291,335.04	304,445.12	318,145.15	332,461.68	347,422.45
2	塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	156,436.84	163,476.50	170,832.94	178,520.43	186,553.84	194,948.77
3	滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块	5,608.75	5,861.14	6,124.89	6,400.51	6,688.54	6,989.52
4	滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块	5,675.36	5,930.75	6,197.63	6,476.53	6,767.97	7,072.53
5	滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	1,734.66	1,812.72	1,894.30	1,979.54	2,068.62	2,161.71
6	于家堡片区组团地块-8	239,309.99	250,078.94	261,332.50	273,092.46	285,381.62	298,223.79
7	滨海新区高新区王顶堤项目地块	62,167.98	64,965.54	67,888.99	70,943.99	74,136.47	77,472.61
8	滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块	6,675.97	6,976.39	7,290.33	7,618.39	7,961.22	8,319.48
9	滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块	195,083.05	203,861.79	213,035.57	222,622.17	232,640.17	243,108.98
10	天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	169,125.87	176,736.53	184,689.67	193,000.71	201,685.74	210,761.60
	土地出让收入	1,120,607.99	1,171,035.35	1,223,731.94	1,278,799.88	1,336,345.87	1,396,481.44

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
增幅 4%

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	新塘公司土地整理储备项目	278,789.51	289,941.09	301,538.74	313,600.28	326,144.30	339,190.07
2	塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	156,436.84	162,694.32	169,202.09	175,970.17	183,008.98	190,329.34
3	滨海新区开发区中 区轻二路（南港轻工 城）地块	5,608.75	5,833.10	6,066.42	6,309.08	6,561.44	6,823.90
4	滨海新区开发区南 海路（泰达人才）地 块	5,675.36	5,902.37	6,138.47	6,384.01	6,639.37	6,904.94
5	滨海新区开发区东 海路（时尚广场菜市 场）地块	1,734.66	1,804.05	1,876.21	1,951.26	2,029.31	2,110.48
6	于家堡片区组团地 块-8	239,309.99	248,882.39	258,837.69	269,191.20	279,958.84	291,157.20
7	滨海新区高新区王 顶堤项目地块	62,167.98	64,654.70	67,240.89	69,930.52	72,727.74	75,636.85
8	滨海新区塘沽塘黄 路（河头村二期）地 块	6,675.97	6,943.01	7,220.73	7,509.56	7,809.94	8,122.34
9	滨海新区塘沽塘黄 路（郑庄子村新河集 团京煤集团）地块	195,083.05	202,886.38	211,001.83	219,441.90	228,219.58	237,348.36
10	天津滨海新区临港 经济区北区中欧经 济发展区地块	169,125.87	175,890.90	182,926.54	190,243.60	197,853.34	205,767.47
	土地出让收入	1,120,607.99	1,165,432.31	1,212,049.60	1,260,531.59	1,310,952.85	1,363,390.96

(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 2018 年天津市 GDP 增幅 (5%)

天津市滨海新区十块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新塘 组团胡家园 示范区建设 项目	滨海新区中 区轻二路 (南港轻 工城)地块	滨海新区开 发区南海 路(泰达 人才)地 块	滨海新区开 发区东海路 (时尚广场 菜市场)地 块	于家堡片 区组团地 块8	滨海新区王 高新项目 地块	滨海新区黄 塘沽塘头村 二期)地块	滨海新区黄 塘沽(郑庄子 村新河集 团)地块	天津滨海 新区临港 经济区北 区中欧经 济发展区 地块	合计
一	出让土地回款	355,813.91	199,657.46	7,158.34	7,243.36	2,213.92	305,426.93	79,343.85	8,520.42	248,980.90	215,852.22	1,430,211.32
二	用于资金平衡 土地相关收益	305,767.14	199,657.46	7,158.34	5,911.85	1,914.22	271,408.31	66,378.90	7,753.58	213,438.87	185,588.02	1,264,976.69
1	土地出让收入	355,813.91	199,657.46	7,158.34	7,243.36	2,213.92	305,426.93	79,343.85	8,520.42	248,980.90	215,852.22	1,430,211.32
2	四项基本政策 成本	18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00		13,133.75	10,837.50	55,129.03
3	政府收益 (1*25%)	88,953.48			1,810.84	553.48	76,356.73	19,835.96	2,130.11	62,245.23	53,963.06	305,848.88
4	政策性基金 (3*36%)	32,023.25			651.90	199.25	27,488.42	7,140.95	766.84	22,408.28	19,426.70	110,105.60

单位: 万元

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新塘 组团家园 示范区建设 项目	滨海新区中 区轻二路 (南港轻工 城)地块	滨海新区开 发区南海路 (时尚广场 菜市场)地 块	于家堡片 区组团地 块-8	滨海新区王 高新区顶 堤项目地 块	滨海新区黄 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区黄 塘沽塘黄 路(郑庄子 村新河集 团京煤集 团)地块	天津滨海 新区临港 经济区北 区中欧经 济发展区 地块	合计
5	可返还土地成本 (1-2-3)	248,836.91	199,657.46	7,158.34	1,559.99	222,540.00	53,683.88	6,390.32	173,601.93	151,051.67	1,069,233.41
6	可返还政府收益 (3-4)	56,930.23			354.23	48,868.31	12,695.02	1,363.27	39,836.94	34,536.36	195,743.28
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	305,767.14	199,657.46	7,158.34	1,914.22	271,408.31	66,378.90	7,753.58	213,438.87	185,588.02	1,264,976.69

四项基本政策成本

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新 塘组团胡 家园示范 区建设项 目	滨海新区开 发区中心 二路（南 港轻工城）地 块	滨海新区开 发区南海路 （泰达人才） 地块	滨海新区开 发区东尚 海路（时尚 广场菜市 场）地块	滨海新区 于家堡 片区组团 地块-8	滨海新区高 新区王顶 堤项目 地块	滨海新区黄 塘沽塘黄 路（河头村 二期）地块	滨海新区塘 沽塘黄路（郑 庄子村新河 集团京煤集 团）地块	天津滨海新区 临港区 北区内 中欧经济 发展区 地块
1	铁路建设费	3,720.00			74.40	44.45	412.00	896.00		2,647.93	3,000.00
2	市政基础设施 建设费	10,330.32			437.09	40.45	4,418.70	2,688.00		7,573.09	6,337.50

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新 塘组团胡 家园示范 区建设项 目	滨海新区开 发区中路 轻工业地 块	滨海新区开 发区南海 路(泰达人 才)地块	滨海新区开 发区东尚 海路(时尚 广场菜市 场)地块	滨海新区 于家堡组 片区团地 块-8	滨海新区高 新区王堤 项目地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块
3	市容环境管 理维护费	3,973.20			168.11	15.56	1,699.50	1,344.00				2,912.73	1,500.00
4	平衡费							896.00					
合计		18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00				13,133.75	10,837.50

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

天津市滨海新区十块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新 塘组团胡 家园示范 区建设项 目	滨海新区开 发区中路 轻工业地 块	滨海新区开 发区南海 路(泰达人 才)地块	滨海新区开 发区东尚 海路(时尚 广场菜市 场)地块	滨海新区 于家堡组 片区团地 块-8	滨海新区高 新区王堤 项目地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块	滨海新区 塘沽塘黄 路(河头村 二期)地块
一	出让土地回款	347,422.45	194,948.77	6,989.52	7,072.53	2,161.71	298,223.79	77,472.61	8,319.48	243,108.98	210,761.60	1,396,481.44	10,837.50
二	用于资金平衡 土地相关收益	298,130.91	194,948.77	6,989.52	5,756.40	1,866.70	264,853.45	64,676.08	7,570.72	208,095.42	180,955.55	1,233,843.53	10,837.50

单位：万元

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新塘 组团胡家园 示范区建设 项目	滨海新区中 开发区二 路(南港轻 工业城)地块	滨海新区南 路(泰达 人才)地 块	滨海新区开 发区东海路 (时尚广场 菜市场)地 块	于家堡片 区组团地 块-8	滨海新区王 高顶项目 地块	滨海新区塘 沽塘头村 二期)地块	滨海新区塘 沽(郑庄子 村新河集 团京煤集 团)地块	天津滨海 新区临港 经济区北 区中欧经 济发展区 地块	合计
1	土地出让收入	347,422.45	194,948.77	6,989.52	7,072.53	2,161.71	298,223.79	77,472.61	8,319.48	243,108.98	210,761.60	1,396,481.44
2	四项基本政策 成本	18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00	-	13,133.75	10,837.50	55,129.03
3	政府收益 (1*25%)	86,855.61			1,768.13	540.43	74,555.95	19,368.15	2,079.87	60,777.24	52,690.40	298,635.79
4	政策性基金 (3*36%)	31,268.02			636.53	194.55	26,840.14	6,972.54	748.75	21,879.81	18,968.54	107,508.88
5	可返还土地成 本 (1-2-3)	242,543.32	194,948.77	6,989.52	4,624.79	1,520.83	217,137.64	52,280.46	6,239.61	169,197.98	147,233.70	1,042,716.62
6	可返还政府收 益 (3-4)	55,587.59			1,131.60	345.87	47,715.81	12,395.62	1,331.12	38,897.44	33,721.86	191,126.90
7	用于资金平衡 土地相关收益 (5+6)	298,130.91	194,948.77	6,989.52	5,756.40	1,866.70	264,853.45	64,676.08	7,570.72	208,095.42	180,955.55	1,233,843.53

四项基本政策成本

单位: 万元

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新 塘组团范 区建设项 目	滨海新区开 发区中路 二路(南港 轻工城)地 块	滨海新区开 发区南海 路(泰达人 才)地块	滨海新区开 发区东尚 海路(时 广场菜市 场)地块	于家堡 片区组 团地块-8	滨海新区高 新区王 堤项目 地块	滨海新区 塘沽塘 路(河头村 二期)地块	滨海新区塘 沽塘黄路(郑 庄子村新河 集团京煤集 团)地块	天津滨海新区临港经 济区北区中欧经济发 展区地块
1	铁路建设费	3,720.00			74.40	44.45	412.00	896.00		2,647.93	3,000.00
2	市政基础设施 建设费	10,330.32			437.09	40.45	4,418.70	2,688.00		7,573.09	6,337.50
3	市容环境管 理维护费	3,973.20			168.11	15.56	1,699.50	1,344.00		2,912.73	1,500.00
4	平衡费							896.00			
	合计	18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00		13,133.75	10,837.50

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

天津市滨海新区十块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位: 万元

单位：万元

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新塘 组团家园建 设示范区项 目	滨海新区开 发区中二路 （南港轻工 城）地块	滨海新区开 发区南海路 （泰达人才 ）地块	滨海新区开 发区东海路 （时尚广场 菜市场）地 块	于家堡片 区组团地 块-8	滨海新区高 新区王顶堤 项目地块	滨海新区塘 沽塘黄路（ 河头村二期 ）地块	滨海新区塘 沽塘黄路（ 郑庄子村新 河集团）地 块	滨海新区塘 沽塘黄路（ 郑庄子村新 河集团）地 块	天津滨海 新区临港区 北中经济区 发展区地块	合计
—	出让土地回款	339,190.07	190,329.34	6,823.90	6,904.94	2,110.48	291,157.20	75,636.85	8,122.34	237,348.36	205,767.47	1,363,390.96	
—	用于资金平衡 土地相关收益	290,639.44	190,329.34	6,823.90	5,603.89	1,820.09	258,422.85	63,005.54	7,391.33	202,853.26	176,410.90	1,203,300.54	
1	土地出让收入	339,190.07	190,329.34	6,823.90	6,904.94	2,110.48	291,157.20	75,636.85	8,122.34	237,348.36	205,767.47	1,363,390.96	
2	四项基本政策 成本	18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00		13,133.75	10,837.50	55,129.03	
3	政府收益 （1*25%）	84,797.52			1,726.24	527.62	72,789.30	18,909.21	2,030.59	59,337.09	51,441.87	291,559.43	
4	政策性基金 （3*36%）	30,527.11			621.44	189.94	26,204.15	6,807.32	731.01	21,361.35	18,519.07	104,961.40	
5	可返还土地成 本（1-2-3）	236,369.03	190,329.34	6,823.90	4,499.10	1,482.41	211,837.70	50,903.64	6,091.76	164,877.52	143,488.11	1,016,702.51	
6	可返还政府收 益（3-4）	54,270.41			1,104.79	337.68	46,585.15	12,101.90	1,299.57	37,975.74	32,922.80	186,598.04	
7	用于资金平衡 土地相关收益 （5+6）	290,639.44	190,329.34	6,823.90	5,603.89	1,820.09	258,422.85	63,005.54	7,391.33	202,853.26	176,410.90	1,203,300.54	

四项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	新塘公司 土地整理 储备项目	塘沽区新 塘组团胡 家园示范 区建设项 目	滨海新区开 发区中区轻 二路（南港 轻工城）地 块	滨海新区开 发区南海路 （泰达人才） 地块	滨海新区 开发区东 海路（时尚 广场菜市 场）地块	于家堡 片区团块 -8	滨海新区 高新区 堤王项目 地块	滨海新区 塘沽塘黄 路（河头村 二期）地块	滨海新区塘 沽塘黄路（郑 庄子村新河 集团京煤集 团）地块	天津滨海新区临港经济 区北区中欧经济发展区 地块
1	铁路建设费	3,720.00			74.40	44.45	412.00	896.00		2,647.93	3,000.00
2	市政基础设施 建设费	10,330.32			437.09	40.45	4,418.70	2,688.00		7,573.09	6,337.50
3	市容环境管 理维护费	3,973.20			168.11	15.56	1,699.50	1,344.00		2,912.73	1,500.00
4	平衡费							896.00			
合计		18,023.52			679.61	100.45	6,530.20	5,824.00		13,133.75	10,837.50

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，用于资金平衡土地相关收益为 1,264,976.69 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，用于资金平衡土地相关收益为 1,233,843.53 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，用于资金平衡土地相关收益为 1,203,300.54 万元。

（四）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，本次评价的天津市滨海新区十个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(5%)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。



营业执照

(副本)

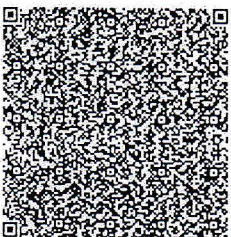
统一社会信用代码

911201027182424983

名称 天津倚天会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 天津市河东区富民路街西台大街38号（棉三创意街区1-208-3）
法定代表人 彭志国
注册资本 伍佰万元人民币
成立日期 一九九九年十一月二十六日
营业期限 1999年11月26日至 2024年11月25日

经营范围

服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、建设工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品、自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）



登记机关

此复印件与原件核对相符

年

月

2016

年

09

月

18

日

委托方经办人

审核人

