

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题: 2018年青岛市(本级)土地储备专项
债券- 2018年青岛市政府专项债券
(七期) 项目收益与融资自求平衡方
案 财务评价报告

报告文号: 尤振会专审字[2018]第01-0242号

客户名称: 青岛市土地储备整理中心

报告时间: 2018-08-15

签字注册会计师: 范金礼 (CPA: 370200090003)

姜晓俊 (CPA: 370200091653)



0105322018091406003208

报告文号: 尤振会专审字[2018]第01-0242号

事务所名称: 尤尼泰振青会计师事务所有限公司

事务所电话: 13808957928

传真: 0532-85921376

通讯地址: 青岛市香港中路169号天虹大厦6楼

电子邮件: qdzhenqing@126.com

防伪查询网址: <http://sdcpaqpfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2018 年青岛市（本级）土地储备专项债券— 2018 年青岛市政府专项债券（七期） 项目收益与融资自求平衡方案 财务评价报告

尤振会专审字[2018]第 01-0242 号

青岛市土地储备整理中心：

我们审核了后附的青岛市土地储备整理中心编制的《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》。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》。青岛市土地储备整理中心等对编制的土地储备项目资金平衡方案和及其所依据的各项假设负责。

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估算提供合理基础。而且，我们认为，该《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照相关规定进行了列报。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。

现将青岛市市内三区土地储备专项债券方案总体评价报告如下：

一、项目概述

青岛市市内三区土地储备项目包括青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目、青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目和青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目。

1、宏观市场分析

(1) 青岛市经济环境

2003-2016 年青岛市生产总值及增幅情况



根据青岛市统计局统计数据显示，青岛市 2017 年实现生产总值 11,037.28 亿元，按可比价格计算，增长 7.50%。其中，第一产业增加值 380.97 亿元，增长 3.20%；第二产业增加值 4,546.21 亿元，增长 6.80%；第三产业增加值 6,110.10 亿元，增长 8.40%。三次产业比例为 3.4:41.2:55.4。

青岛市 2017 年一般公共预算收入 1,157.10 亿元，增长 7.10%，其中，税收收入完成 823.90 亿元，增长 11.40%，高于一般公共预算收入增速 4.30 个百分点，税收收入占一般公共预算收入比重为 71.20%，较上年提高 2.00 个百分点。一般公共预算收入中的增值税 309 亿元，增长 31.70%；企业所得税 146.50 亿元，增长 18.00%。

青岛市 2017 年固定资产投资达 7,777.10 亿元，增长 7.40%。第三产业投资步伐加快，成为带动投资增长的重要支撑，完成投资 4,542 亿元，增长 22.50%，增速高于青岛市固定资产投资 15.10 个百分点。青岛市总投资 10 亿元以上在建产业类项目 153 个，比上年增加 59 个，完成投资 2,014.40 亿元，增长 60.10%。

截至 2017 年 12 月末，青岛市金融机构本外币各项存贷款余额分别达到 15,129 亿元和 14,388 亿元，新增存贷款分别为 456 亿元和 1,437 亿元。保险、证券等行业也呈快速增长态势，青岛市保费收入 396.70 亿元，增长 18.10%。在财富管理金融综合改革试验区建设方面，青岛市成功举办 2017 青岛·中国财富论坛，新增境内外上市公司 5 家、新三板挂牌公司 22 家、蓝海股权交易中心挂牌企业 321 家。

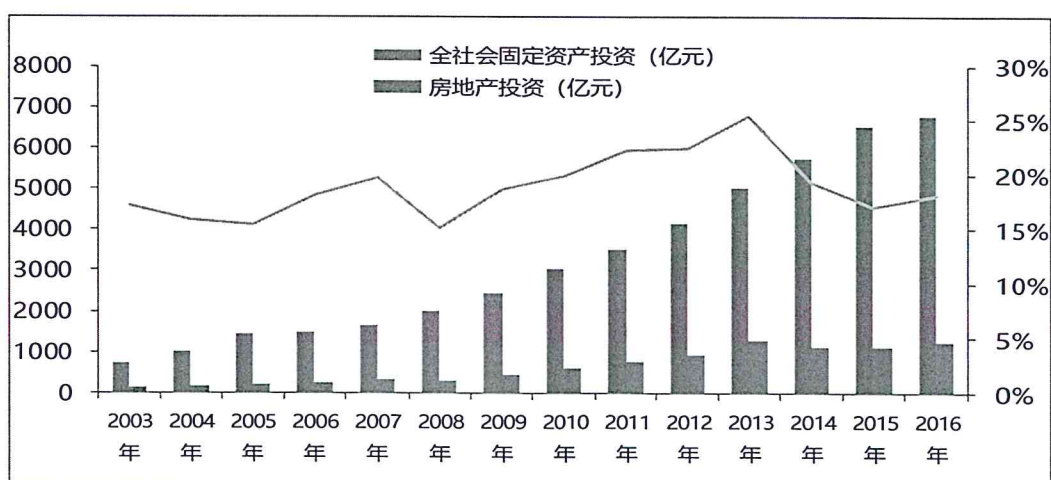
青岛市 2017 年居民消费价格总水平上涨 2.00%，涨幅比上年回落 0.50 个百分点，12 月份同比上涨 2.50%。其中，食品价格下降 0.40%，非食品价格上涨 2.60%；消费品价格上涨 1.20%，服务价格上涨 3.40%。

总体来说，青岛市的经济发展呈现出勃勃生机，经济发展前景较为乐观。近年来青岛市政府在基础设施方面的大力投资，给青岛市各行各业尤其是房地产行业带来最为直接的发展契机和动力。预计未来几年青岛市的楼市将会有一段持续、平稳的良好局面。

（2）青岛房地产走势

青岛市房地产市场起步于 1993 年，据《房产志》数据显示，1980-1990 年间，房地产开发投资资金达到 18.30 亿元，住房竣工面积 439.20 万平方米；1991-1995 年间，房地产开发投资完成 146.60 亿元；1996-2000 年，房地产开发投资达到 281.40 亿元，2001 年一年完成投资 85.36 亿元，2002 年达到 99.75 亿元，2003 年是 149.08 亿元，每年的递增速度都是两位数增长，房地产取得了令人瞩目的发展。

2003-2016 年青岛全社会固定资产投资及房地产投资情况



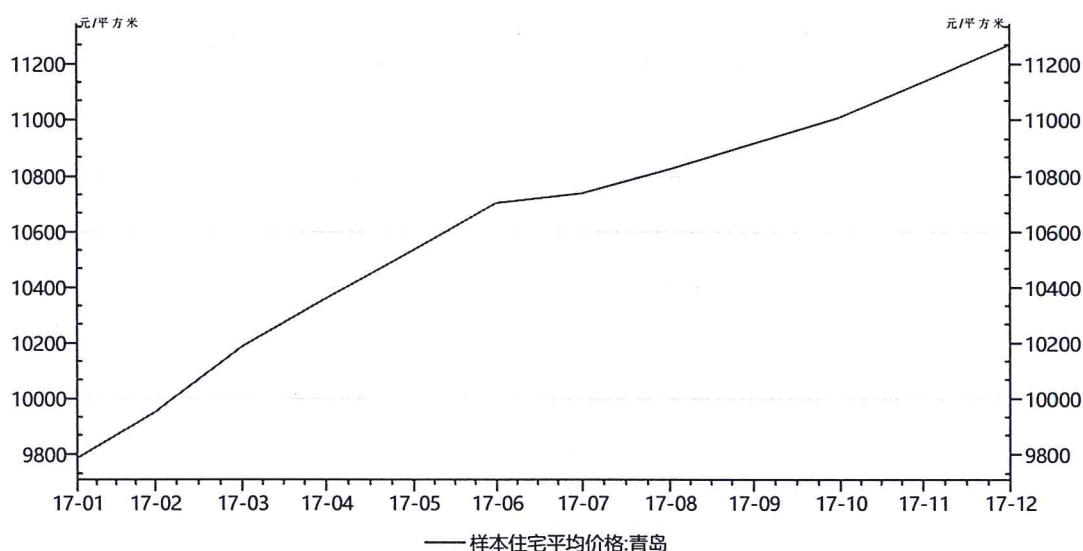
2017 年青岛市房地产市场运行状况可概括如下:

2017 年青岛新建商品房成交 188295 套,成交面积为 20,340,279.35 m²,同比下降 11.10%和 10.72%。住宅方面,2017 年青岛新建商品住宅成交 151871 套,成交面积为 16,949,534.41 m²,同比下降 19.43%和 16.66%。

依据区成交情况来看,2017 年青岛楼市成交呈现多点开花的局面,尤其是近郊四大片区成交强劲,撑起青岛楼市的半边天。2017 年胶南成交 34168 套新建商品房,成交面积为 3,383,858 m²,高居 2017 年青岛楼市各片区新建商品房成交面积排行榜的首位;胶州其次,成交 28056 套,成交面积为 2,992,097.70 m²;城阳 2017 年新建商品房成交 26716 套,成交面积为 2,813,156.89 m²,位列第三,新成立的即墨区楼市成交后来居上,成交 21832 套,成交 2,492,134.99 m²,位列第四。

2017 年市南区成交面积为 177,724.16 m²,同比下降 56.91%,成为成交面积降幅最大的片区,涨幅最大的片区则是莱西市,新建商品房成交面积同比上涨 29.26%。

从各月成交情况来看,2017 年青岛新建商品房成交最高的月份是 4 月份,成交面积为 2,000,142.57 m²,成交第二的月份是 3 月份,成交 1,956,611.55 m²。



数据来源: Wind

根据青岛新闻网数据显示,2017 年青岛新建商品房(包括住宅、商业用房和其他建筑物)成交均价为 11,407 元/m²,同比上涨 20.07%,其中新建商品住宅的成交均价为 10,736 元/m²,同比上涨 18.88%。

相比 2016 年,青岛各片区新建商品房均价同比均上涨,李沧区涨幅最大,2017 年李沧区新建商品房均价为 18,537 元/m²,同比上涨 53.89%,平度市涨幅最小,2017 年平度市新建商品房均价为 5,642 元/m²,同比上涨 4.12%。

从各区成交均价来看，2017 年青岛新建商品房成交均价呈现涨势，最低月份为 2 月份，成交均价为 10,026 元/m²，最高月份为 12 月份，成交均价达到 13,539 元/m²，除 7 月份外，2017 年青岛新建商品房均价一路上涨。

总体来看，青岛市房地产市场较为火热，购置房产需求比较旺盛。

（3）政策环境

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧多主体供应、多渠道保障转变，限购、限贷、限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。

青岛市房地产业取得了巨大发展的同时，针对房地产火热的情况，政府监管部门加大了对房地产业的规范化管理，推出了不少新的管理政策，限贷、限售、限价政策相继实施。政策叠加使得需求端得到抑制，房价数据趋稳，从宏观上加强对青岛市房地产市场的宏观调控，稳定市场预期。

总体来说，在各项法规政策的宏观调控下，青岛市房地产市场将保持平稳的发展态势。

2、青岛市市内三区土地储备项目简介

（1）青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目

项目宗地位于青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路以南。青岛市市南区是青岛市的政治、文化、金融中心，青岛市人民政府所在地，以“红瓦绿树”“欧陆风情”成为著名的海滨游览胜地，是青岛经济最发达的区域，团岛。团岛则位于青岛市政治、经济的核心区市南区的西部，毗邻青岛曾经最繁华的商业街——中山路。虽然中山路商业街已经没法与高楼林立的香港中路商圈相比，但中山路沉淀着历史质感与充满欧式风情的古建筑群还是为这里源源不断地带来人气，中山路也一直以来都是各地观光客们必到的旅游景点之一。

根据项目宗地所在区域的现状条件，未来发展趋势和自身的定位、交通、景观、用地规模等条件，本项目的定位为现代、休闲的城市花园居住小区，项目靠近青岛中山路商圈，人流较大。附近公共设施完善，周边超市、宾馆、小型超市、便利店、会所、餐饮设施均一应俱全，将实现街区宜居、宜业、宜商、宜游。

根据青岛市市南区人民政府提供的相关资料，宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地规划占地面积为 25,683 m²，总建筑面积 124,633 m²。其中，地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目

项目宗地位于青岛中央商务区范围内，福州路以西，绍兴路以东，辽阳西路以南，敦化路以北围合区域。为引进北大燕园优质教育资源，拟投资建立集高端 K12 学校、科教大厦、高端英才公寓为一体的北大燕园绿色科教产业园项目。项目预计于 2020 年全部建设完工并交付使用，项目整体占地面积约为 91.71 亩，其中项目内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²。宗地内住宅地块可出让土地规划占地面积为 25,300 m²。

（3）青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目

项目宗地位于青岛市李沧区汉川路以东、金水河以西、金水路以南、规划 I4-2 地块以北。为促进青岛中心城市的发展，李沧区作为青岛重要市区之一，2017 年政府工作报告提出推动经济创新发展，建设宜业李沧。着重从产业、载体、人才等方面入手，瞄准高端方向，形成创新驱动的发展模式。培育高端产业。以网络信息、新金融、设计研发、影视文化为主导，以生物医药、新能源、新材料、高端装备制造等为支撑，形成“4+N”为主的产业体系。打造高端载体。加快建设青岛国际院士港、亚马逊 AWS 联合创新中心等新兴产业项目。实施创新载体“双十工程”，建成 10 个国家级重点实验室和 10 个科研院所或工程、技术中心。新增创业孵化空间 10 万平方米以上。集聚高端人才。实施“十百千”人才计划，以青岛国际院士港为主要依托，用三到五年时间，集聚 10 名世界级顶尖人才及团队，引进 100 名国内外知名院士，带动 1000 名长江学者、国家杰青、“千人计划”专家及博士、博士后集聚李沧。

突出产业结构转型，持续增强发展动能。以重点项目为支撑，以载体建设为保障，以高端新兴产业为抓手，加快经济转型升级。重点建设高层次载体。青岛国际院士港入驻院士达到 30 名，完善软硬件配套，积极打造智慧港区；规划建设国际国内首创的院士双创中心，加快院士科研成果转化步伐。

为加快推进新旧动能转换，实现李沧区 2018 年 GDP 增长 9% 左右的目标，李沧区 2018 年政府工作报告指出将以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能转换，认真落实“创新+三个更加”目标要求和“一三三五”工作举措，以构筑创新发展“18844”工作格局为核心，扎实推进全区百项重点工作，坚定不移突出“重点”、攻克“难点”、打造“亮点”、创造“高点”，奋力建设宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区。

2018 年李沧区聚力打造发展平台，提高经济发展质量。把创新作为引领发展的第一动力，充分整合各方资源，精准发力八个产业平台，努力在创新发展中走在全市前列。

即：打造青岛国际院士港——国际科创平台、打造丝路协创中心——国际多元交流平台、打造军民融合中心——军民融合平台、打造亚马逊 AWS 联合创新中心——数字经济平台、打造产业创新金融中心——资本运作平台、打造影视文化中心——文化经济平台、打造邮政跨境电商中心——精品精致消费平台以及打造地下空间开发研究中心——城建设计平台。

根据青岛市李沧区人民政府提供的相关资料，宗地内地块土地规划占地面积为 126,623 m²，地上建筑面积 477,530 m²，包括 I1 地块、I2 地块、I3 地块、I4-1 地块的开发。土地一级开发整理一期工程拟于 2017 年 2 月动工，计划 2019 年 1 月基本完成。宗地内地块可出让土地规划占地面积为 126,623 m²。具体指标为：

I1 地块规划占地面积 68,813 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 254,608 m²，包括商业建筑面积 50,922 m²、人才公寓建筑面积 203,686 m²；

I2 地块规划占地面积 24,776 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 91,671 m²，包括商业建筑面积 18,334 m²、人才公寓建筑面积 73,337 m²；

I3 地块规划占地面积 21,752 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地，规划建筑面积 80,482 m²，全部为商业建筑面积；

I4-1 地块规划占地面积 11,282 m²，规划容积率为 4.5，规划用途为工业用地，规划建筑面积 50,769

m²，全部为工业建筑面积。。

3、筹资方式

青岛市市内三区土地储备项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的土地储备专项债券的方式完成项目筹资。

二、编制基础

青岛市土地储备整理中心依据青岛市市南区人民政府提供的《南岛组团大地块二期土地储备项目资金平衡方案》、青岛市市北区人民政府提供的《北大燕园绿色科教产业园土地储备项目资金平衡方案》、青岛市李沧区人民政府提供的《青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目融资金平衡方案》编制的《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》，编制以合理预期为基础，根据我国有关法律、法规、政策和所在地区的社会经济环境现实状况、物价指数情况以及项目本身所必需的相关人力、财力、物力及其其他相关资源等预测资料进行的编制。编制该平资金衡方案需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到预测期内相关信息的披露。

三、基本假设

- 1、所遵循的我国有关法律、法规、政策和所在地区的社会经济环境仍如现实状况，无重大变化；
- 2、涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；
- 3、涉及的行业市场状况无重大变化；
- 4、预期执行计划等能如期实现，无重大变化；
- 5、预测期内的经营运作，不会受到人力、能源、原材料等严重短缺的不利影响；
- 6、预测期内所需的相关人力、财力、物力及其其他相关资源不发生重大变化；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对造成的重大不利影响。

四、评价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 4、《青岛市国土资源和房屋管理局关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告》（青土资房（土登公）字 19 号）；
- 5、《青岛市人民政府办公厅关于进一步加强城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（青政办发〔2014〕20 号）；
- 6、《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发〔2016〕16 号）
- 7、《青岛市市内三区基准地价使用手册》（2016 年）；
- 8、财政部 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号）
- 9、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；
- 10、财政部《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)

11、青岛德润土地房地产评估咨询有限公司出具的（青岛）德润（2018）（估）字第 050 号土地估价报告

12、青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告

13、青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告

14、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知。

五、评价要素

2017 年财政部和国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券，同年财政部公布《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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（1）资金充足性

青岛市市内三区土地储备项目以青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目、青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目和青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础。通过对青岛市土地储备整理中心编制的《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，在暂不考虑债券发行手续费，债券利率暂按 4.00%（年化），按年支付利息，到期后一次性偿还本金的情况下，青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息，资金覆盖率（静态）可达到 1.6016 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

测算表格及相关数据详见报告附表。

（2）资金稳定性

根据青岛市市内三区土地储备项目的土地储备专项债券发行计划，债券发行总金额为 140,000 万元，其中青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目的发行金额为 50,000.00 万元，青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目的发行金额为 20,000.00 万元，青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目的发行金额为 70,000.00 万元，期限全部为 5 年。

根据青岛市土地储备整理中心提供的相关数据，本债券对应地块涉及的土地出让总收入为 269,069.55 万元，在土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块地储备专项债券还本付息的规模。

六、总体评价

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，认为青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项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。同时，青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息的规模，能够满足土地储备专项债券发行还本付息的要求。

综上所述，在土地出让总收入扣除有关税费后优先对土地储备专项债券还本付息的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分青岛市市内三区土地储备项目的资金需求应当是现阶段较优的资金解决方案。

本审核报告仅供青岛市土地储备整理中心本次向财政部门申请发行土地储备专项债券资金事项之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本审核报告作为青岛市土地储备整理中心本次向财政部门申请发行土地储备专项债券资金事项所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：青岛市市内三区土地储备项目融资平衡分析表

青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案



中国注册会计师: 马晓俊
370200091653

中国注册会计师: 范佳礼
370200090000

二〇一八年八月十五日



附表：青岛市市内三区土地储备项目融资平衡分析表

根据青岛市土地储备整理中心编制的《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》中的资金收支数据，暂不考虑债券发行手续费，债券利率暂按 4.00%（年化），按年支付利息，到期后一次性偿还本金。青岛市市内三区土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息，资金覆盖率（静态）可达到 1.6016 倍。

青岛市市内三区土地储备项目融资平衡分析表

单位：人民币万元

项目	取值	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
融资债券资金流入		140,000.00					140,000.00
债券资金成本流出（年化）	4.0000%	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-28,000.00
土地整理流入						269,069.55	269,069.55
债券资金偿还流出						-140,000.00	-140,000.00
自有资金调剂		5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	-22,400.00	-
土地整理费用支付		-140,000.00					-140,000.00
现金净流入		-	-	-	-	101,069.55	101,069.55
折现系数（不计）		1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.0000
现金净流量	101,069.55	-	-	-	-	101,069.55	101,069.55

债券本息覆盖率（静态）：1.6016。

青岛市市内三区土地储备项目 资金平衡方案

项目名称：南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园、
青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备
项目

编制单位：青岛市土地储备整理中心编制

时 间：二零一八年八月十五日

青岛市市内三区土地储备项目 资金平衡方案

我中心依据市内三区政府提供的各土地储备项目融资平衡方案(市南区南岛组团大地块二期、市北区北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期)，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）等有关规定要求，编制了《青岛市市内三区土地储备项目融资平衡方案》。现将项目融资平衡方案有关情况报告如下：

一、项目名称及与运作方式

1、项目名称：

市南区南岛组团大地块二期、市北区北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目（以下简称项目）。

2、运作方式：

项目拟使用的土地储备专项债券资金 140,000 万元，使用期间为五年，按年度支付利息，到期一次性偿还本金。具体为：

市南区南岛组团大地块二期项目项目拟使用自有资金 231.03 万元，申用土地储备专项债券资金 50,000 万元；

市北区北大燕园绿色科教产业园项目拟使用自有资金 35,641.13 万元（由土地整理公司已先行支付），申用土地储备专项债券资金 20,000 万元；

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目拟使用自有资金 5,932.63 万元，申用土地储备专项债券资金 70,000 万元。

项目宗地内土地使用权出让收入扣除有关税费后予以优先偿还土地

储备专项债券本息。

二、项目概况

1、青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目

项目宗地位于青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路以南。青岛市市南区是青岛市的政治、文化、金融中心，青岛市人民政府所在地，以“红瓦绿树”“欧陆风情”成为著名的海滨游览胜地，是青岛经济最发达的区域，团岛。团岛则位于青岛市政治、经济的核心区市南区的西部，毗邻青岛曾经最繁华的商业街——中山路。虽然中山路商业街已经没法与高楼林立的香港中路商圈相比，但中山路沉淀着历史质感与充满欧式风情的古建筑群还是为这里源源不断地带来人气，中山路也一直以来都是各地观光客们必到的旅游景点之一。

根据项目宗地所在区域的现状条件，未来发展趋势和自身的定位、交通、景观、用地规模等条件，本项目的定位为现代、休闲的城市花园居住小区，项目靠近青岛中山路商圈，人流较大。附近公共设施完善，周边超市、宾馆、小型超市、便利店、会所、餐饮设施均一应俱全，将实现街区宜居、宜业、宜商、宜游。

项目宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地规划占地面积为 25,683 m²，总建筑面积 124,633 m²。其中，地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。

2、青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目

项目宗地位于青岛中央商务区范围内，福州路以西，绍兴路以东，辽阳西路以南，敦化路以北围合区域。为引进北大燕园优质教育资源，拟投资建立集高端 K12 学校、科教大厦、高端英才公寓为一体的北大燕园绿色科教产业园项目。项目预计于 2020 年全部建设完工并交付使用，项目整

体占地面积约为 91.71 亩，其中项目内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²。宗地内住宅地块可出让土地规划占地面积为 25,300 m²。

3、李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目

项目宗地位于青岛市李沧区汉川路以东、金水河以西、金水路以南、规划 I4-2 地块以北。为促进青岛中心城市的发展，李沧区作为青岛重要市区之一，2017 年政府工作报告提出推动经济创新发展，建设宜业李沧。着重从产业、载体、人才等方面入手，瞄准高端方向，形成创新驱动的发展模式。培育高端产业。以网络信息、新金融、设计研发、影视文化为主导，以生物医药、新能源、新材料、高端装备制造等为支撑，形成“4+N”为主的产业体系。打造高端载体。加快建设青岛国际院士港、亚马逊 AWS 联合创新中心等新兴产业项目。实施创新载体“双十工程”，建成 10 个国家级重点实验室和 10 个科研院所或工程、技术中心。新增创业孵化空间 10 万平方米以上。集聚高端人才。实施“十百千”人才计划，以青岛国际院士港为主要依托，用三到五年时间，集聚 10 名世界级顶尖人才及团队，引进 100 名国内外知名院士，带动 1000 名长江学者、国家杰青、“千人计划”专家及博士、博士后集聚李沧。

突出产业结构转型，持续增强发展动能。以重点项目为支撑，以载体建设为保障，以高端新兴产业为抓手，加快经济转型升级。重点建设高层次载体。青岛国际院士港入驻院士达到 30 名，完善软硬件配套，积极打造智慧港区；规划建设国际国内首创的院士双创中心，加快院士科研成果转化步伐。

为加快推进新旧动能转换，实现李沧区 2018 年 GDP 增长 9%左右的目标，李沧区 2018 年政府工作报告指出将以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能转换，认真落实“创新+三个更加”目标要求和“一三三五”工作举措，以构筑创新发展“18844”工作格局为核心，扎实推进全区百

项重点工作，坚定不移突出“重点”、攻克“难点”、打造“亮点”、创造“高点”，奋力建设宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区。

2018 年李沧区聚力打造发展平台，提高经济发展质量。把创新作为引领发展的第一动力，充分整合各方资源，精准发力八个产业平台，努力在创新发展中走在全市前列。

即：打造青岛国际院士港——国际科创平台、打造丝路协创中心——国际多元交流平台、打造军民融合中心——军民融合平台、打造亚马逊 AWS 联合创新中心——数字经济平台、打造产业创新金融中心——资本运作平台、打造影视文化中心——文化经济平台、打造邮政跨境电商中心——精品精致消费平台以及打造地下空间开发研究中心——城建设计平台。

项目宗地内土地规划占地面积为 126,623 m²，地上建筑面积 477,530 m²，包括 I1 地块、I2 地块、I3 地块、I4-1 地块的开发。土地一级开发整理一期工程拟于 2017 年 2 月动工，计划 2019 年 1 月基本完成。宗地内地块可出让土地规划占地面积为 126,623 m²。具体指标为：

1、I1 地块规划占地面积 68,813 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 254,608 m²，包括商业建筑面积 50,922 m²、人才公寓建筑面积 203,686 m²；

2、I2 地块规划占地面积 24,776 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 91,671 m²，包括商业建筑面积 18,334 m²、人才公寓建筑面积 73,337 m²；

3、I3 地块规划占地面积 21,752 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地，规划建筑面积 80,482 m²，全部为商业建筑面积；

4、I4-1 地块规划占地面积 11,282 m²，规划容积率为 4.5，规划用途为工业用地，规划建筑面积 50,769 m²，全部为工业建筑面积。

三、 方案编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

2、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

4、《青岛市国土资源和房屋管理局关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告》（青土资房〔土登公〕字 19 号）；

5、《青岛市人民政府办公厅关于进一步加强城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（青政办发〔2014〕20 号）；

6、《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发〔2016〕16 号）

7、《青岛市市内三区基准地价使用手册》（2016 年）；

8、 财政部 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号）

9、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；

10、 青岛德润土地房地产评估咨询有限公司出具的（青岛）德润〔2018〕（估）字第 050 号土地估价报告

11、青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字〔2017〕（价咨）第 00001 号土地估价报告

12、青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字〔2018〕第 002 号土地估价报告

13、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知。

四、 项目方案估算及评价

1、根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）的要求，土地储备专项债主要用于：“（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用（即土地整理费用）（二）征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用等（即“七通一平”费用）……”。经测算：

（1）南岛组团大地块二期项目一级土地整理成本为 50,231.03 万元；

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园项目一级土地整理成本为 55,641.13 万元；

（3）李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目一级土地整理成本为 75,932.63 万元。

2、资金来源：项目共申请土地储备专项债券资金 140,000 万元。其中：

（1）南岛组团大地块二期项目申请土地储备专项债券资金金额 50,000 万元，青岛市市南区人民政府自有资金 231.03 万元；

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园项目申请土地储备专项债券资金金额 20,000 万元；青岛市市北区人民政府自有资金 35,641.13 万元（由土地整理公司已先行支付）。

（3）李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目申请土地储备专项债券资金金额 70,000 万元；青岛市李沧区人民政府自有资金 5,932.63 万元。

3、土地储备专项债券使用期间和使用方式：使用期间为五年，按年度支付资金使用成本，一次性偿还本金。

4、土地储备专项债券资金成本：按照项目内含报酬率确定。

5、宗地内住宅地块土地整体估价：

南岛组团大地块二期项目宗地内可出让土地规划占地面积为 25,683

m²，设定用途城镇住宅用地和城镇商服用地，设定容积率为 3.65，根据青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 74,569.21 万元。

北大燕园绿色科教产业园宗地内可出让土地规划占地面积为 25,300 m²，设定用途城镇住宅用地，设定容积率为 3.0，根据青岛德润土地房地产评估咨询有限公司（青岛）德润（2018）（估）字第 050 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 67,606.40 万元。

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期宗地内地块可出让土地规划占地面积为 126,623 m²，规划建筑面积 477,530 m²，包括 I1 地块、I2 地块、I3 地块、I4-1 地块的开发。其中：

（1）I1 地块规划占地面积 68,813 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 254,608 m²，包括商业建筑面积 50,922 m²、人才公寓建筑面积 203,686 m²；

（2）I2 地块规划占地面积 24,776 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 91,671 m²，包括商业建筑面积 18,334 m²、人才公寓建筑面积 73,337 m²；

（3）I3 地块规划占地面积 21,752 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地，规划建筑面积 80,482 m²，全部为商业建筑面积；

（4）I4-1 地块规划占地面积 11,282 m²，规划容积率为 4.5，规划用途为工业用地，规划建筑面积 50,769 m²，全部为工业建筑面积。

根据青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 199,693.49 万元。

具体情况详见下表：

项目名称	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使 用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (元)	备注
				批 准	实 际	设定	规划	实 际	设定							
南岛组团大地 块二期	——	青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路	——	城镇待拆	城镇建筑	城镇住宅 用地	3.65	—	3.65	红线外	红线外 “七通”， 红线内场 地平整	70	11,304.00	30,850.06	348,729,078.00	“七通” 指通路、供水、排水、 供电通讯、 供气、供热
				城镇待拆	城镇建筑	城镇商业 用地	3.65	—	3.65	红线外	红线外 “七通”， 红线内场 地平整	40	14,379.00	27,607.14	396,963,066.00	“七通” 指通路、供水、排水、 供电通讯、 供气、供热
				合计												

项目名称	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使 用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (元)	备注
				批 准	实 际	设定	规划	实际	设定							
北大燕 园绿色 科教产 业园	——	中央 商务 区辽 阳西 路以 南、绍 兴路 以东 地块	——	城镇 住宅 用地 建筑	待拆 建	城镇住宅 用地	3.0	—	3.0	红线外 “七 通”，红 线内场地 平整	红线外 “七通”， 红线内场 地平整	70	25,300.00	26,721.90	676,064,070.00	“七通” 指通路、供水、排水、供电通讯、供气、供热

估价期 日土地 使用者	宗地编 号	宗地 名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使 用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
青岛国 际院士 产业核 心区综 合配套 区一期	—	I1地 块	—	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	3.7	—	3.7	宗地红线 外“七通” (通路、供 水、排水、 供电、通 讯、供气、 供热)及宗 地内“场地 平整”	宗地红线 外“七通” (通路、供 水、排水、 供电、通 讯、供气、 供热)及宗 地内“场地 平整”	零售商 业40年、 城镇住 宅70年	68813	零售商业 (楼面地价) 7744.6 城镇住宅 (楼面地价) 3540.9	零售商业 39437.05 城镇住宅 72123.18	I1 地块商业 50922、人才 公寓 203686
	—	I2地 块	—	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	3.7		3.7			零售商 业40年、 城镇住 宅70年	24776	零售商业 (楼面地价) 7024.4 城镇住宅 (楼面地价) 3540.9	零售商业 12878.53 城镇住宅 25967.9	I2 地块商业 18334、人才 公寓 73337
	—	I3地 块	—	零售 商业	零售 商业	零售 商业	3.7		3.7			40年	21752	楼面地价 6002	48305.3	80482
	—	I4地 块	—	工业	工业	工业	4.5		4.5			50年	11282	土地单价 870	981.53	50769
													126,623		199,693.4 9	477,530
合计																

6、宗地内住宅地块土地出让金额估算：

南岛组团大地块二期宗地内规划占地面积为 25,683 m²，设定用途城镇住宅用地和城镇商服用地，设定容积率为 3.65，规划建筑面积为 124,633 m²，其中：地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。可出让土地规划建筑面积为 25,683 m²，根据青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告确定的楼面地价计算，宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地出让金额为 74,478.21 万元，预计土地出让金额为 74,477.00 万元。。

北大燕园绿色科教产业园宗地内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²，设定用途城镇住宅用地，设定容积率为 3.0，规划建筑面积为 75,900 m²，其中：商品住宅建筑面积 58,140 m²，配建保障房面积 17,760 m²。可出让土地规划建筑面积为 58,140 m²，根据青岛德润土地房地产评估咨询有限公司（青岛）德润（2018）（估）字第 050 号土地估价报告，宗地内住宅地块土地出让金额为 51,744.60 万元。

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期宗地内住宅地块土地出让金额估算：项目地块用地规划占地面积为 126,623 m²，规划建筑面积 477,530 m²。根据青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告，宗地内住宅地块土地出让金额为 199,693.49 万元。

具体情况详见下表：

所属地块	用地性质	占地面积 (m ²)	容积率	保障房	商品住宅建 筑面积	楼面地价 (万元)	土地出让金 (万元)
南岛组团大地块 二期	住宅（安置 房）	25683	3.65	-	9610	0.8452	8122.00
南岛组团大地块 二期	住宅（商品 房）		3.65	-	31600	0.8452	26708.00
南岛组团大地块 二期	商业		3.65	-	52423	0.7563	39647.00
合计		25683			93633		74477.00

所属地块	用地性质	占地面积 (m ²)	容积率	保障房	商品住宅建 筑面积	楼面地价 (万元)	土地出让金 (万元)
北大燕园绿色科 教产业园	住宅	13662	3.0	2049	38937	0.89	34653.93
北大燕园绿色科 教产业园	住宅	11638	3.0	15711	19203	0.89	17090.67
北大燕园绿色科 教产业园	幼儿园	4500	0.7				
北大燕园绿色科 教产业园	中小学	37900	0.8				
北大燕园绿色科 教产业园	绿地	5400					
合计				17760	58140		51744.60

所属地块	用地性质	占地面积 (m ²)	容积率	其他	建筑面积	楼面地价 (元)	土地出让金 (万元)
国际院士产业核心区综合配套区一期I1地块	零售商业、城镇住宅	68813	3.7		I1 地块商业 50922、人才公寓 203686	零售商业 7744.6 城镇住宅 3540.9	零售商业 39437.05 城镇住宅 72123.18
国际院士产业核心区综合配套区一期I2地块	零售商业、城镇住宅	24776	3.7		I2 地块商业 18334、人才公寓 73337	零售商业 7024.4 城镇住宅 3540.9	零售商业 12878.53 城镇住宅 25967.9
国际院士产业核心区综合配套区一期I3地块	零售商业	21752	3.7		80482	楼面地价 6002	48305.3
国际院士产业核心区综合配套区一期I4地块	工业	11282	4.5		50769	193.33	981.53
合计		126623			477530		199693.49

7、南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目宗地内土地土地出让金额合计为 325,915.09 万元，按照土地收益分配有关政策，应当扣除：

(1) 国有土地收益基金：根据山东省人民政府办公厅二〇〇七年六月二十日下发的鲁政办发〔2007〕38 号《进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》第三条第三款“为加强土地调控，由财政部门从缴入地方国库的土地出让总收入中，划出 5%的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备”，应当扣除国有土地收益基金 16,295.76 万元。

(2) 农业土地开发资金：根据山东省人民政府二〇〇四年十二月二十四日下发的鲁政发〔2004〕111 号《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》第一条第二款“为进一步加强土地开发整理复垦

工作，促进全省耕地总量动态平衡，提高资金规模效益，从 2004 年起，我省新增建设用地土地有偿使用费省级集中比例由 20%提高到 30%(青岛上缴比例仍为 20%)。……”及青岛市财政局的答复，农业土地开发资金为 18 元/m²，应当扣除农业土地开发资金 319.69 万元。

(3) 交通建设基金：根据青岛市人民政府办公厅二〇一二年三月二十三日下发的青政办发〔2012〕11 号第六条“提取比例：七区五市在土地受让人缴纳土地出让价款时，按土地出让合同金额的 6%提取交通建设基金”，应当扣除交通建设基金 15,086.29 万元。其中南岛组团大地块二期土地储备项目为上述文件颁布前予以立项，根据相关文件规定予以免交。

(4) 地铁建设基金：根据青岛市人民政府二〇一〇年三月一日下发的青政字〔2010〕11 号《青岛市人民政府关于设立地铁建设基金的意见》和青政办函字〔2010〕21 号《青岛市人民政府办公厅关于地铁建设基金计提有关问题的通知》，“本市行政区域轨道交通规划控制范围外的土地，按照土地使用权出让金总额的 10%计提地铁建设基金，不得减免”，应当扣除地铁建设基金 25,143.81 万元。其中南岛组团大地块二期土地储备项目为上述文件颁布前予以立项，根据相关文件规定予以免交。

具体情况详见下表：

所属项目	用地性质	占地面积 (m²)	容积率	保障房	地上建筑 面积（住 宅、商业、 工业）	楼面地价 （万元）	土地出让金 （万元）	国有土地 收益基金 5%	农业土地 开发资金 18/m²	交通建设 基金 6%	地铁建设 基金 10%	收益（万元）
南岛组团大地 块二期	住宅（安置 房）	25683	3.65		9610	0.8452	8122.00	406.10	4.75			7711.15
南岛组团大地 块二期	住宅（商品 房）		3.65		31600	0.8452	26708.00	1335.40	15.60			25357.00
南岛组团大地 块二期	商业		3.65		52423	0.7563	39647.00	1982.35	25.88			37638.77
北大燕园绿色 科教产业园	住宅	13662	3.0	2049	38937	0.89	34653.93	1732.70	24.59	2079.24	3465.39	27352.01
北大燕园绿色 科教产业园	住宅	11638	3.0	15711	19203	0.89	17090.67	854.53	20.95	1025.44	1709.07	13480.68
青岛国际院士 产业核心区I1	零售商业 城镇住宅	68813	3.7		5092/2036 86	0.77/0.3 5	39437.05/72 123.18	5578.01	123.86	6693.61	11156.02	88008.72
青岛国际院士 产业核心区I2	零售商业 城镇住宅	24776	3.7		18334/733 37	0.70/0.3 5	12878.53/25 967.9	1942.32	44.60	2330.79	3884.64	30644.08
青岛国际院士 产业核心区I3	零售商业	21752	3.7		80482	0.60	48305.3	2415.27	39.15	2898.32	4830.53	38122.03
青岛国际院士 产业核心区I4	工业	11282	4.5		50769	0.02	981.53	49.08	20.31	58.89	98.15	755.10
合计					583473	4.8467 16	325915.09	16295.76	319.69	15086.29	25143.81	269,069.55

8、南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园和青岛国际院士产业核心区综合配套区一期按照项目宗地内土地使用权出让收入扣除有关税费后予以优先偿还土地储备专项债券本息的资金合计为 269,069.55 万元，具体为：

项目名称	金额（万元）
南岛组团大地块二期	70,706.92
北大燕园绿色科教产业园	40,832.69
青岛国际院士产业核心区综合配套区一期	157,529.94
合计	269,069.55

9、项目方案评价：

（1）项目综合内含报酬率（静态）为 18.4385%，即项目可承受资金成本最高为 18.4385%，当土地储备专项债券资金使用成本在年化利率为 18.4385%的情况下，项目可还本付息。

（2）综合考虑，在暂不考虑债券发行手续费，债券利率暂按 4.00%（年化），按年支付利息，到期后一次性偿还本金的情况下，青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息，资金覆盖率（静态）可达到 1.6016 倍。

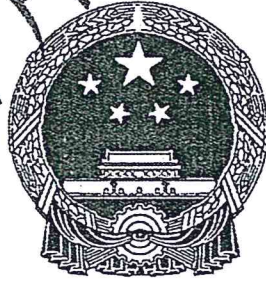
（3）不同资金成本情况下项目还本付息后结余收益情况明细及收益本息覆盖率如下表所示：

年化资金成本（%）	结余收益（万元）	收益本息覆盖率（静态）
4%	101,069.55	1.6016
5%	94,069.55	1.5375
6%	87,069.55	1.4784
7%	80,069.55	1.4236
8%	73,069.55	1.3728
9%	66,069.55	1.3255
10%	59,069.55	1.2813

11%	52,069.55	1.2400
12%	45,069.55	1.2012
13%	38,069.55	1.1648
14%	31,069.55	1.1305
15%	24,069.55	1.0982
16%	17,069.55	1.0677
17%	10,069.55	1.0389
18%	3,069.55	1.0115

单位：人民币万元

序号	项目	取值	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
1	融资债券资金流入		140,000.00					140,000.00
2	债券资金成本流出(年化)	4.0000%	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-28,000.00
3	土地整理流入						269,069.55	269,069.55
4	债券资金偿还流出						-140,000.00	-140,000.00
5	自有资金调剂		5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	-22,400.00	-
6	土地整理费用支付		-140,000.00					-140,000.00
7	现金净流入		-	-	-	-	101,069.55	101,069.55
8	折现系数(不计)		1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.0000
9	现金净流量	101,069.55	-	-	-	-	101,069.55	101,069.55



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码 913702032645856396

名称 尤尼泰振青会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 青岛市市北区上清路26号

法定代表人 顾旭芬

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2000年01月05日

营业期限 2000年01月05日至 年 月 日

经营范围 审计、会计查帐、资本验证、会计业务咨询、税务代理及咨询、培训财务人员(执业证书37020009有效期限以许可证为准);依据财政部门核发的《资产评估许可证》开展经营活动;经济信息咨询(不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务);工程造价咨询(凭资质经营)。(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

请于每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统提交年度报告



证书序号: NO. 026651

说明

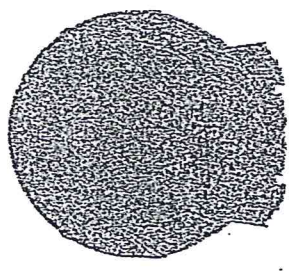
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2017 年 04 月 19 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

尤尼泰振青会计师事务所
有限公司

名称:

顾旭芬

主任会计师:

青岛市香港中路169号
天虹大厦6楼

办公场所:

有限责任

组织形式:

37020009

会计师事务所编号:

5000万元

注册资本(出资额):

鲁财会协字(1999) 160号

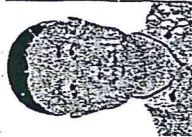
批准设立文号:

1999-12-08

批准设立日期:



姓名: 张晓明
 Sex: 男
 出生日期: 1982-09-28
 工作单位: 青岛海信会计师事务所有限公司
 Working Unit: 371122100200288370
 Identity card No.:



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

证书编号: 370200091653
 No. of Certificate:

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

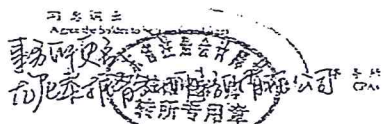
发证日期: 2018-12-20
 Date of Issuance:



2017年02月16日

年 月 日
 Year Month Day

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



转出协会盖章
 Stamp of the transferor's Institute of CPAs
 2017年12月17日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

签字人
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transferee's Institute of CPAs
 年 月 日

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

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

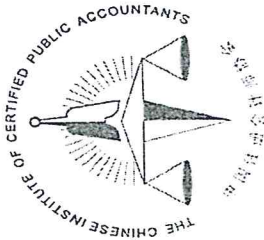
签字人
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transferor's Institute of CPAs
 年 月 日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

签字人
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transferee's Institute of CPAs
 年 月 日



姓名: 范金柱
 性别: 男
 出生日期: 1955-08-23
 工作单位: 青岛振业会计师事务所有限公司
 身份证号: 370205550623051



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



证书编号: 370200090003
 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: 1997 年 12 月 7 日
 Date of Issuance

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

事务所更名: 山东振业会计师事务所有限公司
 转所专用章

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

2017 年 4 月 17 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

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

年 月 日

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

事务所
 CPAs

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

年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

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

年 月 日