

2018 年山东省德州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

和信专字【2018】第 000196 号

目 录	页 码
山东省德州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	1-11
山东省德州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——附件	12-25



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年七月十五日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省德州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
 报告文号: 和信专字(2018)第000196号
 客户名称: 德州市财政局
 报告时间: 2018-07-15
 签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
 孟庆福 (CPA: 370100011171)



05312018080013759713
 报告文号: 和信专字(2018)第000196号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 事务所电话: 0531-81666288
 传真: 0531-81666288
 通讯地址: 济南市文化东路59号盐业大厦七层
 电子邮件:



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

2018 年山东省德州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

和信专字【2018】第 000196 号

我们根据财预【2017】62 号《财政部 国土资源部关于印发<关于地方政府土地储备专项债券管理办法>（试行）》的规定，对 2018 年山东省德州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》。德州市相关土地储备单位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，在德州市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，本次评价的德州市的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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 本次发行债券应付本息情况

德州市本次拟融资金额 9.74 亿元（首期发行 5.68 亿元），假设融资利率为 4.5%，期限为三年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，应还本付息情况如下：

如表 1：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	97,400.00		97,400.00	4.50%	4,383.00
第二年	97,400.00		97,400.00	4.50%	4,383.00
第三年	97,400.00	97,400.00	-	4.50%	4,383.00
合计		97,400.00			13,149.00

2. 出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

德州市土地储备项目包含十四块土地，分别是坐落于德城区的拟收储城隍庙市场地块项目、拟收储齿轮公司地块项目土地（城隍庙市场地块项目和齿轮公司地块项目土地以下简称“德城区地块项目”）、运河经济开发区的拟收储公路机械厂地块项目、运河经济开发区的拟收储三里庄地块项目（公路机械厂地块项目和三里庄地块项目以下简称“运河经济开发区地块项目”）、经济技术开发区的拟收储太阳城家园地块项目（以下简称“经济技术开发区地块项目”）、宁津县的拟收储宁津家具城开发有限公司地块（以下简称“宁津县地块项目”）、平原县的拟收储鬲津河片区项目地块（以下简称“平原县地块项目”）、庆云县的拟收储庆云财金发展投资有限公司地块（以下简称“庆云县地块项目”）和夏津县的拟收储夏津汽车站东地块项目、夏津县洞密藏酒文化发展有限公司地块项目、山东永乐食品有限公司地块项目、邦基玖瑞（德州）农牧有限公司东地块项目、万华农机西地块项目（夏津汽车站东地块项目、夏津县洞密藏酒文化发展有限公司地块项目、山东永乐食品有限公司地块项目、邦基玖瑞（德州）农牧有限公司东地块项目和万华农机西地块项目以下简称“夏津县地块项目”），基准地价参考上述地区已出让土地出让价格。

计算土地价格的增速，德州市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7.2%和 7.3%，近三年平均增速为 7.37%，2018 年德州目标增速为 7.0%，此次预测德州市德城区、经济开发区、运河经济开发区按照德州市近三年平均 GDP 增速与 2018 年德州市 GDP 目标增速孰低计算土地

价格的增长，即增速为 7.0%。宁津县、平原县、庆云县、夏津县等其他县市按照三个增速（即：2018 年德州市目标增速为 7.0%、各县市 2018 年预期增速、2018 年各县 GDP 最近三年平均增速）中孰低确定各县目标增长率。各区县 2018 年 GDP 的目标增速如表 2 所示：

地区	2018 年 GDP 目标 增速的 100%	2018 年 GDP 目标 增速的 90%	2018 年 GDP 目标 增速的 80%
德城区	7.00%	6.30%	5.60%
运河经济开发区	7.00%	6.30%	5.60%
经济技术开发区	7.00%	6.30%	5.60%
宁津县	7.00%	6.30%	5.60%
平原县	7.00%	6.30%	5.60%
庆云县	6.07%	5.46%	4.86%
夏津县	6.43%	5.79%	5.14%

（2）出让产生的净现金流入

假设德州市拟收储的上述土地储备项目，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，分别以德州市各区县 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目 标增速的 100%	按 2018GDP 目标 增速的 90%	按 2018 年 GDP 目 标增速的 80%
德城区地块项目	79,989.94	78,712.56	77,451.90
运河经济开发区地块	34,092.31	33,570.17	33,054.87
经济技术开发区	130,774.11	128,437.21	126,130.87
宁津县地块项目	31,603.44	31,014.40	30,433.07
平原县地块项目	33,332.45	32,715.53	32,106.69
庆云县地块项目	31,174.01	30,694.25	30,219.98
夏津县地块项目	20,654.47	20,298.95	19,947.72
合计	361,620.72	355,443.08	349,345.12

(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

本期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债券资金，通过对近几年项目所在地区地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：假设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，分别按 2018 年 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数情况见表 4：

项目	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
德城区地块项目	2.06	2.03	2.00
运河经济开发区地块	1.74	1.71	1.68
经济技术开发区	4.25	4.18	4.10
宁津县地块项目	8.44	8.28	8.13
平原县地块项目	6.25	6.13	6.02
庆云县地块项目	3.81	3.76	3.70
夏津县地块项目	5.05	4.97	4.88

表 4-1-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 100%比例计算德城区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		1,539.00	1,539.00		
第二年		1,539.00	1,539.00		
第三年	34,200.00	1,539.00	35,739.00	79,989.94	79,989.94
合计	34,200.00	4,617.00	38,817.00	79,989.94	79,989.94
本息覆盖倍数	2.06				

表 4-1-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 90%比例计算德城区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	1,539.00	1,539.00		
第二年	-	1,539.00	1,539.00		
第三年	34,200.00	1,539.00	35,739.00	78,712.56	78,712.56
合计	34,200.00	4,617.00	38,817.00	78,712.56	78,712.56
本息覆盖倍数	2.03				

表 4-1-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 80%比例计算德城区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	1,539.00	1,539.00		
第二年	-	1,539.00	1,539.00		
第三年	34,200.00	1,539.00	35,739.00	77,451.90	77,451.90
合计	34,200.00	4,617.00	38,817.00	77,451.90	77,451.90
本息覆盖倍数	2.00				

表 4-2-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 100%比例计算运河经济开发区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		778.50	778.50		
第二年		778.50	778.50		
第三年	17,300.00	778.50	18,078.50	34,092.31	34,092.31
合计	17,300.00	2,335.50	19,635.50	34,092.31	34,092.31
本息覆盖倍数	1.74				

表 4-2-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 90%比例计算运河经济开发区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	778.50	778.50		
第二年	-	778.50	778.50		
第三年	17,300.00	778.50	18,078.50	33,570.17	33,570.17
合计	17,300.00	2,335.50	19,635.50	33,570.17	33,570.17
本息覆盖倍数	1.71				

表 4-2-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 80% 比例计算运河经济开发区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	778.50	778.50		
第二年	-	778.50	778.50		
第三年	17,300.00	778.50	18,078.50	33,054.87	33,054.87
合计	17,300.00	2,335.50	19,635.50	33,054.87	33,054.87
本息覆盖倍数	1.68				

表 4-3-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 100% 比例计算经济技术开发区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		1,219.50	1,219.50		
第二年		1,219.50	1,219.50		
第三年	27,100.00	1,219.50	28,319.50	130,774.11	130,774.11
合计	27,100.00	3,658.50	30,758.50	130,774.11	130,774.11
本息覆盖倍数	4.25				

表 4-3-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 90% 比例计算经济技术开发区地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计

第三年	3,300.00	148.50	3,448.50	31,014.40	31,014.40
合计	3,300.00	445.50	3,745.50	31,014.40	31,014.40
本息覆盖倍数	8.28				

表 4-4-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 80% 比例计算宁津县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	148.50	148.50		
第二年	-	148.50	148.50		
第三年	3,300.00	148.50	3,448.50	30,433.07	30,433.07
合计	3,300.00	445.50	3,745.50	30,433.07	30,433.07
本息覆盖倍数	8.13				

表 4-5-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 100% 比例计算平原县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		211.50	211.50		
第二年		211.50	211.50		
第三年	4,700.00	211.50	4,911.50	33,332.45	33,332.45
合计	4,700.00	634.50	5,334.50	33,332.45	33,332.45
本息覆盖倍数	6.25				

表 4-5-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 7.0% 的 90% 比例计算平原县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		211.50	211.50		
第二年		211.50	211.50		
第三年	4,700.00	211.50	4,911.50	32,715.53	32,715.53
合计	4,700.00	634.50	5,334.50	32,715.53	32,715.53
本息覆盖倍数	6.13				

表 4-5-3：按 2018 年 GDP 目标增速 7.0%的 80%比例计算平原县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		211.50	211.50		
第二年		211.50	211.50		
第三年	4,700.00	211.50	4,911.50	32,106.69	32,106.69
合计	4,700.00	634.50	5,334.50	32,106.69	32,106.69
本息覆盖倍数	6.02				

表 4-6-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.07%的 100%比例计算庆云县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		324.00	324.00		
第二年		324.00	324.00		
第三年	7,200.00	324.00	7,524.00	31,174.01	31,174.01
合计	7,200.00	972.00	8,172.00	31,174.01	31,174.01
本息覆盖倍数	3.81				

表 4-6-2：按 2018 年 GDP 目标增速 6.07%的 90%比例计算庆云县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		324.00	324.00		
第二年		324.00	324.00		
第三年	7,200.00	324.00	7,524.00	30,694.25	30,694.25
合计	7,200.00	972.00	8,172.00	30,694.25	30,694.25
本息覆盖倍数	3.76				

表 4-6-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.07% 的 80% 比例计算庆云县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		324.00	324.00		
第二年		324.00	324.00		
第三年	7,200.00	324.00	7,524.00	30,219.98	30,219.98
合计	7,200.00	972.00	8,172.00	30,219.98	30,219.98
本息覆盖倍数	3.70				

表 4-7-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 100% 比例计算夏津县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年		162.00	162.00		
第二年		162.00	162.00		
第三年	3,600.00	162.00	3,762.00	20,654.47	20,654.47
合计	3,600.00	486.00	4,086.00	20,654.47	20,654.47
本息覆盖倍数	5.05				

表 4-7-2: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 90% 比例计算夏津县地块项目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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	162.00	162.00		-
第二年	-	162.00	162.00		-
第三年	3,600.00	162.00	3,762.00	20,298.95	20,298.95
合计	3,600.00	486.00	4,086.00	20,298.95	20,298.95
本息覆盖倍数	4.97				

表 4-7-3: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 80% 比例计算夏津县地块项目土

地价格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			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	土地收益	收益合计
第一年	-	162.00	162.00		-
第二年	-	162.00	162.00		-
第三年	3,600.00	162.00	3,762.00	19,947.72	19,947.72
合计	3,600.00	486.00	4,086.00	19,947.72	19,947.72
本息覆盖倍数	4.88				

本专项报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省德州市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

 赵卫华
中国注册会计师 3709000100

中国注册会计师：

 孟庆福
中国注册会计师 37010001117

2018 年 7 月 15 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

本次预测以德城区地块项目、运河经济开发区项目地块、经济技术开发区地块项目、宁津县地块项目、平原县地块项目、庆云县地块项目、夏津县地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目所在地区地块成交情况、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 年德城区地块项目、运河经济开发区项目地块、经济技术开发区地块项目、宁津县地块项目、平原县地块项目、庆云县地块项目、夏津县地块项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 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）项目概况

1. 项目位置及范围

德州市本次融资涉及七个区县土地拟储备项目（十四个拟储备地块），其

中德城区块地项目包含两个地块，其中一储备地块位于德城区城隍庙市场地块，位于百脑汇广场西侧、市场街以东、东方红路以北、三八路以南，占地面积 15,384.60 平方米，规划用地性质为商服用地；另一储备地块为德城区齿轮公司地块项目土地，位于德州轴承公司以南、解放北大道以西、大学西路以北、园林路以东，面积 117,200.00 平方米，规划用地性质为商住用地。

运河经济开发区地块项目包含两个地块，其中一储备地块为运河经济开发区公路机械厂地块项目，项目四至为北至沿街门市，东至沿街门市，南至铁路货场，西至公路机械厂厂区，面积为 10,000.05 平方米，规划用地性质为商住用地；另一储备地块为运河经济开发区三里庄地块项目，项目四至为北至德州元济纺织有限公司，东至顺康小区、纺织大街，南至东风西路，西至运河大道。面积为 75,453.33 平方米，规划用地性质为居住用地。

经济技术开发区地块项目包含一个地块，该储备地块为位于经济技术开发区太阳城家园地块土地储备项目，北至东风东路，东至长河大道、南至新河东路、西至广川大道，规划用地性质为商住用地，其中存量国有建设用地面积为 133,047.33 平方米，集体土地为 143,220.72 平方米，预计腾空土地面积为 276,268.05 平方米。

宁津县地块项目中拟收储地块均位于正阳路南首东侧、宁南河以南，宁津家具城开发有限公司使用的国有土地使用权 78,933.73 平方米。其四至为：东至山东中泰金属板材有限公司；南至山东胜阳五金制品有限公司；西至正阳路；北至宁南河。宁津县地块项目拟收储地块土地整理约为面积约为 78,936.20 平方米，规划用地性质为商服用地。

平原县地块项目的拟储备地块位于平安大街以南，千佛塔南路以东、文兴路以西，整理土地面积约为 88,000.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地。

庆云县地块项目包含两个地块，其中一个为渤海羽绒地块位于祥云大道以西、渤海路以北，整理土地面积约为 112,335.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地。另外一个为东周村北地块位于开元大街以东、东周村以北，整理土地面积约为 39,377.00 平方米，规划用地性质为商品住宅用地。

夏津县地块项目包含五个地块，其中一储备地块位于夏津县汽车站东侧、

银城路南侧、建安街北侧、银海路以西。整理土地面积约为 84,620.42 平方米，规划用地性质为居住用地。二储备地块为夏津县洞密藏酒文化发展有限公司地块项目（以下简称“夏王龙酒厂地块项目”）位于西环路西侧、砚池街北侧，整理土地面积为 33,327.17 平米。规划用地性质为工业用地，三储备地块为山东永乐食品有限公司地块项目，项目位于西环路东侧、河津街北侧，整理土地面积为 27,866.81 平米，规划用地性质为夏津县第二实验中学用地。四储备地块为邦基玖瑞（德州）农牧有限公司东地块项目，项目位于邦基（德州）农牧有限公司东、步云街南侧，整理土地项目为 37,270.85 平方米，规划用地为二级工业用地。五储备地块为万华农机西地块项目，项目位于夏津县万华农机西侧、青银高速南侧，整理土地项目为 34,109.11 平方米，规划用地为四级商服用地。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

德州市本次融资涉及七个土地储备地块项目总投资 138,362.88 万元。其中德城区地块项目预计总投资 48,548.01 万元，运河经济开发区地块项目预计总投资 24,566.00 万元，经济技术开发区地块项目预计总投资 38,471.69 万元，宁津县地块项目预计总投资 4,700.00 万元，平原县地块项目预计总投资 6,705.00 万元，庆云县地块项目预计总投资 10,250.60 万元，夏津县地块项目预计总投资 5,121.59 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行山东省德州市政府专项债券。

3. 资金平衡

根据土地储备专项债券发行相关政策，对市县土地储备项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

尽快实施城乡统筹规划，提高土地使用效益，提高农业综合生产能力，稳步推进郊区城镇化，优化城镇空间布局，加快新农村建设成为当务之急。

2. 项目收益及现金流入预测

德州市德城区城隍庙地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2018	2017-006	位于德城区，北至喜丽园酒店，东至湖滨中大道，南至德州市国税局，西至金田房地产开发公司	4,357.45	3,890.00	8,927.24	居住及配套商服
2018	2017-007	位于德城区中部，北至农业银行德州市分行，东至德州联合医院，南至南营小区，西至迎宾大街	19,553.30	31,300.00	16,007.53	居住及配套商服
2015	2015-004	德城区罗南胡同以东，天衢路以北	5,712.40	2,827.64	4,950.00	商业住宅
2014	2013-004	康乐街以北，北园小学以南，第十中学以东，张庄村用地以西	14,799.27	6,660.00	4,500.22	商业公共设施住宅
2014	2013-022-1	德城区东地中路以东，青年路以南，规划中原街以北	47,373.00	26,300.00	5,551.69	商业住宅
2014	2013-022-2	德城区东地中路以西，规划中原街以南，德州市供水总公司以北	8,909.00	4,820.00	5,410.26	商业住宅
2014	2013-022-3	德城区东地中路以东，规划中原街以南，德州市商业集团总公司以北	3,813.00	2,060.00	5,402.57	商业住宅
	合计		104,517.42	77,857.64	7,449.25	
	预测价格				7,449.25	

注：基于对最近几年挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

德州市德城区齿轮公司地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
------	-----	----	-----------	------------	---------	----

2018	2017-006	位于德城区，北至喜俪园酒店，东至湖滨中大道，南至德州市国税局，西至金田房地产开发有限公司	4,357.45	3,890.00	8,927.24	居住及配套商服
2018	2017-007	位于德城区中部，北至农业银行德州市分行，东至德州联合医院，南至南营小区，西至迎宾大街	19,553.30	31,300.00	16,007.53	居住及配套商服
2017	2016-003-2	位于原德城区原晶华麦克厂区，东至陵西路，南至青年路，西至规划迎宾大街	40,020.00	22,157.00	5,536.48	商住
2017	2016-003-1	位于原德城区原晶华麦克厂区，北至美联花园，东至规划迎宾大街，南至青年路，西至京沪铁路	59,412.00	19,796.00	3,331.99	商住
2015	2015-004	德城区罗南胡同以东，天衢路以北	5,712.40	2,827.64	4,950.00	商住
	合计		129,055.15	79,970.64	6,196.63	
	预测价格				6,196.63	

注：基于对最近几年挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

德州市运河经济开发区土地储备项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2017	2016-003-1	位于原德城区原晶华麦克厂区，北至美联花园，东至规划迎宾大街，南至青年路，西至京沪铁路	59,412.00	19,796.00	3,331.99	商住
2017	2016-003-2	位于原德城区原晶华麦克厂区，东至陵西路，南至青年路，西至规划迎宾	40,020.00	22,157.00	5,536.48	商住

		大街				
2016	2016-001	富源大街与创业路 交叉口东南角	5,973.90	2,597.17	4,347.53	商住
2016	2016-002	商贸大道以东，创 业路以北，西仓路 以南	26,791.50	10,043.71	3,748.84	商住
2014	2013-023	德州市运河经济开 发区运粮路以北， 富源大街以西	12,140.00	3,460.00	2,850.08	商住
	合计		144,337.40	58,053.88	4,022.10	
	预测价格				4,022.10	

注：基于对最近几年挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

德州市经济技术开发区太阳城家园地块土地储备项目价格预测表

出让 年份	宗地号	位置	土地出让面 积（平）	土地出让收入（万 元）	单价（元/ 平）	用途
2017	2016-003-1	位于原德城区原晶 华麦克厂区，北至 美联花园，东至规 划迎宾大街，南至 青年路，西至京沪 铁路	59,412.00	19,796.00	3,331.99	商住
2017	2016-003-2	位于原德城区原晶 华麦克厂区，东至 陵西路，南至青年 路，西至规划迎宾 大街	40,020.00	22,157.00	5,536.48	商住
2017	2016-009-1	经济技术开发区东 方红路以南，减河 西大道以西， 2016-009-2 号地块 以北	34,328.00	24,028.00	6,999.53	商住
2017	2016-009-2	经济技术开发区 2016-009-1 号地块 以南，减河西大道 以西，规划的崇德 二大道以东，规划 的常兴路以北	34,697.00	27,743.00	7,995.79	商住
2016	2016-007-1	位于广川大道以 东，教育路以南， 规划 3 号线以西， 2016-007-2 号地块	71,522.00	39,900.00	5,578.70	商住

		以北				
	合计		239,979.00	133,624.00	5,568.15	
	预测价格				5,568.15	

注：基于对最近两年挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

宁津县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2018	2018-0007	黄河大街南侧、安业路西侧	52,210.00	54,863.00	10,508.14	居住用地，兼容商业
2018	2018-0001	西环一路西侧，幸福街南侧	62,899.00	18,969.70	3,015.90	居住用地，兼容商业
2017	2017-0008	香江大街以北，安业路以西	32,952.00	17,531.36	5,320.27	居住用地，兼容商业
2017	2017-0007	香江大街以北、董沙路以东	42,976.00	22,135.68	5,150.71	居住用地，兼容商业
2017	2017-0006	香江大街以北、董沙路以西	58,432.00	29,517.76	5,051.64	居住用地，兼容商业
2015	2015-0004	黄河大街与文昌路交叉口西北角	69,110.70	13,476.59	1,950.00	居住用地，兼容商业
	合计		318,579.70	156,494.09	4,912.24	
	预测价格				4,912.24	

注：基于对最近四年挂牌土地成交价格的考量，选取以上挂牌土地出让价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

平原县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2018	2018JZ-001	平安大街以北、升平路以西	10,712.00	2,410.20	2,250.00	住宅
2018	2018JZ-003	迎宾大道以西、图书档案馆以南	19,613.00	11,583.90	5,906.24	住宅
	合计		30,325.00	13,994.10	4,614.71	
	预测价格				4,614.71	

注：选取以上挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）为预测价格。

庆云县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2017	庆地 2016-77号	光明路北侧、建设街以东	10,525.00	2,652.30	2,520.00	住宅
2017	庆地 2016-75号	安康路以北、建设街以西、阳光花园以东	25,280.00	5,451.60	2,156.49	住宅、商业
2017	庆地 2017-06号	迎宾路以北、供电公司以东	47,405.00	9,657.36	2,037.20	住宅、商业
2017	庆地 2017-60号	南环路以南、开元大街以东	15,239.70	3,840.40	2,520.00	住宅、商业
2017	庆地 2017-26号	中心街以西、祥云路以北	23,972.61	7,380.34	3,078.66	住宅
2017	庆地 2017-64号	新华东路以北、振兴街以西	60,049.00	15,132.35	2,520.00	住宅、商业
2017	庆地 2017-63号	洼于村以南、清水河以北	67,437.00	16,994.12	2,520.00	住宅、商业
2017	庆地 2017-27-1	祥云大道以西、渤海路以北	45,665.50	10,572.76	2,315.26	住宅、商业
2017	庆地 2017-71号	西环路以东、文化路以南	43,979.00	13,874.25	3,154.74	住宅
2017	庆地 2017-70号	青年街以东、庆丰路以北	39,159.30	16,713.36	4,268.04	住宅、商业
2017	庆地 2017-58号	中心街以东、金宇建材城以北	24,777.50	8,547.99	3,449.90	住宅、商业
2017	庆地 2017-75号	文化路以南、西环路以东	44,647.70	10,065.73	2,254.48	住宅
2017	庆地 2017-73号	青年街以西、庆丰路以北	40,261.70	12,228.00	3,037.13	住宅
2017	庆地 2017-74号	青年街以西、规划新华路以南	65,615.60	19,884.00	3,030.38	住宅
2017	庆地 2017-77号	规划青年西街以西、规划新华路以南	36,410.30	11,124.00	3,055.18	住宅
2017	庆地 2017-78号	西环路以东、庆丰路以北	52,445.90	15,934.00	3,038.18	住宅
2017	庆地 2017-79号	规划青年西街以西、庆丰路以北	52,633.50	15,940.00	3,028.49	住宅
2016	庆地 2016-30	新兴路以北、青年	49,374.00	7,999.48	1,620.18	住宅

	号	街以西				
2016	庆地 2016-31号	青年街以东、新兴路以南	16,673.00	3,454.30	2,071.79	住宅
2015	庆地 2014-49号	建业街以西, 富华管业以南	13,351.00	1,868.50	1,399.52	住宅、商业
2015	庆地 2015-47号	迎宾路以南、祥云大道以西	35,162.00	4,964.87	1,412.00	住宅、商业
2015	庆地 2015-29号	南环路以南、青年街以西	60,210.17	9,660.78	1,604.51	住宅、商业
2015	庆地 2015-04号	南环路以南、渤海明珠以东	35,767.54	5,738.87	1,604.49	住宅、商业
2014	庆地 2013-59号	建设街以东, 光明路以北	19,950.00	8,768.03	4,395.00	住宅
2014	庆地 2013-60号	安康路以南、西环路以东	33,510.00	5,529.20	1,650.01	住宅
2014	庆地 2013-61号	南环路以北、西环路以东	63,677.00	10,506.80	1,650.01	住宅
2014	庆地 2014-44号	开元大街以东, 迎宾路以南	15,211.00	3,194.31	2,100.00	住宅、商业
2014	庆地 2013-57号	光路以南, 中心街以西	1,502.00	270.36	1,800.00	住宅
2013	庆地 2013-25号	新兴路以北、农行以东	27,128.00	3,418.13	1,260.00	住宅
2013	庆地 2013-54号	新兴路以北, 建业街以西	5,528.00	584.37	1,057.11	住宅、商业
	合计		1,072,548.02	261,950.55	2,442.32	
	预测价格				2,442.32	

注：庆云县土地预测价格为近几年挂牌土地交易价格的平均价格（合计土地出让收入/土地出让面积）。

夏津县地块项目价格预测表

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平方米）	土地出让收入（万元）	单价（元/平）	用途
2017	2017-12	银海路西侧、显德街南侧	37,690.52	6,332.48	1,680.13	住宅、商服
2017	2017-15	崔公街北侧、地税局西侧	31,339.49	5,641.20	1,800.03	住宅、商服
2017	2017-14	银山路西侧、实验小学以西	69,914.36	12,899.20	1,845.00	住宅、商服
2017	2017-19	银山路东侧、中钿科技有限公司以南	16,174.09	2,159.24	1,335.00	住宅、商服
2018	2017-20	银山路西侧、永宁街北侧	63,601.81	11,448.00	1,799.95	住宅、商服

德城区地块项目 (7.00%)	84,084.82	89,382.16	95,013.24	100,999.08
德州运河经济开发区 (7.00%)	34,370.17	36,535.49	38,837.22	41,283.97
德州经济技术开发区 (7.00%)	153,830.30	163,521.61	173,823.47	184,774.35
宁津县地块项目 (7%)	38,774.17	41,216.94	43,813.60	46,573.86
平原县地块项目 (7%)	40,609.42	43,167.82	45,887.39	48,778.30
庆云县地块项目 (6.07%)	37,052.93	39,076.02	41,209.57	43,459.61
夏津县地块项目 (6.43%)	25,645.06	27,129.91	28,700.73	30,362.50
土地出让收入合计	414,366.86	440,029.94	467,285.23	496,231.66

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 80% 计算

项目土地出让收入预测表

项目 (GDP 目标增速)	2018 年	第一年	第二年	第三年
德城区地块项目 (7.00%)	84,084.82	88,793.57	93,766.01	99,016.91
德州运河经济开发区 (7.00%)	34,370.17	36,294.89	38,327.41	40,473.74
德州经济技术开发区 (7.00%)	153,830.30	162,444.80	171,541.71	181,148.04
宁津县地块项目 (7%)	38,774.17	40,945.52	43,238.47	45,659.82
平原县地块项目 (7%)	40,609.42	42,883.55	45,285.03	47,820.99
庆云县地块项目 (6.07%)	37,052.93	38,851.23	40,736.81	42,713.90
夏津县地块项目 (6.43%)	25,645.06	26,964.93	28,352.72	29,811.94
土地出让收入合计	414,366.86	437,178.49	461,248.15	486,645.35

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100%

德州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	德城区地块 项目	运河经济开发区地 块项目	经济技术开发区地块 项目
----	----	-------------	-----------------	-----------------

一	出让土地回款	103,007.52	42,104.93	188,448.73
二	用于资金平衡土地相关 收益	79,989.94	34,092.31	130,774.11
1	土地出让收入	103,007.52	42,104.93	188,448.73
2	基本政策成本及政府基 金	23,017.59	8,012.62	57,674.62
3	用于资金平衡土地相关 收益（1-2）	79,989.94	34,092.31	130,774.11

续

序号	项目	宁津县地块 项目	平原县地块 项目	庆云县地块 项目	夏津县地块 项目	合计
一	出让土地回款	47,500.02	49,748.29	44,213.95	30,919.80	505,943.24
二	用于资金平衡土 地相关收益	31,603.44	33,332.45	31,174.01	20,654.47	361,620.72
1	土地出让收入	47,500.02	49,748.29	44,213.95	30,919.80	505,943.24
2	基本政策成本及 政府基金	15,896.58	16,415.84	13,039.94	10,265.33	144,322.52
3	用于资金平衡土 地相关收益 （1-2）	31,603.44	33,332.45	31,174.01	20,654.47	361,620.72

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年各区县 GDP 目标增速的 90%

德州市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

序号	项目	德城区地块项目	运河经济开发区地 块项目	经济技术开发区 地块项目
一	出让土地回款	100,999.08	41,283.97	184,774.35
二	用于资金平衡土地相 关收益	78,712.56	33,570.17	128,437.21

	关收益 (1-2)			
--	-----------	--	--	--

续

序号	项目	宁津县地块项目	平原县地块项目	庆云县地块项目	夏津县地块项目	合计
一	出让土地回款	45,659.82	47,820.99	42,713.90	29,811.94	486,645.35
二	用于资金平衡 土地相关收益	30,433.07	32,106.69	30,219.98	19,947.72	349,345.12
1	土地出让收入	45,659.82	47,820.99	42,713.90	29,811.94	486,645.35
2	四项基本政策 成本及政府基金	15,226.75	15,714.30	12,493.92	9,864.22	137,300.23
3	用于资金平衡 土地相关收益 (1-2)	30,433.07	32,106.69	30,219.98	19,947.72	349,345.12

根据上述测算，在按 2018 年德州市各区县 GDP 目标增速的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 361,620.72 万元。

同理计算，在按 2018 年德州市各区县 GDP 目标增速的 90%计算土地价格增长率，用于资金平衡土地相关收益为 355,443.08 万元。

同理计算，在按 2018 年德州市各区县 GDP 目标增速的 80%计算土地价格增长率，用于资金平衡土地相关收益为 349,345.12 万元。

(二) 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，本次评价的德城区地块项目、运河经济开发区地块项目、经济技术开发区地块项目、宁津县地块项目、平原县地块项目、庆云县地块项目、夏津县地块项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年各区县 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让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。

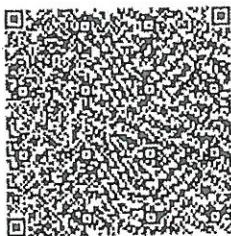


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层
执行事务合伙人 王晖
成立日期 2013年04月23日
合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日
经营范围 审查企业财务报表、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。(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

<http://sdxy.gov.cn>



证书序号: NC. 026660

说明

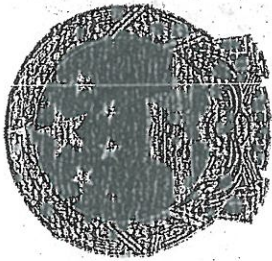
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2017 年 5 月 11 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)

王晖

主任会计师:

办公场所: 济南市历下区文化东路59号
盛业大厦7层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 37010001

注册资本(出资额): 1015万元

批准设立文号: 鲁财会协字(2000) 63号

批准设立日期: 2000-07-29





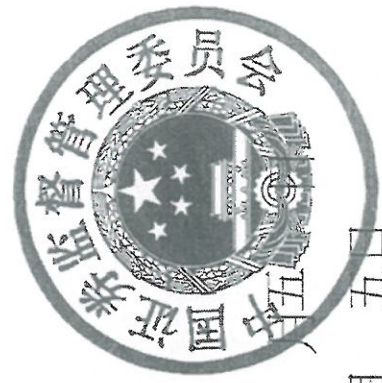
证书序号: 000484

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
山东和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 王晖



证书号: 49 发证时间: 二〇〇九年五月五日
证书有效期至: 二〇一〇年五月五日



姓名 赵卫华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
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: 370600010010
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 08 月 01 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓 名 孟庆章
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
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: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Certified Public Accountants Association

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d