

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、专项评价报告
- 二、报告附件
 - 1、各县区土地储备项目收益与融资自求平衡说明
 - 2、事务所营业执照复印件
 - 3、事务所执业证书复印件
 - 4、签字注册会计师证书复印件

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：北京市西城区车公庄大街9号

联系电话：010-88395676

传真电话：010-88395200



2018 年威海市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中天运[2018]普字第 00825 号

我们接受威海市财政局委托，对 2018 年威海市土地储备专项债券（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》。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，本次评价的威海市七个县区土地储备项目，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：

一、本期债券应付本息情况

威海市七个县区地块储备项目计划融资金额 12.16 亿元，本次拟融资金额 12.16 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	121,600.00		121,600.00	4.50%	5,472.00
第二年	121,600.00		121,600.00	4.50%	5,472.00
第三年	121,600.00	121,600.00		4.50%	5,472.00
合计		121,600.00			16,416.00

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

威海市七个县区土地储备项目全部位于威海市，经查询威海市土地交易中心最近土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

威海市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、8.00% 和 8.10%，近三年平均增速 8.20%，2018 年 GDP 目标增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.00%。

（二）销售产生的净现金流入

假设威海市七个县区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%) 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
廆上村土地收储项目	233,506.89	228,255.14	223,081.16
海庄村土地收储项目	135,938.52	132,881.15	129,869.06
店上村土地收储项目	216,084.58	211,224.67	206,436.73
齐鲁大道沿线土地整理改造项目	111,302.21	108,796.65	106,328.21
台湾路南、青威高速东地块收储项目	9,530.32	9,305.60	9,084.16
台湾路北、青威高速东地块收储项目	5,978.11	5,837.14	5,698.24
江苏东路北、青威高速西地块收储项目	2,460.56	2,402.54	2,345.36
祥和花园（一）收储项目	1,632.28	1,593.80	1,555.87
祥和花园（二）收储项目	1,299.59	1,268.95	1,238.75
双城路-和兴路收储项目	23,350.36	22,809.77	22,277.07
羊亭村收储项目	11,104.91	10,847.82	10,594.48
阮家口村收储项目	20,499.00	20,024.42	19,556.77
环海路南、香水河西土地收储项目	93,964.16	91,795.97	89,660.06
海湾新区海湾路南 5 个地块土地储备项目	60,899.69	59,510.77	58,142.11
石岛凤凰湖收储项目	216,191.66	211,240.39	206,361.19
石岛海景西路收储项目	75,505.22	73,775.98	72,071.92
斥山街道大泊子村收储项目	111,372.64	108,821.96	106,308.41

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00%
合计	1,330,620.70	1,300,392.72	1,270,609.55

三、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，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 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 100.00% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 9.64；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 9.42；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 9.21。

（一）按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 100.00% 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	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		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第二年		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第三年	121,600.00	5,472.00	127,072.00	1,330,620.70		
合计	121,600.00	16,416.00	138,016.00	1,330,620.70	10,944.00	1,341,564.70
本息覆盖倍数	9.64					

（二）按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 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	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		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第二年		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第三年	121,600.00	5,472.00	127,072.00	1,300,392.72		
合计	121,600.00	16,416.00	138,016.00	1,300,392.72	10,944.00	1,311,336.72
本息覆盖倍数	9.42					

（三）按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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	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		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第二年		5,472.00	5,472.00		5,472.00	
第三年	121,600.00	5,472.00	127,072.00	1,270,609.55		
合计	121,600.00	16,416.00	138,016.00	1,270,609.55	10,944.00	1,281,553.55
本息覆盖倍数						9.21

附件 1：各县区土地储备项目收益与融资自求平衡说明



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

张敬鸿

中国注册会计师
张敬鸿
370900010022

中国注册会计师：

李春友

中国注册会计师
李春友
370900010127

中国·北京

二〇一八年八月十三日

2018 年威海市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡说明

威海市各县区土地储备项目，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。

具体如下：

一、高区

海庄村土地收储项目位于双岛埠前河两侧，收储海庄村土地 417 亩。项目总投资 3,718.00 万元，其中项目资本金 743.60 万元，占项目总投资额的 20.00%，本次发行专项债券 1,700.00 万元；廐上村土地收储项目地块位于双岛埠前河两侧，收储廐上村土地 717 亩。项目总投资 7,077.00 万元，其中项目资本金 1,415.40 万元，占项目总投资额的 20.00%，本次发行专项债券 3,500.00 万元；店上村土地收储项目地块位于双岛埠前河两侧，收储店上村土地 663 亩。项目总投资 5,910.00 万元，其中项目资本金 1,182.00 万元，占项目总投资额的 20.00%，本次发行专项债券 2,800.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市高区地块储备项目计划融资金额 0.80 亿元，本次拟融资金额 0.80 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00
第二年	8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00
第三年	8,000.00	8,000.00		4.50%	360.00
合计		8,000.00			1,080.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市高区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心高区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

高区 2015-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、8.40% 和 8.60%，近三年平均增速 8.70%，2018 年 GDP 目标增速为 8.00%，此次预测按照近三年平

均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长, 即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市高区土地储备项目, 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。根据对可行性研究报告中预测的审核, 分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%)的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的的增长, 债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入, 考虑政府收益、政策性基金的情况, 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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
戚上村土地收储项目	233,506.89	228,255.14	223,081.16
海庄村土地收储项目	135,938.52	132,881.15	129,869.06
店上村土地收储项目	216,084.58	211,224.67	206,436.73
合计	585,529.99	572,360.96	559,386.95

(三) 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, 土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付, 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 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下, 本息覆盖倍数为 64.49; 按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的的增长的情况下, 本息覆盖倍数为 63.04; 按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的的增长的情况下, 本息覆盖倍数为 61.61。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		360.00	360.00		360.00	
第二年		360.00	360.00		360.00	
第三年	8,000.00	360.00	8,360.00	585,529.99		
合计	8,000.00	1,080.00	9,080.00	585,529.99	720.00	586,249.99
本息覆盖倍数	64.49					

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		360.00	360.00		360.00	
第二年		360.00	360.00		360.00	
第三年	8,000.00	360.00	8,360.00	572,360.96		
合计	8,000.00	1,080.00	9,080.00	572,360.96	720.00	573,080.96
本息覆盖倍数	63.04					

3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		360.00	360.00		360.00	
第二年		360.00	360.00		360.00	
第三年	8,000.00	360.00	8,360.00	559,386.95		
合计	8,000.00	1,080.00	9,080.00	559,386.95	720.00	560,106.95
本息覆盖倍数	61.61					

二、经区

经区齐鲁大道沿线土地整理改造项目位于齐鲁大道以南，香港路以东。项目总投资额 62,000.00 万元，其中项目资本金 12,400.00 万元，占总投资额的 20.00%，本次发行专项债券 7,900.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市经区地块储备项目计划融资金额 0.79 亿元，本次拟融资金额 0.79 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
第二年	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
第三年	7,900.00	7,900.00		4.50%	355.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		7,900.00			1,066.50

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市经区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心经区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

经区 2015-2017 年全区工业生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.26%、7.31% 和 7.52%，近三年平均增速 7.03%，2018 年威海市 GDP 目标增速为 8.00%，由于近几年土地成交价格增速都高于 GDP 的增速，此次预测按照 2018 年威海市 GDP 目标增速计算土地价格的增速，即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市经区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%) 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增速，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
齐鲁大道沿线土地整理改造项目	111,302.21	108,796.65	106,328.21
合计	111,302.21	108,796.65	106,328.21

（三）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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，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 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 12.41；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 12.13；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 11.86。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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	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		355.50	355.50		355.50	
第二年		355.50	355.50		355.50	
第三年	7,900.00	355.50	8,255.50	111,302.21		
合计	7,900.00	1,066.50	8,966.50	111,302.21	711.00	112,013.21
本息覆盖倍数						12.41

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		355.50	355.50		355.50	
第二年		355.50	355.50		355.50	
第三年	7,900.00	355.50	8,255.50	108,796.65		
合计	7,900.00	1,066.50	8,966.50	108,796.65	711.00	109,507.65
本息覆盖倍数						12.13

3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		355.50	355.50		355.50	
第二年		355.50	355.50		355.50	
第三年	7,900.00	355.50	8,255.50	106,328.21		
合计	7,900.00	1,066.50	8,966.50	106,328.21	711.00	107,039.21
本息覆盖倍数						11.86

三、临港区

台湾路南、青威高速东地块；台湾路北、青威高速东地块；江苏东路北、青威高速西地块；祥和花园等五个地块土地储备项目，此次临港区土地储备专项债券募集资金计划用于台湾路南、青威高速东地块等 5 个地块的土地储备项目。本次计划收储 241.24 亩土地。项目总投资额 12,017.74 万元，其中项目资本金 3,817.74 万元，占总投资额的 31.77%，本次发行专项债券 8,200.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市临港区地块储备项目计划融资金额 0.82 亿元，本次拟融资金额 0.82 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	8,200.00		8,200.00	4.50%	369.00
第二年	8,200.00		8,200.00	4.50%	369.00
第三年	8,200.00	8,200.00		4.50%	369.00
合计		8,200.00			1,107.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市临港区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心临港区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

临港区 2015-2017 年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.80%、8.60%和 8.60%，近三年平均增速 8.66%，2018 年 GDP 目标增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市临港区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%)的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
台湾路南、青威高速东地块收储项目	9,530.32	9,305.60	9,084.16
台湾路北、青威高速东地块收储项目	5,978.11	5,837.15	5,698.24
江苏东路北、青威高速西地块收储项目	2,460.56	2,402.54	2,345.36
祥和花园（一）收储项目	1,632.28	1,593.80	1,555.87
祥和花园（二）收储项目	1,299.59	1,268.95	1,238.75
合计	20,900.86	20,408.03	19,922.38

(三) 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,土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,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2018年GDP目标增速8.00%的100.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.25;按2018年GDP目标增速8.00%的90.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.19;按2018年GDP目标增速8.00%的80.00%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.14。

1、按2018年GDP目标增速8.00%的100.00%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	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		369.00	369.00		369.00	
第二年		369.00	369.00		369.00	
第三年	8,200.00	369.00	8,569.00	20,900.86		
合计	8,200.00	1,107.00	9,307.00	20,900.86	738.00	21,638.86
本息覆盖倍数						2.25

2、按2018年GDP目标增速8.00%的90.00%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	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		369.00	369.00		369.00	
第二年		369.00	369.00		369.00	
第三年	8,200.00	369.00	8,569.00	20,408.03		
合计	8,200.00	1,107.00	9,307.00	20,408.03	738.00	21,146.03
本息覆盖倍数						2.19

3、按2018年GDP目标增速8.00%的80.00%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	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		369.00	369.00		369.00	
第二年		369.00	369.00		369.00	
第三年	8,200.00	369.00	8,569.00	19,922.38		
合计	8,200.00	1,107.00	9,307.00	19,922.38	738.00	20,660.38
本息覆盖倍数						2.14

四、环翠区

环翠区土地储备项目位于威海市环翠区羊亭镇，计划储备双城路-和兴路、羊亭村、阮家口村三个地块，共收储土地面积 475,402.38 平方米。项目总投资额 16,251.00 万元，其中项目资本金 3,451.00 万元，占总投资额的 21.24%，本次发行专项债券 12,800.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市环翠区地块储备项目计划融资金额 1.28 亿元，本次拟融资金额 1.28 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	12,800.00		12,800.00	4.50%	576.00
第二年	12,800.00		12,800.00	4.50%	576.00
第三年	12,800.00	12,800.00		4.50%	576.00
合计		12,800.00			1,728.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市环翠区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心环翠区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

环翠区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、9.30% 和 8.5%，近三年平均增速 8.90%，2018 年 GDP 目标增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市环翠区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%) 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现

金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
双城路-和兴路收储项目	23,350.36	22,809.77	22,277.07
羊亭村收储项目	11,104.91	10,847.82	10,594.48
阮家口村收储项目	20,499.00	20,024.42	19,556.77
合计	54,954.27	53,682.01	52,428.32

（三）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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，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 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.78；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.70；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.61。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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	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		576.00	576.00		576.00	
第二年		576.00	576.00		576.00	
第三年	12,800.00	576.00	13,376.00	54,954.27		
合计	12,800.00	1,728.00	14,528.00	54,954.27	1,152.00	56,106.27
本息覆盖倍数	3.78					

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%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	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		576.00	576.00		576.00	
第二年		576.00	576.00		576.00	

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
第三年	12,800.00	576.00	13,376.00	53,682.01		
合计	12,800.00	1,728.00	14,528.00	53,682.01	1,152.00	54,834.01
本息覆盖倍数						3.70

3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		576.00	576.00		576.00	
第二年		576.00	576.00		576.00	
第三年	12,800.00	576.00	13,376.00	52,428.32		
合计	12,800.00	1,728.00	14,528.00	52,428.32	1,152.00	53,580.32
本息覆盖倍数						3.61

五、文登区

环海路南、香水河西土地收储项目位于南海新区香水河以西，大学路以北，环海路以南，香海路以东，国有土地使用权，面积 694 亩。项目总投资 41,640.00 万元，其中项目资本金 1,840.00 万元，占总投资额的 4.42%，本次发行专项债券 39,800.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市文登区地块储备项目计划融资金额 3.98 亿元，本次拟融资金额 3.98 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	39,800.00		39,800.00	4.50%	1,791.00
第二年	39,800.00		39,800.00	4.50%	1,791.00
第三年	39,800.00	39,800.00		4.50%	1,791.00
合计		39,800.00			5,373.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市文登区土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心文登区土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

文登区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.98%、7.05% 和 8.26%，近三年平均增速 6.77%，2018 年威海市 GDP 目标增速为 8.00%，由于近几年土地成交价格增速都高于 GDP 的增速，此次预测按照 2018 年威海市 GDP 目标增速计算土地价格的增长，即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市文登区土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%) 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
环海路南、香水河西土地 收储项目	93,964.16	91,795.97	89,660.06
合计	93,964.16	91,795.97	89,660.06

(三) 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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，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 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.08；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.03；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.98。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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	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		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第二年		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第三年	39,800.00	1,791.00	41,591.00	93,964.16		
合计	39,800.00	5,373.00	45,173.00	93,964.16	3,582.00	97,546.16
本息覆盖倍数	2.08					

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第二年		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第三年	39,800.00	1,791.00	41,591.00	91,795.97		
合计	39,800.00	5,373.00	45,173.00	91,795.97	3,582.00	95,377.97
本息覆盖倍数						2.03

3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第二年		1,791.00	1,791.00		1,791.00	
第三年	39,800.00	1,791.00	41,591.00	89,660.06		
合计	39,800.00	5,373.00	45,173.00	89,660.06	3,582.00	93,242.06
本息覆盖倍数						1.98

六、乳山市

海湾新区海湾路南 5 个地块土地储备项目位于海湾新区西起能源路，东至金银大道，北起台湾路，南至海阳所镇陈家村。5 宗地块计划收储土地面积 231,832.7 平方米，项目总投资 42,076.87 万元，其中自有资金 10,476.87 万元，占项目总投资额的 24.90%，本次发行专项债券 31,600.00 万元。

（一）本期债券应付本息情况

威海市乳山市地块储备项目计划融资金额 3.16 亿元，本次拟融资金额 3.16 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	31,600.00		31,600.00	4.50%	1,422.00
第二年	31,600.00		31,600.00	4.50%	1,422.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第三年	31,600.00	31,600.00		4.50%	1,422.00
合计		31,600.00			4,266.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市乳山市土地储备项目全部位于威海市,经查询最近威海土地交易中心乳山市土地出让信息,基准地价参考其周边成交出让土地价格。

乳山市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、8.00%和 8.00%,近三年平均增速 8.13%,2018 年 GDP 目标增速为 8.00%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长,即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市乳山市土地储备项目,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。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%)的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的的增长,债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入,考虑政府收益、政策性基金的情况,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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
海湾新区海湾路南 5 个地块土地储备项目	60,899.69	59,510.77	58,142.11
合计	60,899.69	59,510.77	58,142.11

(三) 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,土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,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 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.70;按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.66;按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.62。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第二年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第三年	31,600.00	1,422.00	33,022.00	60,899.69		
合计	31,600.00	4,266.00	35,866.00	60,899.69	2,844.00	63,743.69
本息覆盖倍数						1.70

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 90.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第二年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第三年	31,600.00	1,422.00	33,022.00	59,510.77		
合计	31,600.00	4,266.00	35,866.00	59,510.77	2,844.00	62,354.77
本息覆盖倍数						1.66

3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00% 的 80.00% 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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第二年		1,422.00	1,422.00		1,422.00	
第三年	31,600.00	1,422.00	33,022.00	58,142.11		
合计	31,600.00	4,266.00	35,866.00	58,142.11	2,844.00	60,986.11
本息覆盖倍数						1.62

七、荣成市

凤凰湖区域土地储备项目共六宗地块，项目总投资额 317,000.00 万元，本次发行专项债券金额 13,300.00 万元。

(一) 本期债券应付本息情况

威海市荣成市地块储备项目计划融资金额 1.33 亿元，本次拟融资金额 1.33 亿元，假设债券票面利率 4.50%，期限三年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	13,300.00		13,300.00	4.50%	598.50
第二年	13,300.00		13,300.00	4.50%	598.50
第三年	13,300.00	13,300.00		4.50%	598.50
合计		13,300.00			1,795.50

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

威海市荣成市土地储备项目全部位于威海市，经查询最近威海土地交易中心荣成市土地出让信息，基准地价参考其周边成交出让土地价格。

荣成市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.50%、8.50% 和 8.30%，近三年平均增速 8.77%，2018 年 GDP 目标增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 8.00%。

2、销售产生的净现金流入

假设威海市荣成市土地储备项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.00%) 的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增值，债券存续期第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%
石岛凤凰湖收储项目	216,191.66	211,240.39	206,361.19
石岛海景西路收储项目	75,505.22	73,775.98	72,071.92
斥山街道大泊子村收储项目	111,372.64	108,821.96	106,308.41
合计	403,069.52	393,838.33	384,741.52

（三）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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，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 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 26.70；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 26.09；按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计

算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 25.49。

1、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 100.00%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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		598.50	598.50		598.50	
第二年		598.50	598.50		598.50	
第三年	13,300.00	598.50	13,898.50	403,069.52		
合计	13,300.00	1,795.50	15,095.50	403,069.52	1,197.00	404,266.52
本息覆盖倍数						26.70

2、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 90.00%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		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		598.50	598.50		598.50	
第二年		598.50	598.50		598.50	
第三年	13,300.00	598.50	13,898.50	393,838.33		
合计	13,300.00	1,795.50	15,095.50	393,838.33	1,197.00	395,035.33
本息覆盖倍数						26.09

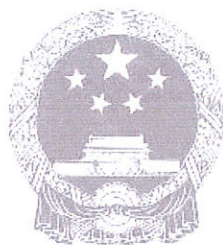
3、按 2018 年 GDP 目标增速 8.00%的 80.00%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		598.50	598.50		598.50	
第二年		598.50	598.50		598.50	
第三年	13,300.00	598.50	13,898.50	384,741.52		
合计	13,300.00	1,795.50	15,095.50	384,741.52	1,197.00	385,938.52
本息覆盖倍数						25.49



编号: 1 04972602



营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

执行事务合伙人 祝卫

成立日期 2013年12月13日

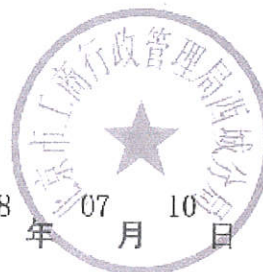
合伙期限 2013年12月13日至 长期

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,出有关报告;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;资产评估;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 07 月 10 日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：祝卫

办公场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701--704

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11000604

注册资本(出资额)：1000万元

批准设立文号：京财会许可（2013）0079号

批准设立日期：2013-12-02



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：

北京市财政局

二〇一四年九月二十四日

中华人民共和国财政部制



张敬鸿
男
1989-11-25
中天运会计师事务所(普通合伙)山东分所
37010269125371

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



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.

证书编号: 370900010022
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: 2000 年 05 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



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.



2016年03月08日

年 月 日
/y /m /d

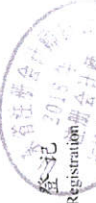
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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03月03日

年 月 日
/y /m /d



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



姓名: 马春风
Full name: Ma Chunfeng
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1975-09-12
Date of birth: 1975-09-12
工作单位: 山东天运会计师事务所
Working unit: Shandong Tianyun Accounting Firm
身份证号码: 370900197509120011
Identity card No: 370900197509120011



证书编号: 370900010127
No. of Certificate: 370900010127
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shandong Provincial Institute of CPAs
发证日期: 2013年3月4日
Date of Issuance: 2013-03-04

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.



年 / y
月 / m
日 / d

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

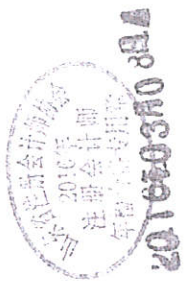
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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.



年 / y
月 / m
日 / d

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

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

中天运会计师事务所
ZTYUN ACCOUNTING FIRM