

2018 年山东省日照市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

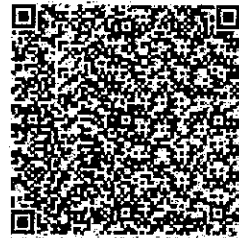
专项评价报告

日方大专审字（2018）第 4 号

日照方大有限责任会计师事务所

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省日照市土地储备专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告
报告文号: 日方大专审字(2018)第4号
客户名称: 日照市国土资源局
报告时间: 2018-08-01
签字注册会计师: 别怀刚 (CPA: 371400010008)
费爱英 (CPA: 371400050003)



06332018080000149684

报告文号: 日方大专审字(2018)第4号

事务所名称: 日照方大有限责任会计师事务所
事务所电话: 0633-3312153
传真: 0633-3312188-
通讯地址: 日照市北京路218号王府花园5栋1-302
电子邮件: 11f68316@163.com
事务所网址: www.rzfd.net

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

2018年山东省日照市土地储备专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日方大专审字（2018）第4号

日照市国土资源局：

我们接受贵局委托，对2018年山东省日照市土地储备专项债券（一期）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，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。

由于预测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，本次评价的日照市市直一个土地储备项目和五莲县一个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入都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、应付本息情况

(一)日照市市直一个地块土地储备项目,项目预计总投资 107266 万元,本次拟融资金额 68200 万元,剩余资金由项目实施单位自有资金解决。假设融资利率 4.5%,期限三年,每年年末支付利息,第三年年末偿还本金,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	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018		68200		68200		
2019	68200			68200	3069	3069
2020	68200			68200	3069	3069
2021	68200		68200		3069	71269
合计			68200		9207	77407

(二)日照市五莲县土地储备项目,项目预计总投资 6524 万元,本次拟融资金额 2200 万元,剩余资金由项目实施单位自有资金解决。假设融资利率 4.5%,期限三年,每年年末支付利息,第三年年末偿还本金,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	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018		2200		2200		
2019	2200			2200	99	99
2020	2200			2200	99	99
2021	2200		2200		99	2299
合计			2200		297	2497

二、出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

日照市市直土地储备项目包含一块土地，为山海天旅游度假区青岛路片区土地整理储备项目土地。土地地块位于山海天旅游度假区。经查询日照市国土资源局土地出让信息，自 2017 年至今，选取日照市出让城镇商服地块五宗，土地储备项目预测地价参考上述出让土地价格。

日照市五莲县土地储备项目包含一块土地，为五莲城东片区储备项目土地。土地地块位于日照市五莲县。经查询五莲县国土资源局土地出让信息，自 2013 年至今，选取日照市五莲县出让城镇住宅商服地块三宗，土地储备项目预测地价参考上述出让土地价格。

日照市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.1%、9%，近三年平均增速 8.2%，在日照市 2018 年政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9%，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 growth，即增速 8.2%。

2. 出让产生的净现金流入

（1）假设日照市市直一块土地储备项目，融资开始日起至第三年开始土地挂牌交易，且全部一年内出让完毕。根据可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速（8.2%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起至第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑用于农业土地开发资金政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第三年数据计

算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 80%
青岛路片区土地整理储备项目	253734.86	248002.08	242356.20
合计	253734.86	248002.08	242356.20

(2) 假设日照市五莲县土地储备项目，融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部一年内出让完毕。根据可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速（8.2%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起土地挂牌交易年份的现金流入，考虑政府政策性基金、用于农业土地开发资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”中土地收入预测表数据计算，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

项目名称	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 80%
五莲城东片区储备项目	35148.38	34353.19	33570.06
合计	35148.38	34353.19	33570.06

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。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：假设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。

（一）日照市市直一块土地储备项目按 2018 年前近三年 GDP 平均增速 8.2% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.28、按 2018 年前近三年 GDP 平均增速 8.2% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.20、按 2018 年前近三年 GDP 平均增速 8.2% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.13。

表 1-1:日照市市直一块土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2% 的 100% 比例计算土地价格增长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		3069	3069		3069	
第二年		3069	3069		3069	
第三年	68200	3069	71269	253734.86		
合计	68200	9207	77407	253734.86	6138	259872.86
本息覆盖倍数						3.28

表 2-1:日照市市直一块土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 90%
比例计算土地价格增长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		3069	3069		3069	
第二年		3069	3069		3069	
第三年	68200	3069	71269	248002.08		
合计	68200	9207	77407	248002.08	6138	254140.08
本息覆盖倍数						3.20

表 3-1:日照市市直一块土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 80%
比例计算土地价格增长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		3069	3069		3069	
第二年		3069	3069		3069	
第三年	68200	3069	71269	242356.20		
合计	68200	9207	77407	242356.20	6138	248494.20
本息覆盖倍数						3.13

(二)日照市五莲县土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的
100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 14.08、按

2018 年 GDP 增速 8.2%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 13.76、按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 13.44。

表 4-1：日照市五莲县土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 100%比例计算土地价格增长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		99.00	99.00		99.00	
第二年		99.00	99.00		99.00	
第三年	2200.00	99.00	2299.00	35148.38		
合计	2200.00	297.00	2497.00	35148.38	198.00	35346.38
本息覆盖倍数						14.08

表 5-1：日照市五莲县土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 90%比例计算土地价格增长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		99.00	99.00		99.00	
第二年		99.00	99.00		99.00	
第三年	2200.00	99.00	2299.00	34353.19		
合计	2200.00	297.00	2497.00	34353.19	198.00	34551.19
本息覆盖倍数						13.76

表 6-1：日照市五莲县土地储备项目按 2018 年 GDP 增速 8.2%的 80%比例计算土地价格增长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		99.00	99.00		99.00	
第二年		99.00	99.00		99.00	
第三年	2200.00	99.00	2299.00	33570.06		
合计	2200.00	297.00	2497.00	33570.06	198.00	33768.06
本息覆盖倍数						13.44

附件：项目收益及现金流入评价说明

日照方大有限责任会计师事务所



注册会计师：



注册会计师：



中国·日照

2018年8月1日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测分别以日照市市直青岛路片区土地储备项目和五莲县城东片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为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年日照市土地储备项目土地出让收益预测表（近三年 GDP 增速平均值（8.2%）的 100%、90%、80%比例作为土地出让价格的增幅）。

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）建设单位基本情况

1. 项目实施单位基本情况

（1）青岛路片区土地整理储备项目实施单位情况：

单位名称：日照市土地储备中心

单位住所：日照市泰安路 59 号

单位性质：事业单位

法定代表人：郭斌

开办资金：120 万元

举办单位：日照市国土资源局

主要职责：负责编制年度土地储备计划；负责辖区内收购储备符合规定且纳入政府土地储备计划的土地；负责储备土地的管护、临时使用和前期开发；负责编制和报批土地储备资金收支预算和决算，按规定用途使用土地储备资金；负责土地储备业务信息上传等工作。

业务范围：承担市区国有土地的收回、收购，集体土地征用储备等；做好储备土地的前期开发、资金测算、招商洽谈一级投放市场土地的供应服务。

(2) 五莲城东片区储备项目实施单位基本情况：

单位名称：五莲县土地储备中心

单位住所：日照市五莲县城文化路 11 号

单位性质：事业单位

法定代表人：张燕

开办资金：30.28 万元

举办单位：五莲县国土资源局

业务范围：盘活存量土地和闲置土地，适时储备土地，增强政府对土地的供应调控能力，管理由县政府依法收购的违法用地、闲置抛荒低效利用土地，纳入储备范围。

（二）项目概况

1. 项目位置

日照市市直项目本次融资涉及一块土地储备地块，为青岛路片区土地整理储备项目地块，该地块位于学林路以南、东营路以北、青岛路以西。

日照市五莲县本次融资涉及一块土地储备地块，为五莲城东片区土地储备项目地块，该地块位于五莲县浙江路以东、北京东路以南、山阳河以北、新 222 省道以西。

2. 项目内容与规模

日照市市直项目青岛路片区土地整理储备项目地块，该地块土地储备面积 35.6 万平方米，规划建筑面积 160.2 万平方米，可出让面积为 35.6 万平方米，规划用途为商业、商务用地。

日照市五莲县城东片区储备项目地块土地储备面积 31.07 万平方米，规划建筑面积 55.92 万平方米，可出让面积为 31.07 万平方米，规划用途是居住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

日照市市直项目青岛路片区土地储备项目地块，项目地块预计总投资 107266 万元。

日照市五莲县城东片区土地储备项目地块，项目地块预计总投资 6524 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式都是项目实施单位自有资金和日照市政府专项债券。其中日照市市直土地储备项目,实施单位自有资金解决 39066 万元,日照市政府专项债券解决 68200 万元;日照市五莲县土地储备项目,实施单位自有资金解决 4324 万元,日照市政府专项债券解决 2200 万元,

4. 资金平衡

根据相关文件规定,以上地块出让收益剔除政策性基金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。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询日照市国土资源局土地出让信息,自 2017 年至今,选取日照市出让城镇商服地块五宗,市直土地储备项目地价参考上述出让土地价格进行预测。

经查询五莲县国土资源局土地出让信息,自 2013 年至今,选取日照市五莲县出让城镇住宅商服地块三宗,五莲土地储备项目地价参考上述出让土地价格进行预测。

具体如下表所示:

a. 青岛路片区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 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	2017A-27	东港区	52650.70	3.5	184277.45	24800	1345.80	2017-6-15	商业用地
2	2017A-42	东港区	102545.70	2.5	256364.25	39000	1521.27	2017-12-21	商务用地
3	2017A-26	东港区	11647.70	4.2	48920.34	6225	1272.48	2017-8-9	商务用地
4	2017A-63	东港区	56801.90	8	454415.2	45200	994.69	2018-2-6	商服用地
5	2018A-2	东港区	78403.10	2.8	219528.68	79200	3607.73	2018-5-29	商服用地

b. 五莲城东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 (平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	W2013-74	五莲县	26392	2	52784	4355	825.06	2014.2.28	住宅
2	W2017-22	五莲县	31410	2.2	69102	8220	1189.55	2017.8.30	住宅
3	W2017-44	五莲县	43495	2.1	91339.5	10650	1165.98	2018.3.2	住宅

(2) 土地储备项目土地出让价格预测

日照市市直项目青岛路片区用地参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

青岛路片区土地整理储备项目区域商服土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	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	2017A-27	52650.70	184277.45	24800	1345.80	0.25	336.45	1	336.45
2	2017A-42	102545.70	256364.25	39000	1521.27	0.25	380.32	1	380.32
3	2017A-26	11647.70	48920.34	6225	1272.48	0.2	254.50	1	254.50
4	2017A-63	56801.90	454415.20	45200	994.69	0.2	198.94	1	198.94
5	2018A-2	78403.10	219528.68	79200	3607.73	0.1	360.77	0.7	252.54
	综合楼面 地价					1			1422.74

日照市五莲县城东片区用地参考上述五莲县 3 宗土地出让情况进行预测。

五莲城东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 (平方米)	建筑面积 (平方米)	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	W2013-74	26392	52784	4355	825	0.4	330	0.8	264
2	W2017-22	31410	69102	8220	1190	0.3	357	0.4	142.8
3	W2017-44	43495	91339.5	10650	1166	0.3	349.8	0.4	139.92
4	综合楼面地 价					1			546.72

根据日照市市直区域近期土地市场情况及项目出让周边土地价格及日照市政府文件日政字(2017)66号文件,结合土地价格增长

率为 2018 年前三年 GDP 平均增速（8.2%），现预测日照市市直项目土地出让区土地价格如下：

项目	性质		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
青岛路片区土地整理储备项目	商业、商务用地	楼面地价（元/平方米）	1422.74	1539.40	1665.64	1802.22

根据五莲县近期土地市场情况及项目出让周边土地价格及五莲县人民政府办公室文件莲政办发（2018）7 号文件，结合土地价格增长率为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速（8.2%），现预测五莲县项目土地出让区土地价格如下：

项目	性质		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
五莲城东片区储备项目	住宅	楼面地价（元/平方米）	546.72	591.55	640.06	692.54

2. 土地出让收入预测

（1）根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率（分别以日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。日照市市直土地储备项目土地计划 2021 年出让。预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：日照市市直土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	青岛路片区土地整理储备项目	227922.96	246612.64	266834.88	288715.34
	土地出让收入	227922.96	246612.64	266834.88	288715.34

测算表二：日照市市直土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三三年 GDP 平均增速 8.2%的 90%，即 7.38%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	青岛路片区土地整理储备项目	227922.96	244743.67	262805.76	282200.82
	土地出让收入	227922.96	244743.67	262805.76	282200.82

测算表三：日照市市直土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三三年 GDP 平均增速 8.2%的 80%，即 6.56%。

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
1	青岛路片区土地整理储备项目	227922.96	242874.71	258807.29	275785.04
	土地出让收入	227922.96	242874.71	258807.29	275785.04

(2) 五莲县土地储备项目土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率（分别以日照市 2018 年前三三年 GDP 平均增速 8.2%的 100%、90%、80%为土地价格增长）。五莲城东片区储备项目地块计划 2021 年出让。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表四：五莲县土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
五莲城东片区储备项目	30572.58	33079.54	35792.06	38727.01
土地出让收入	30572.58	33079.54	35792.06	38727.01

测算表五：五莲县土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 90%，即 7.38%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
五莲城东片区储备项目	30572.58	32828.84	35251.61	37853.18
土地出让收入	30572.58	32828.84	35251.61	37853.18

测算表六：五莲县土地储备项目预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 80%，即 6.56%。

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
五莲城东片区储备项目	30572.58	32578.15	34715.27	36992.59
土地出让收入	30572.58	32578.15	34715.27	36992.59

3. 土地出让收益预测

(1) 日照市市直土地储备项目按自融资开始日起第三年全部

完成土地挂牌交易，土地出让收益预测如下：

测算表七：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2%

日照市市直青岛路片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	青岛路片区土地整理 储备项目	合计
一	土地出让回款	288715.34	288715.34
二	用于资金平衡的土地相关收益	253734.86	253734.86
1	土地出让收入	288715.34	182351.61
2	农业土地开发资金	334.64	334.64
3	政府收益 (1*40%)	115486.14	115486.14
4	政策性基金 (3*30%)	34645.84	34645.84
5	可返还土地成本 (1-2-3)	172894.56	172894.56
6	可返还政府收益 (3-4)	80840.29	80840.29
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	253734.86	253734.86

测算表八：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 90%，即增幅 7.38%

日照市市直青岛路片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	青岛路片区土地整理 储备项目	合计
一	土地出让回款	282200.82	282200.82
二	用于资金平衡的土地相关收益	248002.08	248002.08
1	土地出让收入	282200.82	282200.82
2	农业土地开发资金	334.64	334.64
3	政府收益 (1*40%)	112880.33	112880.33
4	政策性基金 (3*30%)	33864.10	33864.10
5	可返还土地成本 (1-2-3)	168985.85	168985.85
6	可返还政府收益 (3-4)	79016.23	79016.23
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	248002.08	248002.08

测算表九：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均

增速 8.2%的 80%，即 6.56%

日照市市直青岛路片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	青岛路片区土地整理 储备项目	合计
一	土地出让回款	275785.04	275785.04
二	用于资金平衡的土地相关收益	242356.20	242356.20
1	土地出让收入	275785.04	275785.04
2	农业土地开发资金	334.64	334.64
3	政府收益（1*40%）	110314.02	110314.02
4	政策性基金（3*30%）	33094.21	33094.21
5	可返还土地成本（1-2-3）	165136.39	165136.39
6	可返还政府收益（3-4）	77219.81	77219.81
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	242356.20	242356.20

根据上述测算，日照市市直土地储备项目在按日照市前三年 GDP 增速 8.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 253734.86 万元。

同理计算，在按日照市前三年 GDP 增速 8.2%的 90%即 7.38%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 248002.08 万元。

同理计算，在按日照市前三年 GDP 增速 8.2%的 80%即 6.56%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 242356.20 万元。

（2）日照市五莲县土地储备项目按自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易，土地出让收益预测如下：

测算表十：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2%

日照市五莲县城东片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	五莲城东片区储备项目	合计
一	土地出让回款	38727.01	38727.01
二	用于资金平衡的土地相关收益	35148.38	35148.38
1	土地出让收入	38727.01	38727.01
2	农业土地开发资金	93.20	93.20
3	政府收益 (1*30%)	11618.10	11618.10
4	政策性基金 (3*30%)	3485.43	3485.43
5	可返还土地成本 (1-2-3)	27015.70	27015.70
6	可返还政府收益 (3-4)	8132.67	8132.67
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	35148.38	35148.38

测算表十一：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 90%，即增幅 7.38%

日照市五莲县城东片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	五莲城东片区储备项目	合计
一	土地出让回款	37853.18	37853.18
二	用于资金平衡的土地相关收益	34353.19	34353.19
1	土地出让收入	37853.18	37853.18
2	农业土地开发资金	93.20	93.20
3	政府收益 (1*30%)	11355.95	11355.95
4	政策性基金 (3*30%)	3406.79	3406.79
5	可返还土地成本 (1-2-3)	26404.02	26404.02
6	可返还政府收益 (3-4)	7949.17	7949.17
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	34353.19	34353.19

测算表十二：预计土地价格增速为日照市 2018 年前三年 GDP 平均增速 8.2% 的 80%，即 6.56%

日照市五莲县城东片区土地储备项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	五莲城东片区储备项目	合计
一	土地出让回款	36992.59	36992.59
二	用于资金平衡的土地相关收益	33570.06	33570.06
1	土地出让收入	36992.59	36992.59
2	农业土地开发资金	93.20	93.20
3	政府收益 (1*30%)	11097.78	11097.78
4	政策性基金 (3*30%)	3329.33	3329.33
5	可返还土地成本 (1-2-3)	25801.62	25801.62
6	可返还政府收益 (3-4)	7768.44	7768.44
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	33570.06	33570.06

根据上述测算，日照市五莲县土地储备项目在按日照市前三年 GDP 增速 8.2% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 35148.38 万元。

同理计算，在按日照市前三年 GDP 增速 8.2% 的 90% 即 7.38% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 34353.19 万元。

同理计算，在按日照市前三年 GDP 增速 8.2% 的 80% 即 6.56% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 33570.06 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，本次评价的日照市市直一个土地储备项目和五莲县一个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以前三年 GDP 平均增速 (8.2%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的

政府性基金收入均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 91371100705819972J 1-1

名称	日照方大有限责任会计师事务所
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山东省日照市东港区北京路218号(王府花园5幢01单元302号)
法定代表人	张铭西
注册资本	陆拾万元整
成立日期	2000年01月24日
营业期限	2000年01月24日至2020年01月23日
经营范围	审计业务;企业整体评估;企业单项评估包括:房地产、机械设备、流动资产、无形资产;建设工程项目概算、预算、结算编制与审查(以上范围有效期限以许可证为准);工程造价咨询。(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)

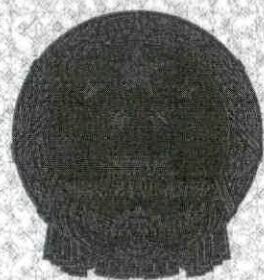


登记机关



年(2)月 日

提示:1. 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并公示上一年度年度报告,未另行通知;11 06
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



会计师事务所 执业证书

名称：日照方大有限责任会计师事务所

主任会计师：张铭西

办公场所：日照市北京路218号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：371400001

注册资本(出资额)：60 万元

批准设立文号：鲁财会协字[1999]194号

批准设立日期：1999-12-24



证书序号：NO. 015951

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

一九九九年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名	别怀刚
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-05-08
Date of birth	
工作单位	日照方大有限责任会计师事务所
Working unit	
身份证号码	372801730508083
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: 371400010008
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: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d



2017年02月24日



姓名 费爱英
Full name 女
性别
Sex
出生日期 1984-04-30
Date of birth
工作单位 日照方大有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 372802640430004
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: 371400050003
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: 1998 年 12 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d



2017年02月24日

日
/d

